TRIBUNALE DI VASTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 48/2025

Promossa:

Contro: nato a il e nata a il entrambi anagraficamente residenti (come da atto pignoramento immobile) in alla n. .

Il sottoscritto Arch. con studio in Via iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione immobiliare ,

e s p o n e

quanto appreso relativamente alla procedura esecutiva n. 48/2025 promossa da , contro [redacted] nato a) il e nata a il entrambi anagraficamente residenti (come da atto pignoramento immobile) in alla n. . .

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto veniva nominato tecnico d'ufficio in data e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*
b) *rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.pc., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*
2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*
3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
4) *Provveda, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

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

6) *in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;*

7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazioni da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

8) *riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 relativo al bene pignorato.*

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

10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

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

12) *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.*

13) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e 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*

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
***15)** Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*
***16)** Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*
***17)** Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*
***18)** Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell' ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio,etc).*
***19)** Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste 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 1'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*
***22)** Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.*
***23)** Verifichi se gli immobili sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020*

OPERAZIONI PERITALI

Premesso

In data 12.12.2025, previo avviso dato alle parti a cura del , custode giudiziario, il sottoscritto, alle ore 10,00 si recava in in presso l'immobile oggetto di esecuzione, per effettuare le operazioni peritali. Alla presenza della (inquilina dell'immobile) e del , custode giudiziario, il sottoscritto eseguiva parzialmente il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. Nel giorno 03.03.2026 previo avviso dato alla (inquilina dell'immobile) da parte del CTU, il sottoscritto, alle ore 9,30 si recava ulteriormente a in in presso l'immobile oggetto di esecuzione. Alla presenza dei (inquilini dell'immobile) eseguiva ulteriori rilievi metrici e rilievi fotografici dell' immobile pignorato, annotando le caratteristiche di ogni singolo locale, le sue finiture, il loro stato di conservazione, e quanto altro ritenuto utile per rispondere in modo circostanziato ai quesiti postimi.

Delle ispezioni sono stati redatti regolari verbali che qui di seguito si allegano (***Allegato " A" –*** Verbali inizio operazioni peritali). Le operazioni peritali eseguite dallo scrivente consistono in:

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- Rilievo planimetrico;
- Restituzione grafica;
- Ricerche catastali e ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti;
- Richiesta dati, certificazioni, urbanistica presso il Comune di ;

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

- Richiesta informazioni Tribunale di Vasto;
- Richiesta informazioni (inquilini).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

Nell' udienza del 24.10.2025 il Giudice Onorario dell'esecuzione disponeva che l'esperto stimatore provvedesse alla redazione della relazione tecnica anche sulla scorta della documentazione da ultimo depositata e rinviava la procedura al ore 10,15.

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

Si attesta relativamente all'art. 567, 2° comma, c.p.c. che dal Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia che:
-in data 24.10.2025 è stato depositato nota di trascrizione da parte di (Pignoramento n. del);
-in data 24.10.2025 è stata depositata da documentazione relazione notarile;

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.

Nella nota di trascrizione del pignoramento in data R.G. n° e R.P. n°
i beni pignorati sono:
Immobile
Comune –
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza 5 vani
Soggetti
A favore
Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome
Nato il
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 *In qualità di* CONTRO
Cognome
Nata il
Sesso F *Codice fiscale*

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

La proprietà così come riportata risponde a quanto indicato nella Relazione ventennale notarile redatta dal notaio e nell'atto di trascrizione.
Il bene pignorato risulta così costituito:
Dati identificativi: Comune di
Foglio Particella Subalterno
Classamento:
Rendita: **Euro**
Categoria **A/2**, Classe 1, Consistenza 5 **vani**
Indirizzo: Interno Piano
Dati di superficie: Totale: **m2** Totale escluse aree scoperte **m2**
(vedasi ***Allegati "B", "C", e "D"*** **-** visura catastale, planimetria catastale dell' immobile e stralcio di planimetria catastale). Si precisa inoltre, la regolarità delle trascrizioni stesse rispetto ai titoli di proprietà.

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

L' unità immobiliare sita in al Fg. p.lla sub appartiene ai Sg.ri per la quota di 1/2, pervenuta per atto di compravendita redatto dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti in data - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti Reg. Part. e Reg. Gen.
Al Signor l'unità immobiliare sita in al Fg. p.lla sub era pervenuta per atto di donazione redatto dal notaio del Rep. , trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il Reg. Part. e Reg. Gen.
(vedasi ***Allegato "E"*** – Trascrizione di Compravendita).

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.

Dalla visura catastale per immobile *(vedasi* ***Allegato "B"*** **–** Visura Catastale*),* si evince che il bene è identificato all'attuale Catasto Fabbricati nel Comune di al Fg. P.lla sub e precisamente:

Comune di
Foglio Part. Sub Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita

Il bene è intestato a nato in Proprietà per 1/2 e nata in Proprietà per 1/2
Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Comune di al Fg: particella sub ha subito le seguenti variazioni: *(vedasi* ***Allegato "F"*** **–** Visura Storica per immobile*)*

- VARIAZIONE del 13/03/2026 Pratica n. CH0031532 in atti dal 13/03/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31532.1/2026)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2003 Pratica n. CH0233497 in atti dal 24/11/2003

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30196.1/2003)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Atto del 25/06/2012 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8727.1/2012 Reparto PIdi in atti dal 29/06/2012
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/07/2003 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. - DONAZIONE-TRASC. Voltura n. - Pratica n. in atti dal
- Atto del 03/07/2003 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. Reparto PI di in atti dal
- Atto del 29/12/1990 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. Sede Registrazione n. registrato in data Voltura n. in atti dal
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Si è provveduto, dopo l'autorizzazione dell'Ill.mo Signor Giudice alla variazione delle planimetrie catastali per renderle conformi allo stato attuale.
La distribuzione degli ambienti interni è evidente nel rilievo metrico effettuato dal sottoscritto e riportato in scala 1:100 e nella planimetria catastale in scala 1:200. (vedasi ***Allegato"G"*** Planimetria di rilievo *e* ***Allegato "C"*** – Planimetria catastale dell' immobile)

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.

Dopo aver effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di , si evince che l'immobile pignorato sito nel Comune di alla distinto in Catasto Urbano Fg. p.lla sub è stato realizzato con Licenza Edilizia n. rilasciata da Comune di in data e Concessione Edilizia in Sanatoria n. in data . Nei fascicoli delle pratiche edilizie non è presente il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di (vedasi **Allegato *"L"*** - Copia Licenza Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria e elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.).
La situazione attuale (vedasi ***Allegato"G"*** Planimetria di rilievo) è difforme rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria per le modeste rientranze interne della muratura perimetrale e le esatte posizioni e dimensioni dell'accesso sul balcone e delle finestre. Occorre pertanto presentare richiesta in Sanatoria presso il Comune di e agli altri enti competenti. I presunti costi, del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione,diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.). Ammontano a circa Euro 3.000,00.
In caso di diniego della sanatoria da parte del Comune di per sopravvenute norme e regolamenti urbanistici o per altre eventuali motivazioni o cause, occorrerà ripristinare le dimensioni dell'immobile come da Titoli edilizi autorizzati. (vedasi ***Allegato "L***" - Copia Licenza Edilizia, Concessione Edilizia in sanatoria ed elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n.).
.

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

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, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

Dopo aver effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di , si evince che l'immobile pignorato sito nel Comune di alla strada Orientale distinto in Catasto Urbano Fg. p.lla sub è stato realizzato con Licenza Edilizia n. rilasciata da Comune di in data e Concessione Edilizia in Sanatoria n. in data . Nei fascicoli delle pratiche edilizie non è presente il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di (vedasi ***Allegato "L"*** - Copia Licenza Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria e elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.).
La situazione attuale (vedasi ***Allegato"G"*** Planimetria di rilievo) è difforme rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria per le modeste rientranze interne della muratura perimetrale e le esatte posizioni e dimensioni dell'accesso sul balcone e delle finestre. Occorre pertanto presentare richiesta in Sanatoria presso il Comune di e agli altri enti competenti. I presunti costi, del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione,diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.). Ammontano a circa Euro 3.000,00.
In caso di diniego della sanatoria da parte del Comune di per sopravvenute norme e regolamenti urbanistici o per altre eventuali motivazioni o cause, occorrerà ripristinare le dimensioni dell'immobile come da Titoli edilizi autorizzati. (vedasi ***Allegato "L"*** - Copia Licenza Edilizia, Concessione Edilizia in sanatoria ed elaborato grafico relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n.).

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazioni da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalla visura catastale per immobili (vedasi ***Allegato "B"*** – Visura Catastale) e dalla Trascrizione dell' atto di compravendita redatto dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti in data - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti Reg. Part. e Reg. Gen. e atto di donazione redatto dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di il Reg. Part. e Reg. Gen. e da ulteriore consultazione in conservatoria immobiliare di , si evince che il bene è identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di al Fg. P.lla sub e precisamente:
Comune di

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita

Il bene è intestato a nato a il Proprietà per 1/2 e nata a il Proprietà per 1/2
Il Responsabile del Servizio LLPP Ing. del Comune di con la missiva datata attesta che sulla particella catastale n. del Foglio non gravano usi civici.
(vedasi ***Allegato "N"*** – Missiva Comune di uso civico-)

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 relativo al bene pignorato.

Dalle informazioni avute dall' inquilina (inquilina dell'immobile) l'importo ordinario annuo delle spese fisse, di gestione e di manutenzione è di circa € 400,00.

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

Dalle informazioni avute dal Tribunale di non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. L' immobile è sprovvisto di amministratore di condominio.

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 l'indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

L' unità immobiliare sita in al Fg. p.lla sub appartiene ai Signori nato a il Proprietà per 1/2 e nata a il Proprietà per 1/2, pervenuta per atto di compravendita redatto dal Notaio del Rep. , trascritto a Chieti in data - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reg. Part. e Reg. Gen. .
(vedasi ***Allegato "E"*** – Trascrizione di Compravendita). Il bene non è divisibile.

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.

Comune di
Immobili Foglio Particella sub

Sul bene descritto risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 15/10/2025 - Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI Repertorio del
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  A favore di .
  Contro *Nato il Per il diritto di*
  PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nata i Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico ufficiale Repertorio del
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  A favore di
  Sede Codice fiscale Capitale € *Tasso interesse annuo - Totale* €
  Contro *Nato il a Per il diritto di*
  PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nata il Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

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

Dal portale dei servizi telematici del ministero della Giustizia si evince che in data il custode Avv. presentava atto di relazione con i relativi allegati: Contratto di locazione e Verbale di accesso dal quale si evince che il custode ha rinvenuto la presenza di presso lo stabile in , oggetto di esecuzione

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini.

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

Dal portale dei servizi telematici del ministero della Giustizia si evince che in data il custode Avv. presentava atto di relazione con i relativi allegati: Contratto di locazione e Verbale di accesso dal quale si evince che il custode ha rinvenuto la presenza di presso lo stabile in , oggetto di esecuzione

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.

Vista la consistenza del bene staggito, il sottoscritto ritiene che l'immobile pignorato debba essere posto in vendita in un unico lotto e precisamente:

Lotto n° 1
Comune di Fg. Particella sub

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:
"Unità immobiliare ubicata al piano con superficie lorda residenziale di circa mq. , superficie utile residenziale netta di circa mq. e superficie balcone di circa mq , con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive sito nel Comune di alla identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° Particella n. sub , categoria A/2, classe 1, vani 5 superficie catastale totale mq , rendita e quota parte del bene comune non censibile (bene comune non censibile consistente in area di manovra comune a tutti i sub) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub e quota parte del bene comune non censibile (bene comune non censibile consistente in vano scala e comune a tutti i sub) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub .

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI Repertorio del
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  A favore di
  Contro *Nato il a Per il diritto di*
  PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nome Nata il Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico ufficiale Repertorio del
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI A favore di
  Sede Codice fiscale Capitale € *Tasso interesse annuo - Totale* €
  Contro *Nato il a Per il diritto di*
  PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nome Nata il a Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

In ditta Omissis 1.

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadrato ed il valore totale.

Descrizione degli immobili

Lotto n° 1
Comune di Fg. Particella sub

L'immobile staggito è ubicato nel comune di (CH) alla . L' unità immobiliare è stata realizzata nell'anno 1973-1974, su un'area planimetricamente trapeziodale e orograficamente scosceso, ricadente nel P.R.G. comunale di (CH) in . (vedasi ***Allegato "H"*** – Stralcio di P.R.G.)
Strutturalmente l'immobile è realizzato in cemento armato con tamponature in laterizio: le facciate sono intonacate e tinteggiate come si evince dalla documentazione fotografica allegata ed è in discreto stato di conservazione (vedasi ***Allegato"I"***– Documentazione fotografica).
L' unità immobiliare pignorata è ubicata al piano in un complesso edilizio.
L'immobile pignorato al piano è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, e bagno per una superficie utile pari a circa mq . lorda pari a circa mq e balcone è di circa mq. . (vedasi ***Allegato "G"*** planimetria di rilievo).
Gli ambienti dell'unità abitativa hanno altezza utile di circa cm. , sono intonacati, tinteggiati e pavimentati con mattonelle di monocottura. Il bagno consta di lavabo, vasca, bidet e vaso W.c.. Sia le pareti della cucina che quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono del tipo legno tamburato, gli infissi sono in pvc provviste di tapparelle.
Il balcone è pavimentato con mattonelle di ceramica provvisto di ringhiera in acciaio. L'unità è provvista di impianto idrico, elettrico e riscaldamento.
In generale tutte le rifiniture sono di discrete qualità.

* **Stima degli immobili**

Il criterio di stima adottato è il *valore di mercato* al quale si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato.
Essendo in grado di definire una scala comparativa dei prezzi è stato scelto come procedimento estimativo il *Metodo diretto o sintetico: per confronto di valori unitari*.
Il valore unitario, ovvero il costo di un'unità di superficie per abitazione è stato ricavato dalla rilevazione di dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che fornisce il valore di mercato abitazioni civili in euro/mq (*€ 800,00* min.- *€ 1.150,00* max) ***Allegato "M"*** - Banca dati delle quotazioni immobiliari- riferito alla superficie lorda.
Questi ultimi valori vengono aggiornati ogni anno ed ogni semestre.
Tenuto conto di tutto quanto rilevato e relazionato nei paragrafi precedenti, in ordine allo stato di conservazione, alla conformità urbanistica, la zona dove sorge la costruzione (periferica), l'accessibilità, alle caratteristiche estetiche e funzionali, in definitiva preso atto delle più importanti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e dell' appartamento e quant'altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, è risultato che il valore di mercato più probabile è più alto del valore ricavato con la rendita catastale.
Pertanto queste risultanze possono essere assunte pari a:
- € 1.000,00/ mq per la superficie lorda dell'unità immobiliare.

Ne consegue che il valore totale del bene pignorato è il seguente:

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

Sup. Lorda Unità Immobiliare
Piano 1 sottostrada
Appartamento mq 89,75 x 1,00 = **mq 89,75**
Balcone mq 6,40x 0.40 **= mq 2,56**
Superficie commerciale complessiva mq 92,31
Costi per la Sanatoria circa € 3.000,00
Valore di mercato mq 92,31 x € 1.000,00 = € 92.310,00

In conclusione il valore di mercato dell' immobile, per la quota di proprietà di nato a il pari ad 1/2 e nata a il pari ad ½ individuato al Fg. Particella sub risulta di **€ 92.310,00**

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

Nell'***Allegato "I"*** si riporta ampia e dettagliata documentazione fotografica dei beni, ritraente gli esterni e gli interni.

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

Dal portale dei servizi telematici del ministero della Giustizia non si evince la notifica ai creditori iscritti e non intervenuti.

17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

In conclusione la proprietà così come riportata nei paragrafi precedenti risponde a quanto indicato nel pignoramento.

RIEPILOGO BENI PIGNORATI:

Lotto n° 1
Comune di Fg. Particella sub

"Unità immobiliare ubicata al piano con superficie lorda residenziale di circa mq. , superficie utile residenziale netta di circa mq. e superficie balcone di circa mq , con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive sito nel Comune di alla identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° Particella n. sub , categoria 2, classe 1, vani 5 superficie catastale totale mq , rendita e quota parte del bene comune non censibile (bene comune non censibile consistente in area di manovra comune a tutti i sub) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub e quota parte del bene comune non censibile (bene comune non censibile consistente in vano scala e comune a tutti i sub) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub .

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di
Contro *Nato il a Per il diritto di*
PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nome Nata il Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico ufficiale Repertorio del
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI A favore di
  Sede Codice fiscale Capitale € *Tasso interesse annuo - Totale* €
  Contro *Nato il a Per il diritto di*
  PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nome Nata il Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

Descrizione: Unità abitativa ubicata al piano , composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, bagno e balcone.
L'unità abitativa è in discreto stato di manutenzione.
La superficie netta residenziale è di mq 77,50 e di balcone mq 6,40.
La superficie lorda residenziale è di mq 89,75.
L'unità abitativa è occupata dai Signori .
L'immobile è stato realizzato nell'anno 2013-2014.
Valore di mercato € 92.310,00
Costi per la Sanatoria circa € 3.000,00
Il lotto per il prezzo a base d'asta di € 92.310,00
In ditta Omissis 1.

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

Nella documentazione reperibile e da me consultata, non è presente l'Attestato di prestazione energetica. Si porta a conoscenza della mia disponibilità a redigere gli Attestati di prestazione energetica previa fornitura da parte dei Signori della documentazione necessaria riguardante l'impianto di riscaldamento.

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

Dalle informazioni reperite dagli enti preposti, gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, ringrazia per la fiducia accordatagli e si pone a completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, si riportano riassuntivamente:

a) La data di incarico:
b) La data del verbale di accettazione:
c) La data di inizio delle operazioni peritali:

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

d) La data di udienza del in cui il Giudice Onorario dell'esecuzione disponeva che l'esperto stimatore provvedesse alla redazione della relazione tecnica anche sulla scorta della documentazione da ultimo depositata;
e) I giorni concessi per l'espletamento dell'incarico: giorni.
f) Proroga di giorni per l'espletamento dell'incarico concessa dal Giudice: in data
g) Ulteriore proroga di giorni per l'espletamento dell'incarico concessa dal Giudice: in data .
h) La data stabilita come termine per l'espletamento dell'incarico:

Vasto, lì 27.04.2026 **Il C.T.U.**
Dott.

ALLEGATI

Allegato "A": **-** Verbali inizio operazioni peritali-
Allegato "B": - Visura catastali-
Allegato "C": - Planimetria catastali degli immobili-
Allegato "D": - Stralcio di planimetria catastale-
Allegato "E": **-** Copia della Trascrizione di Compravendita-–
Allegato "F": **-** Visura storica dell' immobile-
Allegato "G": - Planimetria di rilievo-
Allegato "H": - Stralcio di P.R.G -
Allegato "I": - Documentazione Fotografica (Foto da 1 a 11)-
Allegato "L" - Copia Licenza edilizia, Concessione edilizia in Sanatoria e elaborato grafico relativo Alla Concessione edilizia in Sanatoria n. .
Allegato "M" - Banca dati delle quotazioni immobiliari-
Allegato "N" – Missiva Comune di uso civico-

OMISSIS 1: nato a il Proprietà per 1/2 e nata a il Proprietà per 1/2

BOZZA DELL'ORDINANZA E DELL'AVVISO DI VENDITA:

Lotto n° 1
Comune di Fg. Particella sub

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:
"Unità immobiliare ubicata al piano con superficie lorda residenziale di circa mq. , superficie utile residenziale netta di circa mq. e superficie balcone di circa mq , con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e servitù attive e passive sito nel Comune di alla identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° Particella n. sub , categoria 2, classe , vani superficie catastale totale mq , rendita e quota parte del bene comune non censibile (bene comune non censibile consistente in area di manovra comune a tutti i sub) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub e quota parte del bene comune non censibile (bene comune non censibile consistente in vano scala e comune a tutti i sub) identificato nel Catasto Fabbricati, del suddetto comune nel foglio di mappa n° , Particella , sub .

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI Repertorio del
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  A favore di

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51

Contro *Nato il a Per il diritto di*
PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nata il a Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico ufficiale Repertorio del
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI A favore di
  Sede Codice fiscale Capitale € *Tasso interesse annuo - Totale* €
  Contro *Nato il Per il diritto di*
  PROPRIETA' *Per la quota di* ½ e *Nata il Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* ½

Descrizione: Unità abitativa ubicata al piano , composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camere da letto, bagno e balcone.
L'unità abitativa è in discreto stato di manutenzione.
La superficie netta residenziale è di mq 77,50 e di balcone mq 6,40.
La superficie lorda residenziale è di mq 89,75.
L'unità abitativa è occupata dai Signori .
L'immobile è stato realizzato nell'anno 2013-2014.
Valore di mercato € 92.310,00
Costi per la Sanatoria circa € 3.000,00
Il lotto per il prezzo a base d'asta di € 92.310,00
In ditta Omissis 1.

In ditta Omissis 1.

Firmato Da: LUIGI BRIGHELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 65f113bb0a290120c6f40bffe49b5f51