Ist. n. 6 dep. 20/07/2026

COPIA OSCURATA PER PUBBLICAZIONE

– RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –

ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZIONE CIVILE
TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: **N.R. GEN 15/2026**

PROMOSSA DA: Olympia spv s.r.l.
via Vittorio Alfieri 1 - Conegliano
codice fiscale: 05256490268
[redacted]

CONTRO:
[redacted]
il [redacted]
c.f. [redacted]
via Colle Pizzuto n. 17, Villaggio SIV, Vasto

e

Di [redacted]
il [redacted]
c.f. [redacted]
via Colle Pizzuto n. 17, Villaggio SIV, Vasto

IMMOBILI PIGNORATI:
Appartamento PT-ST: F.58 p.lla 242 sub 2
Giardino PT: F.58 p.lla 212 sub 39
via Colle Pizzuto n. 17, Villaggio SIV, Vasto - 66054

CTU:
arch. Ph.D. PIERNICOLA CARLESI
[redacted]

CUSTODE:
[redacted]

DECRETO DI NOMINA ESPERTO: 16/03/2026
ACCETTAZIONE INCARICO ESPERTO: 23/3/2026
RIMESSA ACCONTO 500 €: 29/4/2026
ACCESSO IMMOBILE: 22/06/2025 e 29/6/2026
GIORNI CONCESSI PER ESPLETAMENTO INCARICO: 90

STIMA IMMOBILIARE

All'illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di Vasto.

PREMESSA

Il sottoscritto tecnico arch. Ph.D. Piernicola Carlesi, [redacted] il [redacted] con studio [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 823, è stato nominato, con decreto del 16/03/2026, consulente tecnico d'ufficio dal tribunale di Vasto sezione immobiliare nella causa di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. Ruolo G.E. 15/2026 promossa da PRISMA SPV S.R.L (Creditore), contro i sig.ri [redacted] (Debitore), [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], residente in via Colle Pizzuto n. 17, Villaggio SIV a Vasto-CH 66054, e Di [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente in via Colle Pizzuto n. 17, Villaggio SIV a Vasto-CH 66054.

A seguito dell'accettazione dell'incarico del 23/3/2026, sono stato autorizzato a svolgere le operazioni peritali relative alla stima degli immobili siti in via Colle Pizzuto n. 17, nei pressi del Villaggio SIV a Vasto, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al F.58 p.lla 242 sub 2 e al F.58 p.lla 212 sub 39.

Gli immobili in oggetto di stima consistono in:

- UNA ABITAZIONE CON SOFFITTA
- GIARDINO DI PERTINENZA

Le mie operazioni peritali si sono basate sullo studio degli atti del procedimento, su di un'ulteriore ricerca di documentazione catastale sugli atti tecnici d'ufficio, e sull'accesso all'immobile per le operazioni di rilievo di rito.

Attraverso le banche dati telematiche è stata acquisita la documentazione ipocatastale utile per la ricostruzione delle trascrizioni e sono stati consultati gli archivi dell'Ufficio Tecnico senza successo, e dell'ufficio anagrafe del comune di Vasto per rispondere puntualmente ai quesiti peritali.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, è stata inoltre verificata l'eventuale esistenza di contratti di locazione gravanti sull'immobile.

Sono Stati richiesti gli atti notarili di compravendita dell'immobile presso l'archivio notarile di Chieti.

Le operazioni peritali sono state avviate previo regolare avviso tramite PEC al creditore procedente, raccomandata A.R. e telegramma ai debitori.

Dopo un primo accesso ai luoghi infruttuoso avvenuto il 19 giugno 2026 alla presenza del custode designato l'avv. Francesco De Cesare, e un altro avvenuto il 22 giugno, l'accesso ai luoghi per le operazioni peritali è infine avvenuto il 29 giugno 2026, con il consenso del proprietario debitore ivi trovato [redacted] e il figlio. Durante il sopralluogo, è stata eseguita la verifica dell'immobile, nonché il rilievo grafico e fotografico, e redatto il relativo verbale, sottoscritto dalla parte presente.

Si attesta poi che detto immobile APPARTAMENTO+SOFFITTA+GIARDINO, edificato ante 67', non è dotato di certificato di agibilità, ed è privo di attestato di prestazione energetica (APE) e che nel giardino è presente un abuso edilizio.

Infine, si precisa che la richiesta di acconto nei confronti del creditore procedente, come disposto nel mandato del Giudice, è stata regolarmente accreditata.

QUESITO

Il CTU incaricato trascrive qui di seguito il mandato con tutte le attività rituali che il conferimento dell'incarico impone e redige successivamente la stima rispondendo ai singoli quesiti posti:

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;
b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:
1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.
2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba 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 difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.
5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.
6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione 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 affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .
9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. 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 precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.
16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.
17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.
18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma,disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.
20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.
21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacazioni e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.
22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;
23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

RISPOSTA AI QUESITI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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.

N° 1 - APPARTAMENTO+SOFFITTA

Ubicazione: via Colle pizzuto n. 17, Vasto

PIANO TERRA-SOTTOTETTO

Catasto Urbano: F.58 p.lla 242 sub 2[1]
Rendita: Euro 255,65
Categoria: A/4
Classe: 2
Consistenza: 4,5 vani
Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte b): 105 mq
Proprietà 1/2: [redacted])
Proprietà 1/2: DI [redacted])

N° 2 - GIARDINO

Ubicazione: Ubicazione: via Colle pizzuto n. 17, Vasto

PIANO TERRA

Catasto Urbano: F.58 p.lla 212 sub 39[2]
Rendita: Euro 18,08
Categoria: F/1
Consistenza: 248 mq
Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte b): 105 mq
Proprietà 1/2: [redacted])
Proprietà 1/2: DI [redacted]

A seguito dell'esame della documentazione catastale e ipotecaria, non si sono riscontrate differenze dei beni pignorati nella nota di trascrizione del pignoramento.

[1] ALLEGATO 1_ VISURA F 58 PLLA 242 SUB 2
[2] ALLEGATO 2_ VISURA F 58 PLLA 212 SUB 39

TITOLO DI ACQUISTO E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

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

La quota 1/2 di proprietà dei **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI** perviene in regime di comunione a ciascuno dei debitori esecutato con:

- ATTO DI COMPRAVENDITA [3]

per notaio [redacted] sede Vasto (CH) il **06/06/2003** Registro generale n. 11187– Registro particolare n. 8806 Presentazione n. 57 del 13/06/2003 il sig. [redacted] _1/2 e Di [redacted] _1/2 acquistano la piena proprietà, dalla sig.ra [redacted] _ 3/6 nata il [redacted] a [redacted] dalla sig.ra [redacted] _ 1/6 nata il [redacted] a [redacted] dal sig. [redacted] _ 1/6 nato il [redacted] a [redacted] e dal sig. [redacted] _ 1/6 nato il [redacted] a [redacted] degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Vasto Foglio n. 58 p.lla 241 sub 2 e p.lla 212 sub 39

L'immobile perviene ai venditori mediante **DENUNZIA DI SUCCESSIONE** del 04/10/2002 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 598 n. 36 registrato in data 26/03/2003 - SUCC. DI [redacted] Voltura n. 5004.1/2003 - Pratica n. CH0086354 in atti dal 22/09/2003.

Alla sig.ra [redacted] l'immobile pervenne per **ATTO DI COMPRAVENDITA**[4] del notaio [redacted] rep. 21085 racc. n. 6394 con Società Italiana Vetro S.I.V. che realizzò l'intero complesso residenziale.

Esiste pertanto **continuità delle trascrizioni**.

[3] ALLEGATO 10_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO COMPRAVENDITA DEL 13 6 2003
ALLEGATO 13_ ORIGINALE ATTO [redacted] 6 6 2003 seconda COMPRAVENDITA
[4] ALLEGATO 14_ ORIGINALE ATTO [redacted] 23 4 1996 prima COMPRAVENDITA

VERIFICA CATASTALE

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.

1) APPARTAMENTO+SOFFITTA Intestato a sig. [redacted]) proprietario per ½ e Di [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni tra loro. L'appartamento ubicato[5] al PT e la soffitta ubicata al Piano Sottotetto, non sono direttamente comunicanti, se sono identificati dallo stesso subalterno **sub 2** e ricompresi in una particella individuata al catasto FABBRICATI del Comune di Vasto al **Foglio 58 p.lla 242.**

Con le seguenti variazioni:

1) VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.
2) VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. CH0201793 in atti dal 07/12/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 28220.1/2012) 39493 in atti dal 24/02/2003
3) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005
Pratica n. CH0069094 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 23369.2/2005)
4) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2003 Pratica n. CH0237583 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33724.1/2003)
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

I dati identificativi e di classamento descritti sono correttamente presenti nelle schede planimetriche allegate al tempo e nell'atto esecutivo di pignoramento.

I dati di accatastamento corrispondono con quelli attuali, e dalle visure storiche si evince che i "dati catastali identificativi" nei venti anni antecedenti la trascrizione di pignoramento non sono cambiati.

2) GIARDINO DI PERTINENZA Intestato a sig. [redacted]) proprietario per ½ e Di [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni tra loro.Ubicato al **PIANO TERRA** ricompreso in una particella individuata al catasto FABBRICATI del Comune di Vasto al **Foglio 58 p.lla 212 sub 39**, non è comunicante direttamente con l'appartamento ma da esso separato.

Con le seguenti variazioni:

1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2017 Pratica n. CH0000665 in atti dal 03/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 148.1/2017)
2) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/12/2003 Pratica n. CH0302297 in atti dal 30/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 81782.1/2003)
3) VARIAZIONE del 28/11/1995 in atti dal 18/12/1995 FRAZIONAMENTO - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA CORTE COMUNE AD AREA URBANA (n. 616.1/1995)

[5] Nella scheda il fabbricato è identificato 17/B.

4) COSTITUZIONE del 28/11/1995 in atti dal 18/12/1995 BENE COMUNE (n. 616.1/1995)

I dati identificativi e di classamento descritti sono correttamente presenti nelle schede planimetriche allegate al tempo e nell'atto esecutivo di pignoramento.

Nella scheda planimetrica il giardino è definito AREA URBANA n.17/D

I dati di accatastamento corrispondono con quelli attuali, e dalle visure storiche si evince che i "dati catastali identificativi" nei venti anni antecedenti la trascrizione di pignoramento non sono cambiati.

IDONEITÀ DELLA PLANIMETRIA

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

Il C.T.U. ha rinvenuto le planimetrie[6] dell'APPARTAMENTO e della CANTINA, **Foglio 58 p.lla 242 sub 2**, depositate presso l'Agenzia del Territorio (Catasto di Chieti) del 1968, e la planimetria del GIARDINO[7] della palazzina del 1995 relativa al **Foglio 58 p.lla 212 sub 39**.

Attualmente ci sono discrepanze con lo stato ultimo dichiarato e lo stato di fatto.

Si allegano nuove e più idonee planimetrie dello stato attuale del **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI** con evidenziate le superfici e le dimensioni degli ambienti, e le difformità riscontrate[8].

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

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.

Sebbene presso gli uffici comunali non sia stata reperita documentazione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile, dalla planimetria catastale di primo impianto, risalente al 1968, e dall'atto di prima compravendita risulta che l'appartamento fu realizzato ai sensi della legge 29 settembre 1962, n. 1462, nel periodo compreso tra il primo semestre del 1966 e il 1° settembre 1967.

Sulla base della documentazione disponibile, l'immobile deve pertanto ritenersi **edificato in data anteriore al 1° settembre 1967**.

---

[6] ALLEGATO 4_ PLANIMETTRIA CATASTALE F 58 PLLA 242 SUB 2
ALLEGATO 6_ ELEABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 7_ ELENCO SUBALTERNI

[7] PLANIMETRIA CATASTALE F 58 PLLA 212 SUB 39

[8] ALLEGATO 21_ PLANIMETRIA GENERALE
ALLEGATO 22_ PLANIMETRIA PIANO TERRA E CANTINA CON SUPERFICI
ALLEGATO 23_ PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

VERIFICA SULLA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI

5) 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;

Dal riscontro dello stato dei luoghi, effettuato mediante le operazioni di rilievo eseguite in occasione dell'accesso all'immobile, e dal confronto con la documentazione urbanistica e catastale acquisita dallo scrivente, è stata accertata, al piano terra, la FUSIONE del locale soggiorno con l'ingresso, realizzata mediante la demolizione di un tramezzo interno. È stata inoltre eliminata la separazione funzionale tra tali ambienti e la cucina mediante la rimozione della relativa porta interna.

Le opere eseguite hanno determinato la creazione di un unico ambiente continuo, configurato come OPEN SPACE, in luogo della precedente articolazione in locali distinti.

Nel GIARDINO è stata altresì rilevata la presenza di un manufatto edilizio accessorio abusivo di 50 mq circa, costituito da una struttura in legno, stabilmente infissa su un basamento in calcestruzzo. Il manufatto è composto da una porzione chiusa e da un'adiacente area coperta destinata a porticato.

.

PIANO TERRA:

La **difformità** rilevata consiste nella demolizione di un tramezzo interno non portante, eseguita in assenza della prescritta Comunicazione di inizio lavori asseverata, con conseguente modifica della distribuzione interna dell'unità immobiliare. La nuova configurazione dei locali conserva, tuttavia, il rispetto dei requisiti aeroilluminanti previsti dalla normativa vigente.

Detti interventi non avendo interessato le parti strutturali dell'edificio e non comportando variazioni di superficie, volume o destinazione d'uso, sono riconducibili alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 e sono soggetti al regime della CILA previsto dall'art. 6-bis del medesimo decreto.

Le difformità risultano pertanto regolarizzabili mediante la presentazione di una CILA tardiva, previa verifica della conformità dell'attuale distribuzione interna alla disciplina urbanistico-edilizia e alle norme igienico-sanitarie, con il pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, oltre ai diritti di segreteria comunali e all'aggiornamento della planimetria catastale.

Poiché le opere risultano già ultimate, la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 è pari a euro 1.000,00.

GIARDINO:

Nel giardino è stata rilevata la presenza di un manufatto edilizio accessorio realizzato in **assenza di titolo** abilitativo.

In considerazione delle caratteristiche costruttive, della stabile infissione al suolo, della presenza di una porzione completamente chiusa e della destinazione a soddisfare esigenze non meramente temporanee, l'opera non può essere qualificata come semplice gazebo, struttura precaria o elemento di arredo delle aree pertinenziali.

Il manufatto determina una trasformazione urbanistico-edilizia permanente del territorio, con incremento della superficie coperta e, limitatamente alla parte chiusa, della superficie utile e del volume edilizio.

Esso è pertanto riconducibile agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, subordinati al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del medesimo decreto.

Essendo stato realizzato in assenza del prescritto permesso di costruire, trova applicazione il regime sanzionatorio previsto dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001[9].

VERIFICA SULLA PRESENZA DI USI CIVICI, CENSO O LIVELLO

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

I BENI IMMOBILIARI PIGNORATI **non risultano gravati da censo, livello o uso civico**, perché il terreno di sedime risulta essere stato affrancato come da documentazione allegata[10].

VERIFICA SULLE SPESE DI MANUTENZIONE O GESTIONE

8) Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultano spese condominiali per la manutenzione o la gestione delle parti comuni, né risulta formalmente nominato un amministratore di condominio.

[9] Il Comune può ingiungere al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione del manufatto e il ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di novanta giorni.
L'inottemperanza comporta inoltre l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal comma 4-bis del medesimo articolo, determinata dal Comune un minimo di euro 2.000,00 più i costi di demolizione e rimozione dei rottami.

[10] ALLEGATO 25_ USI CIVICI AFFRANCAMENTO

PROPRIETÀ E COMUNIONE

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

I BENI IMMOBILIARI PIGNORATI:

l'APPARTAMENTO, la CANTINA e il GIARDINO sono privi di ulteriori comproprietari oltre ai debitori il sig. [redacted] e la sig.ra Di [redacted] che hanno acquistato l'immobile in regime di Comunione dei Beni, **ma non risultano uniti in matrimonio**[11].

I beni non sono singolarmente **divisibili** sotto l'aspetto strutturale e funzionale. La divisibilità del bene porterebbe a una perdita del loro valore.
Si propone la vendita di un **UNICO LOTTO**.

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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.

Dalla ispezione ipotecaria si ottiene il seguente elenco dei pesi gravanti sugli IMMOBILI PIGNORATI oggetto della presente procedura esecutiva:

APPARTAMENTO e RIMESSA:

- **ATTO GIUDIZIARIO**[12] di pignoramento immobiliare del Tribunale di Vasto, repertorio n. 140 del 7 febbraio 2026, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti con presentazione n. 16 del 5 marzo 2026, Registro generale n. 3796 e Registro particolare n. 3000, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05256490268, contro il sig. [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e la sig.ra [redacted] Di [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente ai seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto: foglio 58, particella 242, subalterno 2, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, e foglio 58, particella 212, subalterno 39, categoria F/1, area urbana della consistenza di 248 m².

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**[13], derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti con presentazione n. 3 del 6 giugno 2023, Registro generale n. 10074 e Registro particolare n. 841, a rinnovazione dell'originaria iscrizione del 13 giugno 2003 ai nn. 11188/1403, in forza dell'atto notarile pubblico del 6 giugno 2003, repertorio n. 132362, a rogito del notaio [redacted] di

[11] ALLEGATO 20_ CERTIFICATO ANAGRAFICO [redacted]
[12] ALLEGATO 9_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PIGNORAMENTO 7 2 2026
[13] ALLEGATO 12_ ISPEZIONE IPOTECARIA IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Vasto. L'ipoteca è iscritta per un capitale di euro 98.000,00, oltre a euro 98.000,00 per interessi, per un importo complessivo di euro 196.000,00, al tasso annuo del 4,224% e con durata di trent'anni, formalmente a favore di ADALYA BANCA IMMOBILIARE S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, il cui credito, a seguito delle successive trasformazioni societarie e dell'operazione di cartolarizzazione, risulta trasferito a OLYMPIA SPV S.R.L., con efficacia dall'11 novembre 2021. L'iscrizione grava contro il sig. [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e la sig.ra [redacted] Di [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al foglio 58, particella 212, subalterno 39, sito in località Colle Pizzuto, e al foglio 58, particella 242, subalterno 2, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, sito in via Colle Pizzuto, piano terra-secondo. Quest'ultimo immobile era identificato nella precedente formalità al foglio 58, particella 227, subalterno 2.

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo[14], iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti con presentazione n. 58 del 13 giugno 2003, Registro generale n. 11188 e Registro particolare n. 1403, in forza dell'atto notarile pubblico del 6 giugno 2003, repertorio n. 132362, a rogito del notaio [redacted] di Vasto, a favore di ADALYA BANCA IMMOBILIARE S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, contro il sig. [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e la sig.ra [redacted] Di [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. L'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un mutuo dell'importo capitale di euro 98.000,00, della durata di trent'anni, al tasso iniziale annuo del 4,224%, per una somma complessivamente garantita pari a euro 196.000,00, comprensiva di capitale, interessi, interessi di mora, spese e ulteriori oneri. La formalità grava sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al foglio 58, particella 227, subalterno 2, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, sito in località Colle Pizzuto, piano terra-secondo, successivamente identificato al foglio 58, particella 242, subalterno 2, e al foglio 58, particella 212, subalterno 39, indicato nella formalità come terreno sito in località Colle Pizzuto, piano terra.

[14] ALLEGATO 11_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO MUTUO DEL 13 6 2003

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

I **BENI IMMOBILIARI PIGNORATI** risultano occupati solo dalla famiglia dei debitori composta da 3 persone[15].
Dall'accertamento in situ, e dallo stato di famiglia dell'immobile è possibile ricavare gli attuali abitanti:

1. Padre: [redacted] il [redacted][16]
2. Madre: Di [redacted] il [redacted]
3. Figlio: [redacted] nato a Vasto il [redacted] [7]

LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

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 pende procedura di rilascio ed i relativi termini.

A seguito di richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Vasto, non si sono riscontrate locazioni in corso sugli immobili[18].

[15] ALLEGATO 15_ CERTIFICATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA [redacted]
ALLEGATO 16_ CERTIFICATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA DI [redacted]
[16] ALLEGATO 19_ DOCUMENTI IDENTITA' [redacted]
[17] ALLEGATO 18_ DOCUMENTI IDENTITA' [redacted]
[18] ALLEGATO 17_ AGENZIA DELLE ENTRATE ASSENZA LOCAZIONI

MODALITÀ DI VENDITA

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.

Nel caso specifico di pignoramento, si propone la vendita dell'immobile in un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO CON SOFFITTA + GIARDINO
Ubicazione: via Colle pizzuto n. 17, Vasto -66054
Catasto Urbano: PT- PST: **F.58 p.lla 242 sub 2_** 4,5 vani + PT: **F.58 p.lla 212 sub 39 g _giardino**

Le trascrizioni pregiudizievoli sul bene sono :

- **ATTO GIUDIZIARIO**[19] di pignoramento immobiliare del Tribunale di Vasto, repertorio n. 140 del 7 febbraio 2026, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti con presentazione n. 16 del 5 marzo 2026, Registro generale n. 3796 e Registro particolare n. 3000, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05256490268, contro il sig. [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e la sig.ra [redacted] Di [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente ai seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto: foglio 58, particella 242, subalterno 2, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, e foglio 58, particella 212, subalterno 39, categoria F/1, area urbana della consistenza di 248 m².

- **IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo**[20], iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti con presentazione n. 58 del 13 giugno 2003, Registro generale n. 11188 e Registro particolare n. 1403, in forza dell'atto notarile pubblico del 6 giugno 2003, repertorio n. 132362, a rogito del notaio [redacted] di Vasto, a favore di ADALYA BANCA IMMOBILIARE S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, contro il sig. [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e la sig.ra [redacted] Di [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà. L'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un mutuo dell'importo capitale di euro

[19] ALLEGATO 9_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PIGNORAMENTO 7 2 2026
[20] ALLEGATO 11_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO MUTUO DEL 13 6 2003

98.000,00, della durata di trent'anni, al tasso iniziale annuo del 4,224%, per una somma complessivamente garantita pari a euro 196.000,00, comprensiva di capitale, interessi, interessi di mora, spese e ulteriori oneri. La formalità grava sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al foglio 58, particella 227, subalterno 2, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, sito in località Colle Pizzuto, piano terra-secondo, successivamente identificato al foglio 58, particella 242, subalterno 2, e al foglio 58, particella 212, subalterno 39, indicato nella formalità come terreno sito in località Colle Pizzuto, piano terra.

RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

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

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima fa parte dello storico Piano di lottizzazione denominato **"Villaggio SIV"**, realizzato per i lavoratori della Società Italiana Vetro di San Salvo.

Il complesso, ubicato in un'area originariamente rurale, è costituito da ventuno edifici tipologicamente analoghi, ciascuno comprendente quattro alloggi distribuiti su due piani fuori terra, oltre ai locali accessori ricavati nel sottotetto.

Il Villaggio SIV venne realizzato ai sensi della legge 29 settembre 1962, n. 1462, nel periodo compreso tra il 1966 e il primo semestre del 1967.

Gli alloggi furono inizialmente concessi in locazione ai dipendenti della società o ai lavoratori del gruppo e, successivamente, offerti in vendita in via preferenziale agli stessi locatari o ai componenti dei rispettivi nuclei familiari.

L'insediamento è ubicato in località **Colle Pizzuto**, lungo la strada provinciale n. 181, a circa 1 km dal centro abitato di San Salvo e a circa 5 km dal centro di Vasto. Il complesso dista inoltre meno di 100 metri dal tracciato dell'autostrada A14.

Il contesto circostante ha mantenuto una prevalente destinazione agricola, mentre l'area del complesso ricade, sotto il profilo urbanistico, in zona **B3**.

INQUADRAMENTO URBANISTICO[21]

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vasto, l'area ricade nella **Zona omogenea B3 – Zona di completamento satura estensiva**, disciplinata dall'art. 96 delle Norme tecniche di attuazione.

La zona B3 è destinata prevalentemente alla residenza privata e collettiva. Sono inoltre ammessi, quali usi complementari, servizi scolastici, collettivi, religiosi e socio-sanitari,

[21] ALLEGATO 24_ PIANO REGOLATORE

verde attrezzato, negozi, pubblici esercizi, uffici, studi professionali, ambulatori, attrezzature culturali, sportive e ricreative, nonché medie strutture di vendita con superficie utile netta compresa tra 250 e 1.000 m².
Gli interventi sono attuabili mediante **intervento diretto**. Sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

Nei lotti liberi dotati di affaccio su una strada di PRG o comunque di collegamento diretto con la stessa, la nuova edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Sun massima:** 0,50 m²/m² di superficie fondiaria, elevata a 0,70 m²/m² nel vecchio centro di Marina di Vasto;
- **altezza massima:** 7,50 m, elevata a 10,50 m nelle zone B3 di Vasto Marina;
- **distanza minima dai confini:** 5,00 m;
- **distanza minima tra fabbricati:** 10,00 m;
- **distanza minima dalle strade:** 5,00 m;
- **indice di utilizzazione del suolo:** non superiore a 0,50 m²/m² di superficie fondiaria;
- **superficie permeabile:** non inferiore al 10% della superficie territoriale;
- **indice di piantumazione:** almeno 30 alberi per ettaro;
- **parcheggi pertinenziali alla residenza:** superficie non inferiore a un terzo della Sun, oltre a un posto auto esterno per ciascuna unità abitativa.

Per negozi, pubblici esercizi e attrezzature sportive o ricreative è richiesta una dotazione di parcheggi pari a 1 m² per ogni metro quadrato di Sun. Per le medie strutture di vendita la dotazione è pari a 2 m² per ogni metro quadrato di Sun, oltre a quanto previsto dalla normativa regionale in materia di commercio.
Nelle aree edificate in misura non inferiore al 75% della superficie fondiaria complessiva, le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione e ricostruzione possono assumere il distacco stradale prevalente degli edifici esistenti nel tratto compreso tra due incroci consecutivi, al fine di favorire il progressivo riallineamento dei fronti edilizi.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sugli immobili di valore storico-ambientale sottoposti a vincolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento pignorato è ubicato al piano terra di una palazzina interno 17/B , edificata anteriormente al 1967 ed è dotato di annessi locali accessori.

L'edificio è circondato da un'area perimetrale comune, un BENE COMUNE NON CENSIBILE identificato al f. 58 p.lla 212 sub 5[22], dalla quale si accede ai quattro giardini pertinenziali, uno per ciascuna unità immobiliare, distanziati 1,3 m circa dall'edificio.

Il piano sottotetto è destinato a locali cantina e ad accessori tecnici.

[22] ALLEGATO 8_ CORTE COMUNE ELENCO SUBALTERNI e ALLEGATO 6_ ELEABORATO PLANIMETRICO

I prospetti esterni presentano uno stato manutentivo discreto e sono caratterizzati dal rivestimento in mattoncini rossi, elemento ricorrente e identificativo dell'intero complesso edilizio.
Pur essendo distante dal centro urbano di Vasto[23] e maggiormente prossima all'abitato di San Salvo, la zona dispone di alcuni servizi comuni, tra cui un campo da calcio e numerose aree destinate a parcheggio.

L'insediamento è inoltre prossimo all'area individuata per la realizzazione del nuovo ospedale di Vasto. Tuttavia, sin dalla sua costruzione, il Villaggio SIV si configura come un comparto autonomo e sostanzialmente isolato, circondato da terreni agricoli e separato dal territorio circostante dalla rilevante barriera infrastrutturale costituita dall'autostrada A14.

PIANO TERRA DEL LOTTO UNICO

L'appartamento di altezza interna paria 3.00 m, presenta una superficie netta complessiva di circa 82,40 m² ed è articolato in due principali ambiti funzionali:

- una zona giorno costituita da soggiorno e cucina, attualmente comunicanti e privi di porte di separazione;
- una zona notte composta da disimpegno, due camere da letto e due bagni.

Tutti gli ambienti principali risultano dotati di aperture finestrate prospicienti le aree esterne pertinenziali.

Dal confronto con la documentazione urbanistico-catastale è stata rilevata la demolizione di un tramezzo interno che separava il soggiorno dal corridoio d'ingresso, nonché la rimozione della porta di separazione tra la zona giorno e la cucina. Tali modifiche hanno determinato la formazione di un ambiente sostanzialmente continuo, configurato come open space, ampliando la percezione spaziale e la continuità visiva della zona giorno.
Il soggiorno presenta una superficie di circa 23,60 m², mentre la cucina misura circa 13,00 m². Il disimpegno della zona notte, della superficie di circa 4,20 m², distribuisce due camere matrimoniali, rispettivamente di circa 16,00 m² e 14,00 m², un bagno e 5,60 m².e un ripostiglio di circa 6,00 m².
Il locale cantina situato nel sottotetto presenta una superficie utile netta di circa 5,30 m², dimensioni contenute e condizioni di accessibilità limitate.

L'edificio è privo di ascensore.
Non risulta rilasciato il certificato di agibilità e non è stato acquisito l'attestato di prestazione energetica. Pur essendo presenti parti comuni a servizio delle diverse unità immobiliari, non risulta formalmente nominato un amministratore condominiale.

Nel complesso, lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento appare buono, anche in rapporto all'epoca di costruzione dell'edificio.

Il giardino pertinenziale risulta delimitato da un muro di recinzione in blocchi di tufo di altezza significativa, realizzato con caratteristiche tipologiche e materiche non pienamente coerenti con il contesto circostante. Lungo la recinzione è inoltre presente una fitta siepe che limita sensibilmente la visuale dall'esterno.
All'interno del giardino sono presenti una voliera e, al momento del sopralluogo, numerosi cani.

[23] ALLEGATO 3_ ESTRATTO DI MAPPA

È stata altresì rilevata la presenza di un **manufatto edilizio accessorio non autorizzato**, costituito da una struttura in legno stabilmente infissa al suolo mediante un basamento in calcestruzzo, della superficie complessiva di circa **50 m²**.

Il manufatto, utilizzato come deposito per attrezzi e gazebo, è composto da una porzione chiusa, dotata di porta di accesso e finestra, e da un'adiacente area coperta destinata a tettoia-porticato.

L'immobile è quindi privo di affaccio di pregio, privo di posto auto riservato ma c'è disponibilità di parcheggio all'esterno dell'abitazione.

Detto immobile è stato compravenduto 2 volte nel tempo.
La prima[24] nel 1996 per 47.500 milioni di L.
La seconda[25] più recente nel 2003 per 31.000 €.

Calcolo del valore

Si procede alla valutazione dell'immobile ai sensi dell'art. 15 c.p.c., assumendo quale parametro il valore catastale determinato sulla base delle rendite catastali vigenti.
1 – APPARTAMENTO+SOFFITTA

N° 1 - APPARTAMENTO+SOFFITTA

Ubicazione: via Colle pizzuto n. 17, Vasto

PIANO TERRA-SOTTOTETTO

Catasto Urbano: **F.58 p.lla 242 sub 2**
Rendita: Euro 255,65
Categoria: A/4
Classe: 2
Consistenza: 5,5 vani
Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte b): 105 mq
Determinazione del valore catastale:
€ 255,65 × 200 = € 51.130,00

Per la determinazione del valore attuale dell'immobile, il criterio estimativo adottato dallo scrivente CTU si basa sulla ponderazione dei valori desunti dall'indagine diretta di mercato, effettuata mediante la comparazione con immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona o in ambiti territoriali assimilabili, e dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al Comune e alla zona OMI nella quale ricade il bene oggetto di stima.

Nella determinazione del valore sono stati considerati sia gli elementi positivi sia le criticità proprie dell'immobile. Tra i principali fattori favorevoli si evidenziano l'ampio

[24] ALLEGATO 14_ ORIGINALE ATTO [redacted] 23 4 1996 prima COMPRAVENDITA
[25] ALLEGATO 13_ ORIGINALE ATTO [redacted] 6 6 2003 seconda COMPRAVENDITA

GIARDINO PERTINENZIALE anche se non fruibile direttamente, la disponibilità di PARCHEGGI lungo la viabilità pubblica, anche se non riservati, e il NUMERO CONTENUTO di unità immobiliari presenti nel fabbricato. Ulteriori elementi apprezzabili sono rappresentati DALLA TRANQUILLITÀ DEL CONTESTO residenziale e dalla limitata densità edilizia dell'area circostante. La prevista realizzazione del nuovo ospedale di Vasto nelle vicinanze potrebbe inoltre costituire, nel medio-lungo periodo, un potenziale fattore di valorizzazione dell'immobile, in relazione al possibile miglioramento dei servizi, dei collegamenti e dell'accessibilità della zona. Tale circostanza, trattandosi di un intervento ancora in fase di progettazione, non è stata tuttavia considerata come elemento certo nella determinazione del valore attuale.

Accanto agli aspetti favorevoli devono essere considerate alcune criticità che incidono negativamente sul valore dell'immobile, tra cui L'EPOCA DI COSTRUZIONE del fabbricato, la lontananza da SERVIZI PUBBLICI e SERVIZI COMMERCIALI ESSENZIALI raggiungibili prevalentemente mediante mezzi privati, l'assenza di AFFACCIO, le FINITURE ECONOMICHE, l'assenza di un GARAGE, la presenza di UN SOLO BAGNO, la DOTAZIONE NORMALE di impianti la presenza di DIFFORMITÀ EDILIZIE e catastali, nonché l'assenza del certificato di agibilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non risulta inoltre acquisita documentazione attestante le prestazioni energetiche dell'unità immobiliare. Le finiture interne ed esterne, sebbene in DISCRETO STATO di conservazione, risultano di qualità ordinaria e coerenti con l'epoca di realizzazione dell'edificio.

Sotto il profilo catastale, sarà necessario procedere alla presentazione di una variazione catastale mediante procedura DOCFA, al fine di aggiornare la planimetria dell'unità immobiliare in relazione alla formazione dell'open space, ed aggiornare l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni, con l'esatta individuazione dei sub dell'appartamento e della soffitta che oggi non compare[26].

Si stima:

APPARTAMENTO + RIMESSA + GIARDINO

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al Comune di Vasto[27], **zona OMI R3**, per il secondo semestre 2025 indicano, per le abitazioni di tipo popolare, valori unitari compresi tra **€ 500,00/m²** ed **€ 750,00/m²**.
Applicando ai predetti valori il coefficiente correttivo pari a **1,05**, mediante divisione, al fine di adeguarli alla corrispondente tipologia edilizia dell'immobile in esame, si ottengono i seguenti valori:

- valore minimo: **€ 476,19/m²**;
- valore massimo: **€ 714,29/m²**.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle peculiari caratteristiche della lottizzazione denominata **Villaggio SIV** e dello stato manutentivo generale dell'immobile, si ritiene congruo assumere, sulla base delle quotazioni OMI, un valore unitario medio arrotondato pari a **€ 600,00/m²**.

[26] ALLEGATO 6_ ELEABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 7_ ELENCO SUBALTERNI
[27] ALLEGATO 29_ QUOTAZIONI OMI

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari[28] operanti nel territorio del Comune di Vasto è inoltre emerso che, nello specifico ambito territoriale in cui ricade l'immobile, i prezzi richiesti per unità immobiliari analoghe, ubicate nel medesimo complesso o in zone immediatamente assimilabili, si attestano mediamente intorno a **€ 790,00/m²**.

Il valore unitario assunto ai fini della stima viene pertanto determinato in **€ 695,00/m²**, corrispondente alla media tra il valore desunto dalle quotazioni OMI e quello rilevato mediante l'indagine diretta di mercato.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima, poiché l'unità immobiliare è costituita da superfici principali, pertinenze accessorie e aree scoperte a uso esclusivo, è necessario procedere all'omogeneizzazione delle diverse consistenze mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Assumendo il metro quadrato di superficie commerciale quale unità di misura della consistenza dell'immobile, si ottiene:

SUPERFICIE PRINCIPALE[29]: 102,00 m² × 100% = 102,00 m²;

PERTINENZA ACCESSORIA INDIRETTA A USO ESCLUSIVO – SOFFITTA: 6,50 m² × 25% = 1,63 m²;

AREA SCOPERTA A USO ESCLUSIVO – GIARDINO:

- fino alla superficie corrispondente a quella principale: 102,00 m² × 10% = 10,20 m²;
- per la superficie eccedente: 143,00 m² × 2% = 2,86 m².

Sommando le superfici commerciali così determinate, si ottiene:

So = 102,00 + 1,63 + 13,06 = **116,69 m²**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del Lotto unico, comprensivo delle pertinenze e degli accessori, è così determinato:

116,69 m² × € 695,00/m² = € 81.099,55

---

[28] - Quadrilocale in vendita – Vasto, Via Villaggio SIV, Colle Pizzuto: € 95.000,00; superficie commerciale 120 m²; 4 locali; 1 bagno; giardino; prezzo unitario € 791,67/m²; riferimento n. 61242425 – Tecnocasa.
- Appartamento in vendita – Vasto, zona Colle Pizzuto/Sant'Onofrio/Sant'Antonio: € 125.000,00; superficie commerciale 157 m², di cui circa 130 m² di abitazione, oltre soffitta; 5 locali; 1 bagno; piano primo, con pertinenze al piano terra e al piano sottotetto; giardino di circa 250 m²; prezzo unitario € 796,18/m²; riferimento V-1287-25 – Immobiliare.it.

[29] In tale superficie vengono considerati anche i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm. La superficie viene conteggiata per quella effettiva al 100%.

Dal valore così ottenuto devono essere detratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e documentale dell'immobile, stimati come segue:

- **€ 2.500,00** per la redazione e la presentazione della CILA tardiva, la ricostruzione e il deposito della documentazione grafica edilizia non reperita negli archivi comunali, l'aggiornamento delle planimetrie catastali e la presentazione della segnalazione certificata di agibilità;

- **€ 1.000,00** per le verifiche e le attestazioni relative agli impianti, l'eventuale dichiarazione di rispondenza, la verifica di idoneità statica e la redazione dell'Attestato di prestazione energetica;

- **€ 1.000,00** per la sanzione amministrativa connessa alla regolarizzazione delle opere interne eseguite in assenza della prescritta pratica edilizia;

- **€ 1.500,00** per la rimozione del manufatto abusivo presente nel giardino, compresa la demolizione del basamento, il trasporto e lo smaltimento dei materiali e il ripristino dell'area.

Il valore finale del Lotto unico viene pertanto determinato come segue:
€ 81.099,55– € 6.000,00 = € 75.099,55[30]

Raggiungendo così per arrotondamento la cifra finale del LOTTO UNICO di **75.100,00 €**

RILIEVI DEL BENE

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.

A seguito di formale richiesta di accesso all'immobile, è stato possibile accedere, dopo diversi tentativi[31], ai beni immobiliari oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati i necessari rilievi fotografici dell'immobile, finalizzati sia alla documentazione dello stato dei luoghi sia all'eventuale utilizzo delle immagini per le attività di pubblicità della vendita giudiziaria.

Le operazioni peritali si sono svolte in presenza di un proprietario, che ha consentito l'accesso all'immobile e collaborato al regolare svolgimento delle attività di sopralluogo.

Al termine delle operazioni è stato redatto apposito verbale di accesso, debitamente sottoscritto dal debitore presente[32].

[30] Tale valore appare coerente anche con il prezzo risultante dall'atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] repertorio n. 73.247, raccolta n. 21.112, dell'ottobre 2023, con il quale sono stati trasferiti i diritti di proprietà pari a **57/72 dell'intero** relativi all'appartamento posto al primo piano della medesima palazzina, avente caratteristiche e pertinenze analoghe al Lotto in esame, comprensive di soffitta della superficie di circa 6 m² e giardino, per il prezzo complessivo di **€ 52.770,20**.

[31] ALLEGATO 26_ TELEGRAMMA e ALLEGATO 27_ PRIMO ACCESSO INFRUTTUOSO

[32] ALLEGATO 28_ SECONDO ACCESSO

NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI EX ART. 498

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

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate non emergono creditori iscritti non intervenuti ai quali debba essere notificato l'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.

Risulta, invece, l'intervento dell'**Agenzia delle Entrate – Riscossione**, codice fiscale 13756881002, per il tramite del dott. [redacted], codice fiscale [redacted] con atti depositati in data **20 e 21 maggio 2026**.

CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Allo stato non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile oggetto della procedura.

Si evidenzia tuttavia che, in considerazione della presenza di difformità edilizie riscontrate nel corso delle operazioni peritali, l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata solo successivamente alla regolarizzazione urbanistico-edilizia delle stesse, in quanto tale documento deve riferirsi allo stato legittimo e conforme dell'immobile.

SCHEDA PER L'AVVISO PUBBLICITARIO

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.

LOTTO UNICO : APPARTAMENTO con CANTINA e GIARDINO

Ubicazione:
via Colle Pizzuto n. 17, Villaggio SIV, Vasto - 66054

Dati catastali:
Appartamento PT-ST: F.58 p.lla 242 sub 2
Giardino PT: F.58 p.lla 212 sub 39

Occupanti: l'immobile è occupato dai debitori e da un figlio.

Descrizione: L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano terra con annessa cantina al piano sottotetto, e giardino al piano terra ubicato ai confini del Comune di Vasto località Villaggio SIV.

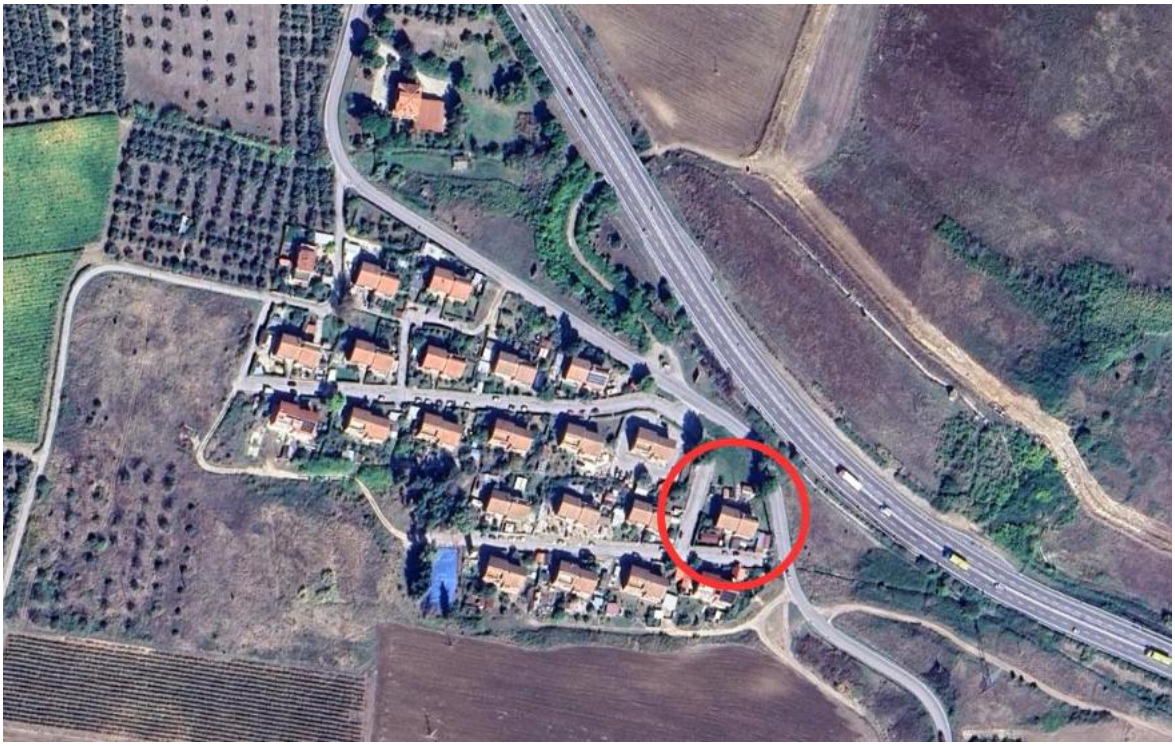
Conformità: l'immobile nato senza licenza edilizia, non dispone di planimetria catastale aggiornata e necessita di regolarizzazione edilizia, inoltre è privo del certificato di agibilità.

Anno di costruzione: ante 1967

Proprietà:
Proprietà 1/2: [redacted]
Proprietà 1/2: Di [redacted]

Prezzo: 75.100,00 €

1.FOTO AEREA INQUADRAMENTO VILLAGGIO SIV



2. INGRESSO APPARTAMENTO PT-ST: F.58 p.lla 242 sub 2



2. ESTERNO RETRO APPARTAMENTO PIANO TERRA



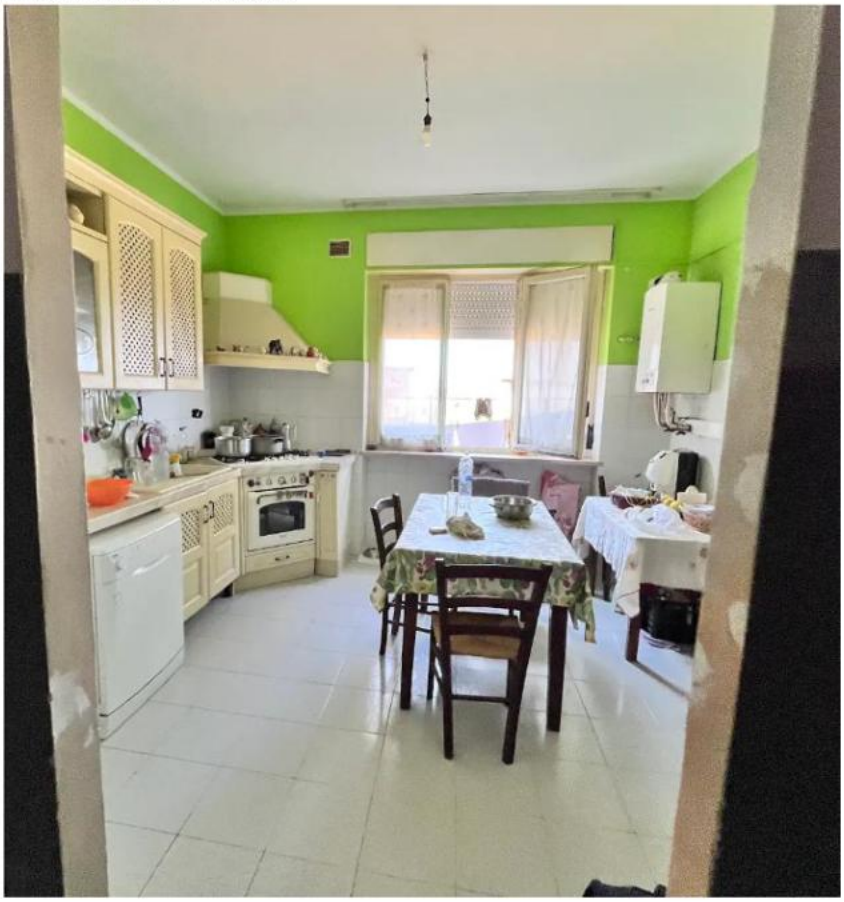
3. GIARDINO ESTERNO PT: F.58 p.lla 212 sub 39



4. INGRESSO OPEN SPACE



5. SALA PRANZO – CUCINA



6. CAMERA MATRIMONIALE



7. BAGNO



8. MANUFATTO ABUSIVO GIARDINO



RILIEVI FOTOGRAFICI

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.)

Ritenuto di aver svolto completamente il mandato ricevuto, procedendo contestualmente alle comunicazioni previste dall'art 173 c.p.c, rassegno la presente relazione e allego di seguito tutta la documentazione citata.

Vasto, lì 17 LUGLIO 2026
Arch. Ph.D. Piernicola CARLESI

ALLEGATI :

ALLEGATO 1_ VISURA F 58 PLLA 242 SUB 2
ALLEGATO 2_ VISURA F 58 PLLA 212 SUB 39
ALLEGATO 3_ ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 4_ PLANIMETTRIA CATASTALE F 58 PLLA 242 SUB 2
ALLEGATO 5_ PLANIMETRIA CATASTALE F 58 PLLA 212 SUB 39
ALLEGATO 6_ ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 7_ ELENCO SUBALTERNI
ALLEGATO 8_ CORTE COMUNE ELENCO SUBALTERNI
ALLEGATO 9_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PIGNORAMENTO 7 2 2026
ALLEGATO 10_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO COMPRAVENDITA DEL 13 6 2003
ALLEGATO 11_ ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO MUTUO DEL 13 6 2003
ALLEGATO 12_ ISPEZIONE IPOTECARIA IPOTECA IN RINNOVAZIONE
ALLEGATO 13_ ORIGINALE ATTO [redacted] 6 6 2003 seconda COMPRAVENDITA
ALLEGATO 14_ ORIGINALE ATTO [redacted] 23 4 1996 prima COMPRAVENDITA
ALLEGATO 15_ CERTIFICATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA [redacted]
ALLEGATO 16_ CERTIFICATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA DI [redacted]
ALLEGATO 17_ AGENZIA DELLE ENTRATE ASSENZA LOCAZIONI
ALLEGATO 18_ DOCUMENTI IDENTITA' [redacted]
ALLEGATO 19_ DOCUMENTI IDENTITA' [redacted]
ALLEGATO 20_ CERTIFICATO ANAGRAFICO [redacted]
ALLEGATO 21_ PLANIMETRIA GENERALE
ALLEGATO 22_ PLANIMETRIA PIANO TERRA E CANTINA CON SUPERFICI
ALLEGATO 23_ PLANIMETRIA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI
ALLEGATO 24_ PIANO REGOLATORE
ALLEGATO 25_ USI CIVICI AFFRANCAMENTO
ALLEGATO 26_ TELEGRAMMA
ALLEGATO 27_ PRIMO ACCESSO INFRUTTUOSO
ALLEGATO 28_ SECONDO ACCESSO
ALLEGATO 29_ QUOTAZIONI OMI