

TRIBUNALE DI CHIETI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Francesco TURCO

*** * ***

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO - RISPOSTE AI QUESITI E FISSAZIONE PREZZI BASE D'ASTA
nella ES.IMM. n.° 71/2021 R.G. riunita n°21/2022 R.G. delle esecuzioni civili promossa da:

e per essa l

rappresentata da l

Contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX

PERITO INCARICATO: Geom. Nicola Zulli, con studio in Chieti (CH),

Via Tricalle, 12.

**** PREMESSA ****

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Turco, letti gli atti del procedimento esecutivo nella procedura sui seguenti immobili pignorati ai sensi dell'art.567 e segg. C.p.c., ritenuta la necessità di nominare un esperto per la valutazione del compendio e conseguente fissazione del prezzo base d'asta, preso atto della mancata presentazione al giuramento di un precedente tecnico, nominava il sottoscritto Geom. Nicola Zulli, con studio in Chieti (CH), Via Tricalle n.12; incarico notificato al sottoscritto in data 05/11/2021. Con successiva Ordinanza del 09/11/2021 veniva posticipata l'Udienza per la comparizione delle Parti per il giorno 11/02/2022 e deposito della presente relazione nel termine di venti giorni prima.

LA PRESENTE VIENE AGGIORNATA A SEGUITO SUCCESSIVO PIGNORAMENTO DELLA CORTE ai soli fini estimativi. Integrazioni e modifiche con la presente colorazione.



In data 05/11/2021 lo scrivente, iscritto all'Albo dei periti e dei consulenti del Tribunale di Chieti, accettava l'incarico prestando il giuramento.

Al sottoscritto Tecnico, nell'ambito del mandato ricevuto, viene richiesto di rispondere ai seguenti punti:

PUNTO 1. *prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.567, 2° comma C.P.C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*

PUNTO 2. *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

PUNTO 3. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

PUNTO 4. *ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;*

PUNTO 5. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*

PUNTO 6. *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del*



*certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art.173 bis
att. C.P.C.;*

PUNTO 7. *Provveda ex art.173 bis disp. Att. C.P.C. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal DL
nr.83/15 conv. in Legge n.132/15;*

PUNTO 8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla
normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*

PUNTO 9. *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del
titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti
di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*

PUNTO 10. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi
i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i
vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

PUNTO 11. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura
condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili
all'acquirente;*

PUNTO 12. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine
della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di
riscontro, a norma del disposto di cui all'art.568, 3° co. C.P.C. come introdotto ex DL
nr.83/15;*

PUNTO 13. *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o
più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella*



emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

PUNTO 14. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

PUNTO 15. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

PUNTO 16. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

PUNTO 17. Verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che la _____ per il tramite della mandataria _____ quale successore della Banca mutuante _____

_____ oggi _____ (Creditore precedente) ha proceduto a pignoramento immobili, nei confronti del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, n. a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, anche nella qualità di datore di ipoteca, residente in Via Vallone n.20 di 66023 Francavilla al Mare, dei **diritti di piena proprietà** dei seguenti immobili siti in Francavilla al Mare in Via Vallone n.20 e, precisamente:

1. CATASTO DEI FABBRICATI – Abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio n.13 – Particella 827 – sub.2 – Cat. A/3 – Cl.1 – Vani 6 – R.C. € 356,36;
2. CATASTO DEI FABBRICATI – Autorimessa riportata al N.C.E.U. al foglio n.13 – Particella 4299 – senza sub. – Cat. C/6 – Cl.1 – mq.36 – R.C. € 39,04;

Con successivo pignoramento si interessava ulteriore e seguente immobile, per la quota di ½:

3. CATASTO DEI FABBRICATI – BCNC riportato al N.C.E.U. al foglio n.13 – Particella 827 – sub.3;



Gli anzidetti immobili, nel ventennio, sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, relative alle unità di che trattasi:

- a. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.G.14761 ed R.P.2511 in data 03/09/2004, Atto Notaio Loprieno Adriano in data 26/08/2004 Rep.1068 Racc.===, per quota capitale di Euro_70000,00 e totale €_140000,00 a favore "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Spa", con sede in Lanciano (CH) [IPO_a - Alleg.8 - Nota] contro il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, n. a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di terzo datore di ipoteca, su immobile al NCEU di Francavilla al Mare, Foglio 13 Particella 827, senza subalterno, e contro "XXXXXXXX XXXXXXXX & XXXXXXXXXXX XXXXXXXX SNC", C.F.: 0000000000000, con sede in Francavilla al Mare, Debitore non datore di ipoteca. Sulla Nota non viene citato il subalterno ma, in allegato e richiamata nell'atto, è presente la planimetria catastale del subalterno 2, di vani 6 al piano primo, con scala di accesso dal piano terra.
- b. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.G.1195 ed R.P.134 in data 19/01/2009, Atto Notaio Loprieno Adriano in data 16/01/2009 Rep.4715 Racc.1527 [Copia Atto inserito nel fascicolo], per quota capitale di Euro_160000,00 e totale €_320000,00 a favore "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Spa", con sede in Lanciano (CH) [IPO_b - Alleg.9 - Nota] contro il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, n. a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Debitore Ipotecario, su entrambi gli immobili citati (NCEU Fg.13/827/2 e 13/4299), nonché contro YYYYYYYYYYYY Yyyyyy yyyyyy, n. a Popoli (PE) il 11/11/1111, C.F.: YYYYYYYYYYYYYYYYYY, Debitore non datore di ipoteca;



- c. Trascrizione R.G.13101 ed R.P.10102 in data 19/07/2021 di Verbale pignoramento immobili, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.670 del 16/06/2021, a favore di "AQUI SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, su entrambe le proprietà al NCEU in comune di Francavilla al Mare - Fg. 13, P.Illa 827, subalterno 2 e Fg.13, P.Illa 4299, senza subalterno) [IPO_c - Alleg.10 - Nota].
- d. Trascrizione R.G.4059 ed R.P.3225 in data 09/03/2022 di Verbale pignoramento immobili, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.167 del 22/02/2022, a favore di "AQUI SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2, su Corte Comune BCNC al NCEU in comune di Francavilla al Mare - Fg. 13, P.Illa 827, subalterno 3 [Pignoramento successivo alla prima redazione della presente – non allegato ma presente nel fascicolo].

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La comunicazione per le operazioni di sopralluogo veniva inviata al creditore procedente (PEC 17/11/2021) ed al debitore (Raccomandata AR in data 17/11/2021) con convocazione per il giorno 01/12/2021 alle ore 10.00. In tale data non si procedeva al sopralluogo per assenza dei convocati e, a seguito di contatti telefonici il giorno successivo da parte dello stesso esecutato, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 07/12/2021 alle ore 15.30 [Alleg.3 - PEC e Raccomandate convocazione iniziale sopralluogo].



Nel contempo si richiedevano i dati presso i pubblici uffici per ottenere gli elementi utili a fornire, nella seguente relazione, adeguata risposta ai quesiti posti dal Sig. G. ES.

In data 07/12/2021, alle ore 15.30, si dava inizio alle operazioni peritali e si effettuavano i rilievi tecnici e fotografici degli immobili oggetto della presente procedura, alla presenza del sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, ditta esecutata, che ha seguito le operazioni [Alleg.4 - Verbale].

Si rilevava lo stato di manutenzione e le caratteristiche tecnico costruttive degli immobili, sulla scorta delle planimetrie catastali già acquisite e delle planimetrie di progetto, come estrapolate dall'Ufficio Urbanistica del Comune. Le attuali planimetrie catastali sono, conformi per destinazione e dimensioni di massima ai locali visitati [Alleg.12.m e 12.n] censite in NCEU al Comune di Francavilla al Mare (CH), Foglio 13, Particella 827 sub.2 (abitazione) e Foglio 13, Particella 4299 senza subalterno (autorimessa).



Dall'analisi della documentazione ipotecaria, risulta che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 16/06/2021 ai nn. R.P.10102 ed R.G.13101 per la quota totale di 1/1 di Proprietà, quota di diritto degli stessi, su entrambi gli immobili indicati precedentemente (Punti 1 e 2 a pag.4, presente relazione).

Il sottoscritto, dopo aver preso visione e lettura della Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567, co.2, C.P.C. del Notaio Barbagallo Giulia di Castelvetro (TP) del 01/09/2021 e successiva integrazione (depositata 22/09/2021), presenti nel fascicolo dal Creditore Procedente, ha comunque provveduto all'acquisizione dei titoli di provenienza atti alla ricostruzione storico-ipotecaria nel ventennio degli immobili, nonché delle planimetrie di



accatastamento e ispezioni per immobile c/o l'Agenzia delle Entrate – Servizi Pubblicità Immobiliare e Territorio di Chieti.

Ulteriore relazione notarile includente la corte, in data 11/03/2022, nel fascicolo.

+++++

In riferimento ai quesiti si specifica:

PUNTO 1. *prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*

La documentazione richiesta, ai sensi del secondo comma dell'art.567 c.p.c., è stata sostituita da un certificato notarile, con successiva integrazione, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TR), riportante le risultanze catastali e le iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati effettuate negli ultimi venti anni anteriori al pignoramento.

+++++

PUNTO 2. *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

A seguito di ricognizione sugli immobili durante i sopralluoghi, sulla scorta delle informazioni reperite e della documentazione in atti, i beni oggetto di pignoramento per intera proprietà (IMMOBILI NN.1-2) e per ½ (IMMOBILE N.3), sul quale la ditta esecutata vanta titoli, vengono appresso riportati:

ENTRAMBI GLI IMMOBILI sono in COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE (CH):



1. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Economico al foglio n.13 – Particella 827 – sub.2 – Z.C. 2 - Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 6,0 – Superf. Catastale Totale m² 128 (totale escluse aree scoperte m² ==) – Rendita € 356,36 – Contrada Vallone n.20 – Piano T-1 - intestato catastalmente come di seguito:

 - a. XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1000/1000;
 Confini: Distacco corte con part.4019, Part.4280 e 4299 su retro, distacco con part.4299 e distacco con strada privata;**

2. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità ad uso Rimessa/Autorimessa al foglio n.13 – Particella 4299 – senza subalterno – Z.C. 2 - Cat. C/6 - Cl.1 – Consistenza m² 36 – Superf. Catastale Totale m² 46 – Rendita € 39,04 – Contrada Vallone n.SNC – Piano T - intestato catastalmente come di seguito:

 - a. XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1 Bene Personale;
 Confini: Distacco corte con part.827, Part.4280, Part.4298 (lato Via Vallone) e strada privata;**

3. **CATASTO DEI FABBRICATI – BCNC (corte) al foglio n.13 – Particella 827 – Subalterno 3 – BCNC ai subb.1-2;**

La abitazione di cui al Foglio 13, Particella 827, subalterno 2, deriva da un precedente fabbricato rurale, ubicato principalmente sulla particella 70 del foglio 13, con piccola parte su adiacente particella 69, entrambe di proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, genitori della ditta eseguita.

Gli stessi sono stati oggetto di una prima successione in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX, apertasi il 16/01/1977, [ATTO A1 - Alleg.11.a – Nota], Denuncia n.29 vol.536, trascritta a Chieti al R.G.2859 ed R.P.2585 in data 24/02/1978, con eredi il coniuge ed i quattro figli.

Successivamente oggetto di una seconda successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, apertasi il 25/12/1983, [ATTO B1 - Alleg.11.b – Nota], Denuncia n.13 vol.618, trascritta a Chieti al R.G.17172 ed R.P.14644 in data 30/11/1984, con eredi i quattro figli.

Per quanto concerne i due immobili oggetto di espropriazione immobiliare, consequenzialmente ad atto di ipoteca Notaio Adriano Loprieno Rep.4715 del 16/01/2009 [IPO_b – Alleg.9 - Nota], venivano trascritte una prima accettazione di eredità, in morte di



Xxxxxxxx Xxxxxxxx, trascritta a Chieti al R.G.16903 ed R.P.13142 in data 16/09/2021 [ATTO A2 - Alleg.11.c – Nota], ed una seconda accettazione di eredità, in morte di Xxxxxxxxxxxx Xxxxxxxx, trascritta a Chieti al R.G.16904 ed R.P.13143 in data 16/09/2021 [ATTO B2 - Alleg.11.d – Nota]. Tale iniziale fabbricato (rurale), attuale part.827, è stato oggetto di ampliamento, al piano primo, con C.E. n°209 del 07/09/1977 [Alleg.5.b - Copia C.E.] (con richiesta del 04/08/1976) intestata a Xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxx, come da attuale configurazione esterna, con esclusione di alcune modifiche relative anche al piano primo, attuale subalterno 2 ed oggetto della presente procedura, per le quali veniva presentata Domanda di Sanatoria, (condono) ai sensi della L.47 del 28/02/1985, depositata al comune di Francavilla al Mare in data 30/09/1986 Prot.16440 [Alleg.5.c - Stralcio Elaborati a sanatoria], cui seguiva accatastamento dell'abitazione come da attuale configurazione.

Gli immobili erano oggetto altresì di Atto di Vendita e Divisione [ATTO C - Alleg.11.e – Nota], come assegnati alla ditta attuale intestataria, con Atto Notaio Gino Salciarini Rep.29477 del 08/03/1988, trascritto a Chieti al R.G.5360 ed R.P.4465 in data 07/04/1988, nel quale partecipavano gli eredi ed a seguito del quale veniva assegnato l'appartamento al piano primo, con accesso al piano terra, con la comproprietà di ½ della quota della corte, comune con altro appartamento al piano terra assegnato a terzi, e il tutto come derivati da atto di frazionamento delle particelle 69 e 70, su estratto n.79576/1987 approvato il 09/10/1987, allegato ad atto [Stralcio Frazionamento - Alleg.12.b].

L'autorimessa, attuale particella 4299 del foglio 13, ubicata su area di totali mq.370, ha le medesime origini della precedente per quanto concerne le successioni e citato atto di vendita e divisione [ATTO C - Alleg.11.e – Nota], nonché dal medesimo frazionamento allegato, a



seguito del quale veniva assegnata in piena proprietà l'area, di mq.370, ex 70/e del frazionamento, per l'intera quota alla ditta eseguita.

Su tale area veniva realizzata dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX una rimessa agricola, di mq.36, oggetto di Domanda di condono, ai sensi della L.724 del 23/12/1994, Pratica n.597/NC Prot.n.4282 del 01/03/1995 [Alleg.5.d - Stralcio Domanda ed elaborati di condono].

La quota catastale e di Proprietà pignorata totale, per entrambi gli immobili citati, è di 1/1.

Il Verbale di pignoramento immobili, a favore di ".....", con sede in Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a (.....) il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà totale di 1/1 su entrambi gli immobili in Francavilla al Mare (CH), NCEU Fg. 13, P.Illa 827, subalterno 2 e NCEU Fg.13, P.Illa 4299, senza subalterno, [IPO_c - Alleg.10 - Nota], è stato trascritto a Chieti in data 19/07/2021 al R.P.n°10102 ed R.G.n°13101, sugli immobili testé citati e vi è corrispondenza tra gli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Con successivo pignoramento, citato precedentemente, si è provveduto ad inserire fra gli immobili oggetto della presente, il BCNC Fg.13 P.Illa 827 sub.3, per la quota di 1/2, essendo comune ad un altro subalterno estraneo alla procedura.

=====

Descrizione delle strutture:

-Abitazione di cui al n.1 precedente: La abitazione è posta al piano primo, con accesso indipendente al piano terra su corte comune, di un edificio singolo di due piani, oltre sottotetto non abitabile, ubicato ad angolo tra stradina privata e Via Vallone. Al piano terra presente altra abitazione, estranea alla presente procedura. Scalinata composta di alcuni gradini esterni, con ballatoio, restante interna alla sagoma su unica rampa con gradini in



marmo. La composizione interna è conforme alla planimetria catastale [Alleg.12.m - Planimetria catastale] ed alla pianta del piano depositata con la pratica di condono [Alleg.5.c] citata.

La costruzione, in muratura, nella prima realizzazione, è anteriore al 1967 ed il piano primo è stato oggetto di ampliamento con C.E. del 1977.

Trovasi in area periferica, secondo il PRG "Zona 13 - Nuclei Agricoli con zone per l'agriturismo", in zona collinare. L'edificio mostra pareti esterne intonacate e tinteggiate, in buono stato di conservazione. Lo stato interno dell'abitazione è mediocre con pavimenti in ceramica, impianto di riscaldamento a termosifoni in ghisa con caldaia interna. Impianti come da realizzazione iniziale, infissi in legno con vetro singolo. Portoncino di ingresso al piano terra in alluminio con tamponamento in vetro e, al piano primo sopra scale, altro portoncino in legno tamburato. Altezza interna m.2.98 ca.

Fa parte dell'abitazione la comproprietà della corte al piano terra, di mq.200 (ex 69/d + 70/d da frazionamento), pavimentata in cls e con recinto in blocchi, lato strada; assenti i cancelli pedonali e carrabili, attuale part.827 sub.3 BCNC. Per quanto riguarda altri particolari si rimanda agli elaborati tecnici e fotografici [Alleg.14] allegati.

-Autorimessa di cui al n.2 precedente: La autorimessa (o rimessa attrezzi agricoli) è in aderenza alla abitazione principale ed altra autorimessa di terzi, con corte esclusiva la cui totale superficie è di nominali mq.370, di cui ca. mq.36 costituenti l'autorimessa stessa. La parete aderente l'altra rimessa è costruita in blocchi di cls, non intonacati, mentre i restanti lati sono in lamiera grecata, con pilastri in profilati di acciaio e sostegni della copertura. Anche la porta di ingresso è in lamiera metallica, a battente.



Misure interne m.5.90 di larghezza e m.6.0 ca. di lunghezza, altezza interna variabile fra cm 280 (lato ingresso) e cm 220 ca. (sul fondo).

Tetto con lastra di fibrocemento a vista, su travi metalliche, non incapsulato né tinteggiato.

Dimensioni di massima e composizione conformi alla planimetria catastale [Alleg.12.n] ed alla pianta depositata con la pratica di condono [Alleg.5.d] citata.

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Francavilla al Mare [Alleg.5.a] da parte del sottoscritto Tecnico, si sono reperiti i titoli allegati [Alleg.5] e citati precedentemente.

+++++

PUNTO 3. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

La ditta esecutata ha contratto matrimonio nel 1969 ed è in comunione dei beni con la moglie. I beni oggetto di pignoramento, come si evince da atto di divisione e vendita [Alleg.11.e - Nota], sono da intendersi bene personale della sola ditta esecutata, come confermato dalla moglie intervenuta all'atto medesimo.

+++++

PUNTO 4. *ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*

NCEU COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE (CH)

UNITA' N.1 – Abitazione di tipo economico al foglio n.13 – Particella 827 – sub.2;

UNITA' N.2 – Uso Rimessa/Autorimessa al foglio n.13 – Particella 4299 – senza subalterno;

UNITA' N.3 – BCNC Foglio n.13 – Particella 827 – sub.3 PER QUOTA DI 1/3;



Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto di vendita e divisione Notaio Gino Salciarini, Rep.29477 del 08/03/1988, trascritto a Chieti al R.G.5360 ed R.P.4465 in data 07/04/1988 [ATTO C - Alleg.11.e - Nota], con oggetto la cessione di quote fra i quattro fratelli derivate dalle successioni dei genitori sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX [Atto A1] e di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX [Atto B1], ed in particolare della cessione della quota di 6/160 da XXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, quest'ultimo risultava proprietario di vari immobili per la quota di 46/160. Col medesimo atto, si perveniva alla divisione dei beni, con assegnazione, in piena proprietà al sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, degli immobili appresso descritti, come derivati da atto di frazionamento delle particelle 69 e 70 del Foglio n.13, allegato ad atto [Stralcio Frazionamento - Alleg.12.b].
- Venivano assegnati alla ditta esecutata: "1) terreno(omissis - estranei) e n.70/e, seminativo arborato, are 3,70 RDL 3515 e RAL 3515" [Attuale part. 4299]; "2) appartamento ad uso abitazione al piano primo ..., in catasto rustico alla partita n.12925, foglio n.13, particelle n.69/c e n.70/c, sub.2 e alla detta porzione di immobile è annessa la quota di 1/2 dell'area di sedime del fabbricato, nonché della corte relativa di cui alle particelle n.69/d di are 0,60 e n.70/d di are 1,40 del foglio n.13" [attuale NCEU Fg.13, Part.827, sub.2, con BCNC sub.3, in comune con altro appartamento al piano terra intestato ad altra ditta].
- PASSAGGI PRECEDENTI:
- ❖ Precedentemente ad anzidetto atto di divisione e vendita, gli immobili erano stati oggetto di una prima successione in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX, apertasi il 16/01/1977, [ATTO A1 - Alleg.11.a - Nota], Denuncia n.29 vol.536, trascritta a Chieti



al R.G.2859 ed R.P.2585 in data 24/02/1978, ed una seconda successione in morte di
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, apertasi il 25/12/1983, [ATTO B1 - Alleg.11.b - Nota], Denuncia
n.13 vol.618, trascritta a Chieti al R.G.17172 ed R.P.14644 in data 30/11/1984, con
eredi finali i quattro figli.

- ❖ Per quanto concerne gli immobili oggetto di divisione e vendita, consequenzialmente
ad atto di ipoteca Notaio Adriano Loprieno Rep.4715 del 16/01/2009 [IPO_b - Alleg.9
- Nota] sugli immobili di cui ai nn.1 e 2 della presente procedura, venivano trascritte
una prima accettazione di eredità, in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX, trascritta a Chieti al
R.G.16903 ed R.P.13142 in data 16/09/2021 [ATTO A2 -Alleg.11.c - Nota], ed una
seconda accettazione di eredità, in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, trascritta a Chieti
al R.G.16904 ed R.P.13143 in data 16/09/2021 [ATTO B2 -Alleg.11.d - Nota] .
- ❖ L'abitazione di cui al n.1 citato, Foglio 13 part.827 sub.2, è stata costituita al NCEU,
successivamente alle pratiche edilizie citate, in atti dal 16/09/1991 n.91/1989 (oggetto
di una erronea variazione d'ufficio e successivo ripristino, in atti dal 21/07/2006
n.85466.1/2006) [Visura storica - Alleg.12.h];
- ❖ La rimessa attrezzi di cui al n.2 citato, Foglio 13 Part.4299 senza subalterno, è stata
costituita al NCEU, successivamente alle pratiche edilizie citate, in atti dal 09/07/2008
(n.2756.1/2008) [Visura storica - Alleg.12.j];

Per quanto inerente gli immobili in NCEU nel Comune di Francavilla al Mare (CH):

UNITA' N.1 - Abitazione di Tipo Economico al foglio n.13 - Particella 827 - sub.2;



UNITA' N.2 – Uso Rimessa/Autorimessa al foglio n.13 – Particella 4299 – senza subalterno:
è presente continuità nelle trascrizioni ed i Diritti della parte eseguita sono "Diritti di
Proprietà per l'intero 1/1".

La Quota Pignorata corrisponde a "Diritti di Proprietà per l'intero 1/1".

Per quanto inerente gli immobili in NCEU nel Comune di Francavilla al Mare (CH):

UNITA' N.3 – BCNC al foglio n.13 – Particella 827 – sub.3;
è presente continuità nelle trascrizioni ed i Diritti della parte eseguita sono "Diritti di
Proprietà per 1/2".

La Quota Pignorata corrisponde a "Diritti di Proprietà per 1/2".



PUNTO 5. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non
aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento
della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla
descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*

Lo stato degli immobili non ha evidenziato, in fase di sopralluogo eseguito con l'ausilio delle
planimetrie catastali estratte degli stessi e degli elaborati reperiti presso l'Amministrazione
Comunale [Alleg.5.c + 5.d] variazioni per ripartizioni interne o altro, rispetto alle stesse e a
ultimi progetti approvati. Non è stato quindi necessario redarre disegni integrativi. Si rimanda
ai documenti catastali ed urbanistici allegati [Alleg.5 e Alleg.12].

+++++



PUNTO 6. *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art.173 bis att c.p.c.;*

PUNTO 7. *Provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr.83/15 conv. in Legge n.132;*

PUNTO 8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*

Non è richiesta acquisizione di certificato di destinazione urbanistica trattandosi di immobili già censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e la cui corte di pertinenza è inferiore a 5.000 metri quadrati.

In merito alla regolarità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento si rimanda a quanto già enunciato al quesito "Punto 2" ed i cui titoli ultimi (condoni) vengono allegati alla presente [Alleg.5.c + 5.d].

Riguardo al Certificato di Agibilità/Abitabilità, consequenzialmente all'accesso [Domanda di accesso – Alleg.5.a] ed a numerosi incontri presso il Comune di Francavilla, sono stati reperiti solo gli iniziali del fabbricato, prima delle modifiche intervenute successivamente e che si omettono, ed è stata reperita una richiesta di rilascio, Prot.4247 del 10/02/2006 Comune di Francavilla [Alleg.5.e], con relativi allegati, alla quale non è seguita, da parte dello stesso Comune, il rilascio del richiesto certificato. Questo quanto derivato da accesso agli atti.

+++++



PUNTO 9. *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti sulla esistenza di contratti di locazione o affitto sulla proprietà e sui locali di che trattasi non sono risultati contratti vigenti [Alleg.6 – Risultanze interrogazione Agenzia Entrate].

In sede di sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dalla ditta esecutata e dalla propria famiglia.

+++++

PUNTO 10. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

L'immobile non è ubicato in condominio. La corte di spettanza è in comune con l'altra unità, sub.1 di Terzi, posta al piano terra.

Il fabbricato non ha caratteristiche con vincoli di carattere storico-artistico.

Non sono emersi altri vincoli sulla edificabilità salvo quelli di Legge o derivati da PRG, Regolamenti superiori o altro, ecc.

+++++

PUNTO 11. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*



Anzidetti immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito elencate:

- a. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.G.14761 ed R.P.2511 in data 03/09/2004, Atto Notaio Loprieno Adriano in data 26/08/2004 Rep.1068 Racc. ///, per quota capitale di Euro_70000,00 e totale €_140000,00 a favore "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A.", con sede in Lanciano (CH) [IPO_a - Alleg.8 - Nota] contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare il 00/00/0000, C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXX, quale terzo datore per la quota di 1/1, e debitore, non datore di ipoteca, la soc. "XXXXXXXX XXXXXXXX & XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX S.N.C.", con sede in Francavilla al mare, C.F.00000000000000, su Abitazione di tipo economico (A/3) di cui al NCEU Foglio 13 del Comune di Francavilla al Mare, particella 827.
- Sulla Nota non viene citato il subalterno ma, in allegato (C) e richiamata nell'atto, è presente la planimetria catastale del subalterno 2, di vani 6 al piano primo, con scala di accesso dal piano terra, in contrada Vallone al civico 20;
- b. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.G.1195 ed R.P.134 in data 19/01/2009, Atto Notaio Loprieno Adriano in data 16/01/2009 Rep.4715 Racc.1527, per quota capitale di Euro_160000,00 e totale €_320000,00 a favore "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A.", con sede in Lanciano (CH) [IPO_b - Alleg.9 - Nota] contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare il 00/00/0000, C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXX, quale debitore ipotecario per la quota di 1/1, e debitore, non datore di ipoteca, YYYYYYYYYYYY Yyyyyy yyyyyy, nata a Popoli (PE) il 11/11/1111, C.F.:YYYYYYYYYYYYYYYYYYY, su Abitazione di tipo economico (A/3) di cui al NCEU Foglio 13 del Comune di Francavilla al Mare, particella 827, subalterno 2, e



Rimessa/autorimessa (C/6), Foglio 13 di Francavilla al Mare, particella 4299, senza subalterno, entrambe in Via Vallone al civico 20;

- c. Trascrizione R.G.13101 ed R.P.10102 in data 19/07/2021 di Verbale pignoramento immobili, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.670 del 16/06/2021, a favore di "AQUI SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, CF.:XXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà di 1/1 er la quota pari a 1/1 su entrambe le proprietà citate precedentemente (Francavilla al Mare NCEU Fg. 13: P.Ila 827, sub.2 e Part.4299, senza subalterno) [IPO_c - Alleg.10 - Nota].

A SEGUITO DI INTEGRAZIONE SUCCESSIVA:

- d. Trascrizione R.G.4059 ed R.P.3225 in data 09/03/2022 di Verbale pignoramento immobili, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.167 del 22/02/2022, a favore di "AQUI SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2, su Corte Comune BCNC al NCEU in Comune di Francavilla al Mare - Fg. 13, P.Ila 827, subalterno 3 [Pignoramento successivo alla prima redazione della presente - non allegato ma presente nel fascicolo].

Risulteranno in essere, opponibili all'acquirente, le eventuali esistenti servitù di passaggio attive e passive sugli immobili oggetto di esecuzione, nonché quelle derivanti da Regolamenti e Leggi superiori, vincoli condominiali ecc. (s.e. ed o.).

+++++

PUNTO 12. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di*



riscontro, a norma del disposto di cui all'art.568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr.83/15;

PUNTO 13. *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*

(Le presenti valutazioni restano alla data della prima redazione, con la sola integrazione della comproprietà della corte sub.3)

Al fine di procedere alla definizione del valore commerciale degli immobili da indicare quale base d'asta per la vendita, in considerazione dello stato e delle considerazioni precedenti che influiscono nella valutazione medesima, si adotta una stima per apprezzamenti e detrazioni con partenza dai valori medi, di più listini.

I valori sono stati completati da quotazioni reperite per numerosi atti di immobili assimilabili nella stessa zona o, con adeguamento, in zone limitrofe, al fine di una ulteriore conferma per "dati certi", come classificati dalle normative, prelevati da atti di compravendita di beni simili in periodi recenti. Purtroppo la ridotta frequenza di compravendite, le assimilazioni per superficie con l'immobile in questione, la impossibilità di accesso nei comparabili ecc. non hanno permesso altri metodi di stima (M.C.A.).

Le valutazioni di partenza sono quindi derivate sia dalle valutazioni OMI 1/2021 e dal Borsino Immobiliare 2021, e sia con confronto da atti specifici sulla stessa zona e si sono utilizzati coefficienti di adeguamento per lo stato degli immobili oggetto di stima.

In particolare, per unità simili, ad una quotazione media derivata come di seguito:

OMI 1° Sem. 2021 Abitaz.Tipo



econom. da € 500 a € 750 = media € 625/mq
 Autorim. da € 350 a € 500 = media € 425/mq

BORSINO IMMOB. Ott.21 Abitazioni superiori e

Abitazioni inferiori alla media da € 488 a € 522/mq = media € 685/mq

Autorim./Box Prezzo medio € 524/mq

Gli atti di compravendita di appartamenti della tipologia in questione hanno evidenziato quotazioni rientranti o inferiori alle quotazioni ufficiali ma, indicando generalmente un prezzo totale per abitazione e pertinenze (autorimesse/magazzini), si è cercato di risalire ai valori unitari di vendita per tipologia. Si sono visionati i seguenti atti, con valori simili alle quotazioni medie generalizzate, quali:

- a) (abitazione A/2 + magazzino), notaio Pastore Rep.8611/2020, Fg.13 P.IIa 4165;
- b) (abitazione A/3 + autorimessa), notaio Giordano Rep.7535/2020, Fg.14 P.IIa 714;
- c) (abitazione A/2 + autorimessa), notaio Giordano Rep.7479/2020, Fg.14 P.IIa 1126.

I valori imputabili da atti superiori, per quanto riguarda le abitazioni, valore medio di € 550/mq e, per quanto riguarda le autorimesse, valori di circa € 300-350/mq.

Le valutazioni di partenza derivano quindi dalle valutazioni OMI 1/2021 e dal BORSINO IMMOBILIARE 2021 [Alleg.13], nonché dagli atti reperiti per tipologie simili a quelle oggetto di stima. In particolare si utilizzeranno le seguenti quotazioni medie:

- Unità abitativa € 620 / mq;
- Unità rimessa/autor. € 400 / mq;

(in cifra tonda) ai quali saranno applicati coefficienti di incremento/detrazione.



La zona rientra in quella Extraurbana, Restante territorio, e trovasi in zona collinare interna (lato Ovest) rispetto il centro storico del paese, poco servita dai collegamenti e con buona panoramicità verso la costa.

In considerazione della consistenza e conformazione degli immobili pignorati, della generale ubicazione degli immobili stessi (adiacenti e con corti unite fra loro), anche in considerazione che trovansi in zona periferica, si è ritenuto costituire un UNICO LOTTO.

A) DETERMINAZIONE COEFFICIENTI E VALORE UNITARIO LORDO IMMOBILE (ABITAZIONE):

1) COEFFICIENTE DI ZONA (posizionale):

1.a. Coefficiente zonale o Centralità:

(posizionale rispetto urbanizzazione primaria)

Distanza Da m.301 a 500 : 1,022

1.b. Coefficiente funzionale:

(si omettono alcuni coefficienti pari all'unità)

| | | |
|-----------|---------------------------------------|-------|
| Positivi: | Servizi primari presenti: | 1,000 |
| " | Servizi secondari: (scuole) assenza | 1,000 |
| " | (altri servizi pubb.) | 1,000 |
| " | Servizi terziari: (Negozzi-Bar,Caffè) | 1,000 |

Negativi: Servizi primari: 1,000

" Servizi secondari: =,===

" Servizi terziari: =,===

In uno (1.b) ... 1,000

1.c. Caratteristiche estetiche:

Elemento naturale visuale: 1,033

Panoramicità generale: 1,050

Arredo Urbano: 1,000

=====: 1,000

In uno (1.c) ... 1,085

1.d. Caratteristiche sociali:

N.c. : In uno (1.d) ... 1,000

Prodotto Coefficienti di ZONA = 1,022x1,000x1,085x1,000 = 1,109 (1)



2) COEFFICIENTE EDIFICIO (ABITAZIONE):

2.a. Caratteristiche funzionali:

(si inseriscono solo valori diversi da unità)

| | | | | |
|----------------------|-----|-----|--------------|-------|
| Riscald. autonomo: | | | 1,000 | |
| Colleg. Vari (tel.): | | | <u>1,002</u> | |
| In uno (2.a) ... | ... | ... | ... | 1,002 |

2.b. Caratteristiche estetiche:

| | | | | |
|--------------------------|-----------|-----|--------------|-------|
| Estetica delle facciate: | Pregevole | | 1,000 | |
| Decor e ornamenti: | === | | 1,000 | |
| Atrio condom. E scale: | Mediocre | | 1,000 | |
| Estetica portone: | | | 0,995 | |
| Composizione architett. | | | <u>0,995</u> | |
| In uno (2.b) ... | ... | ... | ... | 0,990 |

2.c. Caratteristiche sociali:

| | | | | |
|-------------------------|-----|-----|-----|-------|
| N.c. : In uno (2.c) ... | ... | ... | ... | 1,000 |
|-------------------------|-----|-----|-----|-------|

2.d. Caratteristiche Conservative (interventi da adottare):

| | | | | |
|-------------------|--------------------|-----|--------------|-------|
| Facciate: | Intonaco: Nullo | | 1,000 | |
| Facciate: | Tinteggiat.: Nullo | | 1,000 | |
| Ringhiere: | Tinteggiat.: Nullo | | 1,000 | |
| Frontalini: | Nullo | | 1,000 | |
| Tetto : | Omesso | | == | |
| Impianti (in uno) | Parziali | | <u>0,960</u> | |
| In uno (2.d) ... | ... | ... | ... | 0,960 |

Prodotto Coefficienti EDIFICIO = 1,002x0,990x1,000x0,960 = 0,969 (2)

3) COEFFICIENTE DI ALLOGGIO (UNITA' ABITAZIONE):

3.a. Caratteristiche funzionali:

(omessi alcuni valori pari a unità)

| | | | | |
|---------------------------|--------|-----|--------------|-------|
| Illuminazione: | Ottima | | 1,018 | |
| Ventilazione: | Buona | | 1,010 | |
| Insolazione: | Buona | | 1,009 | |
| Dimensione ambienti: | Buona | | 1,009 | |
| Disposiz. ambienti: | Media | | 1,000 | |
| Classe Energetica (Stim.) | Scarsa | | <u>0,894</u> | |
| In uno (3.a) ... | ... | ... | ... | 0,936 |

3.b. Caratteristiche estetiche:

| | | | | |
|------------------------|----------|--|-------|--|
| Portone ingresso abit. | Normale | | 1,000 | |
| Porte interne: | Normale | | 1,000 | |
| Tinteggiat. / decori: | Mediocre | | 0,995 | |



| | | | |
|-------------------|-----------|--------------|-------|
| Pavimenti: | Mediocre | 0,973 | |
| Piastrelle bagni: | === | 1,000 | |
| Rubinetterie: | Normale | 1,000 | |
| Infissi: | Mediocre- | 0,980 | |
| Scuri/Tapparelle: | Normale | <u>1,000</u> | |
| In uno (3.b) ... | ... | ... | 0,949 |

3.c. Caratteristiche posizionali:

| | | | |
|------------------------------------|-----|--------------|-------|
| Piano Primo [T-1] (senza ascens.) | ... | 0,950 | |
| Affaccio prevalente: Veduta aperta | ... | <u>1,004</u> | |
| In uno (3.c) ... | ... | ... | 0,954 |

3.d. Caratteristiche dimensionali:

| | | | |
|--|-----|-----|-------|
| Taglio dimensionale 100-120 mq. : in uno | ... | ... | 0,997 |
|--|-----|-----|-------|

3.e. Caratteristiche di Conservazione:

in tale coefficiente andrebbero considerati gli interventi edilizi presunti e tali da incidere in piccole percentuali sul coefficiente finale. Non previsti all'attualità, si adotta un coefficiente riduttivo onnicomprensivo : (3.e) ... 1,000

Prodotto Coefficienti ABITAZIONE = 0,936x0,949x0,954x0,997x1,000 = 0,845 (3)

Determinazione coefficiente totale e Prezzo Unitario Superficie della Abitazione:

$$P_{imm-u} = P_{medio} \times [(1) \times (2) \times (3)] =$$

$$€ 620/mq \times (1,109 \times 0,969 \times 0,845) = (\text{in cifra tonda}) € 563 / mq$$

B) DETERMINAZIONE COEFFICIENTI E VALORE UNITARIO LORDO IMMOBILE (RIMESSA):**1) COEFFICIENTE DI ZONA (posizionale):****1.a. Coefficiente zonale o Centralità:**

(posizionale rispetto urbanizzazione primaria)

Distanza Da m.301 a 500 : 1,022

Prodotto Coefficienti di ZONA = 1,022 = 1,022 (1)



2) COEFFICIENTE EDIFICIO (RIMESSA):

2.a. Caratteristiche funzionali:

(si inseriscono solo valori diversi da unità)

Utilizzo (presenza corte):

1,050

===== :

1,000

In uno (2.a) ...

...

...

...

1,050

2.b. Caratteristiche estetiche:

Facciate :

Scadente

0,950

In uno (2.b) ...

...

...

...

0,950

2.c. Caratteristiche Conservative (interventi da adottare):

Vedasi detrazioni su quotazione finale.

Prodotto Coefficienti EDIFICIO = 1,050x0,950 =0,998 (2)

3) COEFFICIENTE DI UNITA' (RIMESSA/AUTORIMESSA):

3.a. Caratteristiche funzionali:

(omessi alcuni valori pari a unità)

Dimensione ambienti: Buona

1,009

In uno (3.a) ...

...

...

...

1,009

3.b. Caratteristiche dimensionali:

Taglio dimensionale >24 mq. : in uno

...

...

1,020

3.c. Caratteristiche di Conservazione:

Vedasi detrazioni finali.

Prodotto Coefficienti di Unità per AUTORIMESSA = 1,009x1,020 =1,029 (3)Determinazione coefficiente totale e Prezzo Unitario Superficie della Autorimessa:

$$P_{\text{imm-u}} = P_{\text{medio}} \times [(1) \times (2) \times (3)] =$$

$$€ 400/\text{mq} \times (1,022 \times 0,998 \times 1,029) = (\text{in cifra tonda}) € 420 / \text{mq}$$



Determinazione delle superfici convenzionali (commerciali) e Valutazioni:

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalla planimetria di accatastamento e di progetto reperite, nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria delle superfici lorde della singola unità immobiliare (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici ragguagliate.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- ai balconi: coefficiente di ragguaglio pari al 30% della superficie.
- Scala interna: 1 sola volta;
- Corte Esterna (BCNC sub.3) : proprietà x 1/10 superficie;

UNITA' 1 + 3 – ABITAZIONE compresa comproprietà della corte comune:

| | | |
|---|----|-------|
| Piano Primo 10.7x12.6 = Totale mq.134,8 | mq | 134,8 |
| Balconi: Totale mq.7,5 x 1/3 = | mq | 2,5 |
| Corte esterna (sub.3) Totale mq.200 x ½ x 1/10= | mq | 10,0 |
| SOMMA LA SUPERFICIE COMMERCIALE (ABITAZIONE) mq | | 147,3 |

Valore Lordo dell'immobile : € 563 / mq x mq 147,3 = € 82929,90 (A)

UNITA' 2 – AUTORIMESSA/RIMESSA:

| | | |
|--|----|------|
| Piano Terra rimessa Totale mq. 36,0 | mq | 36,0 |
| Corte esterna (370-36) =Totale mq.334 x 1/10 = | mq | 33,0 |
| SOMMA LA SUPERFICIE COMMERCIALE (AUTORIMESSA) mq | | 69,0 |

Valore Lordo dell'immobile : € 420 / mq x mq 69,0 = € 28980,00 (B)



C) DETRAZIONI AL VALORE LORDO :

C.1) ONERI PER LOCALE N.1 – Rilascio agibilità - (Stima di massima):

| | | | |
|--|---|--------|-------|
| - Presunte complete precedenti documentazioni S.C.A.G.I. o Rilascio (a corpo) | € | 600,00 | |
| SOMMANO ... (in c.t.) ... | € | 600,00 | (C.1) |

C.2) DEPREZZAMENTO LOCALE N.2 PER PRESENZA FIBROCEMENTO (Stima di massima):

Sostituzione copertura:

| | | | |
|---|---|---------|-------|
| - Spese Piano rimozione, analisi, smaltimento Mq.38 ca. in uno (stima – a corpo) | € | 2000,00 | |
| - Ripristino Copertura pannello sandwich Mq.38 ca. x € 40 = in uno (stima) | € | 1520,00 | |
| SOMMANO ... (in c.t.) ... | € | 3500,00 | (C.2) |

In totale le **DETRAZIONI** : [(C.1+C.2)] = € 600 + 3500 = € 4100,00 (C)

NE CONSEGUE IL RISULTATO DI STIMA E CLASSIFICAZIONE IN LOTTI

LOTTO UNICO

VALORE LORDO meno le DETRAZIONI : [(A+B)-C] = € 107.809,90

Valore stimato del bene (in cifra tonda) = € 107.800,00

(diconsi euro centosettemilaottocento/00)

Non è prevista la suddivisione in lotti del compendio. Trattasi di UNICO LOTTO come appresso:

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su una unità Abitativa di Tipo Economico e locale ad uso rimessa/autorimessa, con tutte le servitù attive e passive, costituiti in n.2 subalterni, oltre DIRITTI DI PROPRIETA' PER 1/2 su BCNC sub.3, come di seguito:

TUTTI GLI IMMOBILI sono in COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE (CH):



1. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Economico al foglio n.13 – Particella 827 – sub.2 – Z.C. 2 - Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 6,0 – Superf. Catastale Totale m² 128 (totale escluse aree scoperte m² ==) – Rendita € 356,36 – Contrada Vallone n.20 – Piano T-1 - intestato catastalmente come di seguito:

 - a. XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1000/1000;
 Confini: Distacco corte con part.4019, Part.4280 e 4299 su retro, distacco con part.4299 e distacco con strada privata;
 E' compresa la comproprietà di 1/2 della corte BCNC di cui al sub.3.**
2. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità ad uso Rimessa/Autorimessa al foglio n.13 – Particella 4299 – senza subalterno – Z.C. 2 - Cat. C/6 - Cl.1 – Consistenza m² 36 – Superf. Catastale Totale m² 46 – Rendita € 39,04 – Contrada Vallone n.SNC – Piano T - intestato catastalmente come di seguito:

 - a. XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1 Bene Personale;
 Confini: Distacco corte con part.827, Part.4280, Part.4298 (lato Via Vallone) e strada privata;**
3. **CATASTO DEI FABBRICATI – BCNC (corte) al foglio n.13 – Particella 827 – Subalterno 3 – BCNC ai subb.1-2;**



PUNTO 14. *descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*

Anzidetti immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito elencate:

- a. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.G.14761 ed R.P.2511 in data 03/09/2004, Atto Notaio Loprieno Adriano in data 26/08/2004 Rep.1068 Racc. ///, per quota capitale di Euro_70000,00 e totale €_140000,00 a favore "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A.", con sede in Lanciano (CH) [IPO_a - Alleg.8 - Nota] contro XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare il 00/00/0000, C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXX, quale terzo datore per la quota di 1/1, e debitore, non datore di ipoteca, la soc. "XXXXXXXX XXXXXXXX & XXXXXXXXXXX XXXXXXXX S.N.C.", con sede in



Francavilla al mare, C.F.00000000000000, su Abitazione di tipo economico (A/3) di cui al NCEU Foglio 13 del Comune di Francavilla al Mare, particella 827 (non indicato sulla nota il subalterno ma presente su atto il richiamo e allegata planimetria sub.2), in contrada Vallone al civico 20;

- b. Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo R.G.1195 ed R.P.134 in data 19/01/2009, Atto Notaio Loprieno Adriano in data 16/01/2009 Rep.4715 Racc.1527, per quota capitale di Euro_160000,00 e totale €_320000,00 a favore "Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A.", con sede in Lanciano (CH) [IPO_b - Alleg.9 - Nota] contro XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare il 00/00/0000, C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXX, quale debitore ipotecario per la quota di 1/1, e debitore, non datore di ipoteca, YYYYYYYYYYYY YYYYYY yyyyyy, nata a Popoli (PE) il 11/11/1111, C.F.:YYYYYYYYYYYYYYYYYYY, su Abitazione di tipo economico (A/3) di cui al NCEU Foglio 13 del Comune di Francavilla al Mare, particella 827, subalterno 2, e Rimessa/autorimessa (C/6), Foglio 13 di Francavilla al Mare, particella 4299, senza subalterno, entrambe in Via Vallone al civico 20;
- c. Trascrizione R.G.13101 ed R.P.10102 in data 19/07/2021 di Verbale pignoramento immobili, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.670 del 16/06/2021, a favore di "AQUI SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, CF.:XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà di 1/1 e la quota pari a 1/1 su entrambe le proprietà citate precedentemente (Francavilla al Mare NCEU Fg. 13: P.Ila 827, sub.2 e Part.4299, senza subalterno) [IPO_c - Alleg.10 - Nota].

A SEGUITO DI INTEGRAZIONE SUCCESSIVA:



- d. Trascrizione R.G.4059 ed R.P.3225 in data 09/03/2022 di Verbale pignoramento immobili, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.167 del 22/02/2022, a favore di "AQUI SPV S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a Francavilla al Mare (CH) il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2, su Corte Comune BCNC al NCEU in Comune di Francavilla al Mare - Fg. 13, P.IIa 827, subalterno 3 [Pignoramento successivo alla prima redazione della presente - non allegato ma presente nel fascicolo].

+++++

- PUNTO 15.** *riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).*

Allegati, come riportati in calce, e facenti parte della stesura iniziale. Si deposita il presente aggiornamento ai soli fini estimativi ed indicativi (s.e. od o.) delle procedure successive alla richiesta di integrazione precedente da parte del Perito. Deposito all'interno del fascicolo.

+++++

- PUNTO 16.** *Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.*

Si precisa che la valutazione degli immobili, secondo i principi dell'estimo ed in base alle metodologie utilizzate, definiscono il più probabile valore di mercato cui il bene può essere compravenduto fra due parti che agiscono con uguale cognizione di causa, prudenza e senza alcuna costrizione.



Le valutazioni degli immobili, secondo i principi dell'estimo ed in base alle metodologie utilizzate, sono state eseguite alle condizioni più probabili ed al prezzo più "giusto" dell'immobile medesimo, alla data di redazione della stima medesima e considerando altresì tutti gli altri fattori e condizioni, più o meno limitanti, relative agli immobili medesimi.

Il prezzo stimato ed indicato, comunque, è quello ritenuto congruo dell'immobile e quindi si ritiene possa ricavarsi un prezzo maggiore al 50% dello stesso.

+++++

PUNTO 17. Verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.

Si precisa che gli immobili urbani trattati NON SONO DOTATI di Attestati di Prestazione Energetica.

+++++

La presente relazione è depositata in formato digitale.

Gli allegati erano inseriti nel deposito precedente a cui saranno da integrare le procedure di pignoramento successivo da parte del creditore.

Copia della stessa, completa di allegati, può essere depositata presso la Cancellaria Esec.Immobiliari, in formato cartaceo, a disposizione del G.I., del debitore esecutato e di chi ne abbia titolo.

-Allegati inerenti Operazioni peritali ed acquisiti – VEDASI RELAZIONE PRECEDENTE:

- Alleg. 1) Nomina del Perito in data 04/11/2021 e quesiti, da Ordinanza del 02/09/2021;
- Alleg. 2) Verbale di giuramento del Perito in data 05/11/2021;
- Alleg. 3) Comunicazione alla Parti di convocazione sopralluogo (racc. e PEC) in data 17/11/2021;
- Alleg. 4) Verbale di sopralluogo in data 07/12/2021;



- Alleg. 5) Richiesta per accesso agli atti e documenti urbanistici al Comune di Francavilla al Mare e documentazione reperita:
- a. Richiesta accesso del 11/11/2021;
 - b. C.E. n.209 del 07/09/1977 per ampliamento fabbricato;
 - c. Pratica di Condonò, ai sensi L.47/1985, presentata 30/09/1986 Prot.16440 per abitazione;
 - d. Pratica di Condonò, ai sensi L.724/1994, presentata 01/03/1995, Pratica n.597, per autorimessa;
 - e. Richiesta per rilascio certificato di Agibilità, per abitazione, Prot.4247 del 10/02/2006;
- Alleg. 6) Dichiarazione Agenzia Entrate su inesistenza contratti locativi interessanti gli immobili;
- Alleg. 7) Ispezioni Ordinarie nominative alla Agenzia delle Entrate –Servizio Immobiliare – sulle ditte debtrici, su Unità immobiliari e precedenti Proprietà:
- a. Ispezione nominativa XXXXXXXXXX XXXXXXXXX;
- Alleg. 8) Nota di Iscrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.14761 R.P.2511 del 03/09/2004 - per Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo [IPO A];
- Alleg. 9) Nota di Iscrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.1195 R.P.134 del 19/01/2009 - per Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo [IPO B];
- Alleg. 10) Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.13101 R.P.10102 del 19/07/2021 – Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti Rep.670 del 16/06/2021, a carico Debitore su immobili NCEU 13/827/sub.2 e 13/4299/= Francavilla al Mare [IPO C];



- Alleg. 11)** ATTI DI PROVENIENZA PRECEDENTI ED ATTI PUBBLICI INERENTI GLI IMMOBILI (Note o Stralci Atti):
- a) Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.2859 R.P.2585 del 24/02/1978 – Successione di XXXXXXXX XXXXXXXX [ATTO A1];
 - b) Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.17172 R.P.14644 del 30/11/1984 – Successione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX [ATTO B1];
 - c) Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.16903 R.P.13142 del 16/09/2021 – Accettazione tacita di eredità di XXXXXXXX XXXXXXXX [ATTO A2];
 - d) Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.16904 R.P.13143 del 16/09/2021 – Accettazione tacita di eredità di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX [ATTO B2];
 - e) Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.5360 R.P.4465 in data 07/04/1988 - Atto di Divisione e Vendita Notaio Gino Salciarini Rep.29477 del 20/03/1988 [ATTO C];
- Alleg. 12)** Documentazione Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex Catasto):
- a. Estratto di Mappa in Scala 1:2000 del Foglio 13 Comune di Francavilla al Mare;
 - b. Stralcio del Tipo di Frazionamento su estratto n.79576/1987, approvato il 09/10/1987;
 - c. Visura Nominativa NCT ed NCEU a nome del Debitore;
 - d. Visura storica NCT Fg.13 P.IIa 69;
 - e. Visura storica NCT Fg.13 P.IIa 70;
 - f. Visura storica NCT Fg.13 P.IIa 827;
 - g. Visura storica NCEU Foglio 13 Particella 827 senza sub.;



- h. Visura storica NCEU Foglio 13 Particella 827 sub.2;
- i. Visura storica NCT Foglio 13 Particella 4299;
- j. Visura storica NCEU Foglio 13 Particella 4299 senza sub.;
- k. Elaborato planimetrico NCEU Fg.13 P.IIa 827 (iniziale precedente);
- l. Elaborato planimetrico NCEU Fg.13 P.IIa 827 (attuale agli atti)
- m. Planimetria U.I.U. Francavilla al Mare Fg.13 Particella 827 sub.2;
- n. Planimetria U.I.U. Francavilla al Mare Fg.13 Particella 4299 senza sub.;
- o. Visura storica NCEU Foglio 13 Particella 827 sub.3 (BCNC);

Alleg. 13) Quotazioni medie di riferimento: O.M.I. 1/2021 + BORSINO IMMOB. 10/2021;

Alleg. 14) Allegati Fotografici

-Allegati fuori dal Fascicolo:

Alleg. 15) DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA;

Alleg. 16) QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI;

- ~~CD ROM contenente: Relazione di Perizia, Allegati, Questionario Riassuntivo dei dati essenziali, Copie di elaborati con nominativi oscurati.~~

Tanto si rassegna in adempimento all'incarico conferitomi.

Chieti, (29/12/2021) AGGIORNAMENTO 15/04/2022 solo per BCNC sub.3

IL PERITO

Geom. Nicola Zulli

