TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Francesco TURCO

°°°__ * __°°°

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO - RISPOSTE AI QUESITI E FISSAZIONE PREZZI BASE D'ASTA

nella **ES.IMM. n.° 133/2022 R.G.** delle esecuzioni civili promossa da:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro

(DEBIT. OMISSIS)

PERITO INCARICATO: Geom. Nicola Zulli, con studio in Chieti (CH), Via Tricalle, 12.

°°°° PREMESSA °°°°

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Turco, nel corso dell'udienza del 26/01/2023, nominava esperto, per la valutazione del compendio e conseguente fissazione del prezzo base d'asta, il sottoscritto geom. Nicola Zulli, con studio in Chieti (CH), Via Tricalle n.12, incarico notificato al sottoscritto in data 30/01/2023. Veniva fissata l'Udienza per la comparizione delle Parti per il 21/04/2023 e deposito della presente relazione nel termine di 30 (trenta) giorni prima dell'anzidetta data.

In data 31/01/2023 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:

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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; /// 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;*

PUNTO 4. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;*

PUNTO 5. *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 6. *Provveda ex art. 173 bis att. C.P.C. nrr. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. nr.83/15 conv. in Legge n.132/15;*

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PUNTO 7. *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 8. *accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);*

PUNTO 9. *Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*

PUNTO 10. *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 11. *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 12. *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 13. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art.568, 2° co. C.P.C. come introdotto ex DL nr.83/15;*

PUNTO 14. *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*

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

PUNTO 15. *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*

PUNTO 16. *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).*

PUNTO 17. *Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;*

PUNTO 18. *Verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.*

++++++++++++++++++++++++++++++

ASTAlegale.net

PREMESSA E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Per gli immobili oggetto del presente pignoramento è stata presentata documentazione, ai sensi del secondo comma dell'art.567 c.p.c., contenuta nel fascicolo d'ufficio, costituita da certificato notarile del Notaio Vincenzo Calderini, Notaio del Distretto di Santa Maria Capua a Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), riportante le risultanze catastali e le iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati effettuate negli ultimi venti anni anteriori al pignoramento.

Come derivato dai sopralluoghi effettuati, sulla scorta delle planimetrie catastali già acquisite e delle planimetrie di progetto, si è evidenziata la conformità della unità oggetto di espropriazione con la documentazione acquisita, salvo quanto sarà trattato nel prosieguo.

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

IMMOBILE in COMUNE DI ORTONA (CH):

1. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Civile al foglio n.21 – Particella 4205 – sub.18** – Z.C. = - Cat. A/2 - Cl.3 – Consistenza Vani 5,0 – Superf. Catastale Totale m^2 128 (escluse aree scoperte m^2 120) – Rendita € 568,10 – Contrada San Pietro n.SNC – Piano S1-1-2 - intestato catastalmente come di seguito:
    a. (DEBIT. OMISSIS) nata a ///////// (PE) il 00/00/1900 – Cod.Fisc. VVVVVVVVVV – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazioni inviate al creditore procedente (Raccomandata1 in data 03/02/2023) e telegrammi successivi, di concerto con il Custode/Curatore nominato, il sottoscritto ha effettuato sopralluogo in data 20/02/2023, stessa data in cui venivano altresì consegnati i modelli "A" e "B", già inoltrati per posta precedentemente, presso la stessa unità abitativa in Contrada San Pietro n.16 (Residence San Pietro – Palazzina B), alle ore 15.30 *[Alleg.2]*.

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.

Si rilevava lo stato di manutenzione e le caratteristiche tecnico costruttive dell'immobile, sulla scorta delle planimetrie catastali e progettuali già acquisite.

Le dimensioni e destinazioni dei locali corrispondono alla planimetria catastale *[Alleg.17.h]* agli atti ed inerente detta unità in Comune di Ortona, Foglio 21, Particella 4205 sub.18.

++++++++++++++++++++++++++++++++

In riferimento ai quesiti si specifica:

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

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

E' stata riscontrata la completezza della documentazione prodotta, ai sensi del secondo comma dell'art.567 c.p.c., contenuta nel fascicolo d'ufficio, costituita da certificato notarile del Notaio Vincenzo Calderini, Notaio del Distretto di Santa Maria Capua a Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), 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, il bene oggetto di pignoramento per intera proprietà, sul quale la ditta esecutata vanta titoli, viene appresso riportato.

1. **CATASTO DEI FABBRICATI – ORTONA (CH) – Unità abitativa di Tipo Civile al foglio n.21 – Particella 4205 – sub.18** – Z.C. = - Cat. A/2 - Cl.3 – Consistenza Vani 5,0 – Superf. Catastale Totale m^2 128 (escluse aree scoperte m^2 120) – Rendita € 568,10 – Contrada San Pietro n.SNC – Piano S1-1-2 - intestato catastalmente come di seguito:
   a. (DEBIT. OMISSIS) nata a //////// (PE) il 00/00/1900 – Cod.Fisc. VVVVVVVVVV – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

   Confini:
   (Cantina piano S1): Corte condominiale [terrapieno] su due lati, sub.56 e corridoio condominiale sub.11;
   (Appartamento Piani 1-2): Sub.19 e corte condominiale, corte condominiale su secondo lato, sub.58 (ex 17), ballatoio condominiale e sub.19 su quarto lato;

L'immobile de quo, intestato alla Ditta debitrice anzidetta, è pervenuto direttamente con Atto di vendita Notaio Gerardo Santomauro Rep.n.6340 Racc.n.2883 in data 28/07/2008 *[Alleg.7.a - Nota Atto1]* dalla ditta costruttrice "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxx=", con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, per i diritti di proprietà e quota di 1/1.

La quota catastale e la quota di Proprietà pignorata corrispondono a 1/1.

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Verbale di pignoramento immobili, in data 24/10/2022 Rep.1057 Uff.Giud. Tribunale di Chieti, a favore "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", stato trascritto in data 11/11/2022 al R.P.n°16425 ed R.G.n°20927 *[Alleg.16 - Nota Preg.07]*, sull'immobile testé citato e vi è corrispondenza tra lo stesso ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Precedentemente lo stesso immobile è stato oggetto di altri pignoramenti che verranno appresso indicati:

- Trascrizione R.P.8429 ed R.G.10982 in data 16/06/2021 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.15 - Nota Preg.06]*, Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Chieti Rep.575 del 24/05/2021, a favore della "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", C.F. 05828330638, con sede in Napoli (NA), a carico della ditta debitrice, sull'immobile oggetto di procedura;
- Trascrizione R.P.11196 ed R.G.14221 in data 09/08/2012 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.14 - Nota Preg.05]*, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.731 del 10/07/2012, a favore della "Bancapulia S.P.A.", con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, a carico della ditta debitrice, sull'immobile oggetto di procedura;

==========

L'immobile fa parte di un fabbricato di recente costruzione (2006-2008), inserito all'interno di un supercondominio attualmente costituito di totali n.5 palazzine (da "A" a "E"), e l'unità presente trovasi in Palazzina "B", composta di totali n.7 unità immobiliari, oltre accessori, su totali 4 livelli (S1-T-1-2). Tutto il lotto trovasi in "Zona B, Completamento di Struttura Urbana – Sottozona Estensiva 2 (B.4)" (art.37 NTA) secondo il vigente PRG, costituito all'attualità di totali n. 36 appartamenti, oltre accessori. È stato assegnato, con atto di acquisto e riferimento

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

al Regolamento Condominiale *[Alleg.5.a - copia fornita da Amministratore]* l'uso perpetuo di un posto auto condominiale, come indicato sulla nota di trascrizione della compravendita. Su atto di acquisto dell'immobile viene richiamato il precedente atto, dello stesso Notaio Santomauro, Repertorio 6331 in data 26/07/2008, che include il Regolamento Condominiale e le Tabelle millesimali, redatte dal costruttore.

In base a quanto visionato al sopralluogo e da informazioni reperite, i posti auto non sono numerati né individuati singolarmente con i corrispettivi appartamenti o secondo la planimetria inclusa nel citato Regolamento ma sono ubicati sulla corte attuale, delimitati da tracce a terra, per una dimensione rilevata di circa m 2,50x4,00 e, non avendo identificazione unitaria e tanto meno identificazione catastale, vengono utilizzati secondo disponibilità. Si precisa altresì che, da sommaria verifica planimetrica, gli stessi posti auto non sono completamente inclusi nella corte comune condominiale ma sembrerebbero essere in parte ubicati sui terreni adiacenti, di proprietà di Terzi (part.4047) oppure altri terreni (partt.519-210-63) intestati catastalmente alla iniziale Ditta Costruttrice ("*IMPRESA* …"), e che erano destinati ad altri insediamenti, ad oggi non realizzati.

L'intera corte comune è recintata attualmente parzialmente in muratura, lato lungo a N-O, e con recinzione in rete metallica romboidale, su lato lungo verso S-E, ove sarebbe stato oggetto dell'ampliamento con altre realizzazioni.

Tutto l'insediamento è ubicato fuori dal centro urbano, a poche centinaia di metri dalla S.S.16 Adriatica.

Descrizione delle strutture:

-Abitazione: Unità immobiliare sulla seconda palazzina dopo accesso comune su strada comunale Contrada San Pietro, civico 16 attuale, "Residence San Pietro".

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'abitazione si sviluppa su due livelli, accessibile dal pianerottolo della scala condominiale del primo piano, comune con altre 3 unità, ed è composta da un ingresso annesso a monolocale adibito a soggiorno-pranzo, con angolo cottura, ed un bagno di discrete dimensioni, altezza interna ml.2.70. Collegato all'alloggio vi è un ampio balcone ("portico" su piantina catastale). Dallo stesso ingresso si diparte scala interna verso il piano superiore.

Il piano superiore (piano secondo sottotetto), collegato al precedente, è composto da tre locali, n.1 WC/Lavatoio, disimpegno verso scala e un piccolo balcone. Progettualmente e catastalmente tutti i locali sono destinati a "deposito/sgombero" ma, come evidenziato da sopralluogo, in realtà utilizzati quali camere da letto. Le altezze interne sono leggermente variabili, come da progetto presentato da circa 2.05 a 2.60 sottotrave, con sfruttabilità migliore per la realizzazione della copertura in legno lamellare a vista e l'utilizzo quindi, fra le strutture portanti, dell'intera altezza fino ad intradosso perlinato.

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è da considerarsi più che buono, sia per l'epoca di realizzazione abbastanza recente, sia per la tipologia dei materiali utilizzati, impiantistica, ecc. Caratteristiche generali: portoncino d'ingresso blindato, pavimenti in gres, infissi legno-PVC con vetrocamera e tapparelle, porte interne in legno tamburato, caldaia stagna Immergas su balcone del P.2, climatizzazione con motore su terrazzino P.1 e diffusori a soffitto su entrambi i livelli, oltre a diffusione con sistema sottopavimento, con le stesse tubazioni utilizzate per il riscaldamento, sia per piano abitabile e sia per piano secondo sottotetto.

Il fabbricato condominiale, senza ascensore vista comunque la tipologia, si mostra un ottimo stato di conservazione, con pareti esterne in laterizio rivestite in mattoncini, cornicioni e sottobalconi intonacati e tinteggiati. Copertura superiore con struttura in legno lamellare,

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

tavolato con coibentazione e impermeabilizzazione superiore, (struttura a vista inferiormente interessante il piano secondo non abitabile dell'appartamento di che trattasi); solai interpiano in latero-cemento.

Per quanto riguarda i particolari e maggiore definizione si rimanda agli elaborati tecnici e fotografici *[Alleg.19]* allegati. Non si sono evidenziate variazioni di rilievo rispetto alla planimetria catastale ed elaborati tecnici ultimi approvati.

-Cantina: Vano annesso allo stesso subalterno della abitazione, posto al piano S1, con accesso da corte esterna, portoncino blindato dopo alcuni gradini a scendere ed accesso a vano comune a tutte le cantine ed a vani tecnici posti al piano S1. Pavimentazione in gres sia del subalterno comune e sia del ripostiglio/cantina, altezza interna m.2.43 e superficie ca. mq 16,5 (3.70x4.50) con accesso con porta metallica e "luce" su corte comune. Ottimo stato di conservazione per la destinazione di che trattasi.

-Posto Auto esterno: Il posto auto ricavato nell'ambito della corte esterna del fabbricato e, da quanto estrapolabile da sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale, in parte ubicato sul terreno adiacente di proprietà di Terzi o della Ditta Costruttrice iniziale. Come detto non è identificato numericamente, né catastalmente, né assegnato singolarmente ma trattasi di diritto all'uso perpetuo ad uso di n.1 posto, come da atto di acquisto e secondo Regolamento di Condominio. La superficie rilevata a campione è risultata di poco inferiore a mq.10 circa.

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune Ortona, si sono reperiti i documenti progettuali, allegati alla presente *[Alleg.3]*. Per ulteriori particolari si rimanda a tale documentazione ed agli allegati fotografici.

++++++++++++++++++++++++++++++++

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

La sig.ra (DEBIT. OMISSIS), come dichiarato nei precedenti atti di acquisto, è coniugata in regime di Separazione dei Beni.

==========

Immobili oggetto di Procedimento:

CATASTO DEI FABBRICATI – ORTONA (CH) – Unità abitativa di Tipo Civile al foglio n.21 – Particella 4205 – sub.18 – Z.C. = - Cat. A/2 - Cl.3 – Consistenza Vani 5,0 – Superf. Catastale Totale m^2 128 (escluse aree scoperte m^2 120) – Rendita € 568,10 – Contrada San Pietro n.SNC – Piano S1-1-2;
Intestata come in premessa alla Ditta Esecutata

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto Notaio Gerardo Santomauro Rep.6340 del 28/08/2008 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 30/07/2008 R.P.10968 ed R.G.15979 *[Alleg.7.a - Nota Atto.01]*, a (DEBIT. OMISSIS____*), nata a //////// (PE) il 00/00/1900, C.F. VVVVVVVVVVVVV, coniugata in regime di separazione dei beni, dalla ditta costruttrice "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx=", con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, per i diritti di proprietà e quota di 1/1 Unità abitativa anzidetta, Comune di Ortona, NCEU Foglio 21, Particella 4205, sub.18, nella cui vendita è compreso *"… uso perpetuo e gratuito di un posto auto, … appositamente destinato,*

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

… esatta ubicazione risulta indicata nel Regolamento di Condominio e di Supercondominio.", unità oggetto di procedura;

Gli immobili oggetto di procedura sono stati realizzati su terreni pervenuti alla impresa esecutrice "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxxxxxx=", con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, fino a costituire la attuale particella 4205, come di seguito:

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.206381 del 01/08/2005 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 09/08/2005 R.P.11696 ed R.G.16365 *[Alleg.7.b - Nota Atto.02]*, a "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxx=", come sopra generalizzata, per i diritti di proprietà e quota di 1/1, da * omissis *, nato a xxxxxxxxx in data 00 maggio 1900, C.F. VVVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis *, nata a xxxxxxx in data 00 giugno 0000, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, insieme per l'intero, immobili in NCT Comune di Ortona, tutti al Foglio 21, Particelle: 4093, 4094, 4097, 4101 e 4085, con riserva per i Venditori: *"SCIOGLIENDO LE RISERVE … , I SIGNORI … [Venditori] … , RISERVANO PER SE, …… DIRITTO DI SUPERFICIE ……. RELATIVO AD APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA; …… COMPETE …… PROPRIETA ESCLUSIVA …. POSTO MACCHINA …. COMPETE ALTRESI …. SOTTOSCALA CONTIGUO AL POSTO MACCHINA".* Immobile successivamente individuato catastalmente con successivo atto ed estraneo alla procedura;

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.205222 del 16/05/2005 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 25/05/2005 R.P.7361 ed R.G.10213 *[Alleg.7.c - Nota Atto.03]*,

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

a "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxx=", come sopra generalizzata, per i diritti di proprietà e quota di 1/1, da * omissis *, nato a * comune *(bb) in data 00 maggio 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00 luglio 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, insieme per l'intero, gli immobili in NCT Comune di Ortona, tutti al Foglio 21, Particelle: 4098, 4095, 4102, 4150, 4148 e 4152, con riserva per i Venditori: *"I SIGNORI …. [venditori] …, RISERVANO PER SE, …. DIRITTO DI SUPERFICIE …….. APPARTAMENTO …. PICCOLO LOCALE RIPOSTIGLIO … AREA DI PERTINENZA …. POSTO MACCHINA …"* Immobili successivamente individuati catastalmente subb.48-49 con successivo atto, estranei alla procedura;

ASTAlegale.net

- Da atto Notaio Edenio Franchi Rep.195957/9571 del 28/12/2004 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 19/01/2005 R.P.1106 ed R.G.1347 *[Alleg.7.d - Nota Atto.04]*, a "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxx=", come sopra generalizzata, per i diritti di proprietà e quota di 1/1, da * omissis *, nato a * comune *(bb) in data 00 maggio 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00 luglio 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, insieme per l'intero, gli immobili in NCT Comune di Ortona, tutti al Foglio 21, Particelle: 4082, 4087, 4089, 4083, 4088, 4090, 4104, 4105, 4084, 4092 e 4091, oltre a locale magazzino in NCEU al Foglio 21, Part.4057, senza sub., di mq.24 di consistenza;

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PROVENIENZE PRECEDENTI degli immobili andati a costituire la attuale particella 4205, ove ubicate le palazzine realizzate dalla impresa realizzatrice ed ove ubicato l'immobile di cui alla presente procedura, alle proprietà precedenti:

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.188940 del 23/01/2003 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 23/03/2009 (a seguire su altre trascrizioni precedenti) R.P.3885 ed R.G.5655 *[Alleg.7.e - Nota Atto.05bis]*, a * omissis *, nato a * comune *(bb) in data 00 maggio 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00 luglio 1900, C.F. VVVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, insieme per l'intero, immobile in NCT Comune di Ortona Foglio 21 Particella 4102 (successivamente a costituire la part.4205), da * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, proprietaria di 1/1, e, agli stessi * omissis * e * omissis *, come appena generalizzati, in comunione fra loro ed insieme per intera piena proprietà, immobili al NCT Comune di Ortona (CH) Foglio 21 Part.4098 (derivata da ex 207) e Part.4095 (derivata da ex 208), da * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti di ½ di Nuda Proprietà e di ½ di Piena Proprietà, e da * ////////////// *, nata ad Ortona (CH) in data 00/00/1900, C.F. XXXXXXXXXXXX, per i diritti di ½ di Usufrutto;

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.188940 del 23/01/2003 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 07/02/2003 R.P.1999 ed R.G.2516 *[Alleg.7.f - Nota Atto.05]*, a * omissis *, nato a * comune *(bb) in data 00 maggio 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*, nata a Ortona (CH) in data 00 luglio 1900, C.F. VVVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, proprietaria di 1/1, immobile al NCEU Comune di Ortona al Foglio 21 Particella 4057 senza sub., magazzino di mq.24, ed immobili al NCT Comune di Ortona (CH), Foglio 21, Particelle: 4092, 4104, 4089, 4090, 4091 e 4103;

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.188940 del 23/01/2003 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 07/02/2003 R.P.1998 ed R.G.2515 *[Alleg.7.g - Nota Atto.06]*, a * omissis *, nato a * comune *(bb) in data 22 maggio 1941, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 30 luglio 1947, C.F. VVVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti di ½ di Nuda Proprietà e di ½ di Piena Proprietà, e da * ////////////// *, nata ad Ortona (CH) in data 00/00/1900, C.F. XXXXXXXXXXXX, per i diritti di ½ di Usufrutto, immobili al NCT Comune di Ortona (CH), Foglio 21, Particelle: 4105, 4084, 4087, 4088, 4082, 4083, 4096, 4100 e 209;

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.188940 del 23/01/2003 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 07/02/2003 R.P.1997 ed R.G.2514 *[Alleg.7.h - Nota Atto.07]*, a Xxxxxxxxx xxxxxx, nato a Milano in data 00 maggio 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis *, nata a Milano in data 00 giugno 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, insieme per l'intero, da * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, proprietaria di 1/1, immobile al NCT Comune di Ortona (CH), Foglio 21, Particella 4101 (ex 367/U) e Particella 4093 (ex 366/M);

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.188940 del 23/01/2003 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 07/02/2003 R.P.1996 ed R.G.2513 *[Alleg.7.i - Nota Atto.08]*, a Xxxxxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxx in data 00 maxxx 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e * omissis *, nata a xxxxxx in data 00 xxxxxx0 1900, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, insieme per l'intero, da * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti di ½ di Nuda Proprietà e di ½ di Piena Proprietà, e da * ////////////// *, nata ad Ortona (CH) in data 00/00/1900, C.F. XXXXXXXXXXXX, per i diritti di ½ di Usufrutto, immobili al NCT Comune di Ortona (CH), Foglio 21, Particella 4097 (ex 207/R), Particella 4094 (ex 208/O) e Particella 4085 (ex 60/D);

ULTERIORI PROVENIENZE PRECEDENTI, a coprire il periodo ventennale dal pignoramento, degli immobili andati poi a costituire la attuale particella 4205:

- Per Certificato di Denunciata Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Ortona (CH), Den. N.42 Vol.187, ed alla Conservatoria di Chieti in data 02/11/1973 R.P.13345 ed R.G.15280 *[Alleg.7.j - Nota Atto.09]*, in morte di XXXXXX xxxxxxx, nato ad Ortona in data 00/00/1900 ed ivi deceduto in data 00/00/1900, sono pervenuti, dalla quota

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

iniziale di proprietà 1/1 del "de cuius", a * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, i diritti di ½ di Nuda Proprietà e di ½ di Piena Proprietà e, a * ////////////// *, nata ad Ortona (CH) in data 00/00/1900, C.F. XXXXXXXXXXXX, i diritti di ½ di Usufrutto, su immobili al NCT Comune di Ortona (CH), Foglio 21, Particelle: 60, 206, 207, 208 e 209;

- Da atto Notaio Giuseppe Luciano Rep.37493 del 04/06/1973 di Compravendita, trascritto a Chieti in data 13/06/1973 R.P.7791 ed R.G.8894 *[Alleg.7.k - Nota Atto.10]*, a * omissis *, nata a Ortona (CH) in data 00/00/0000, C.F. VVVVVVVVVV, per i diritti di 1/1 di Proprietà, da XXXXXX xxxxxxxxx, nato ad Ortona (CH) in data 00/0/1900, residente a CCCCCCC, immobili al NCT Comune di Ortona (CH), Foglio 21, Particelle: 365, 366 e 367;

ASTAlegale.net

- Da atto Notaio Eugenio Cieri Rep.2618 del 11/11/1947, trascritto a Chieti in data 15/12/1947 R.P.124103 ed R.G.=== *[Atto.11]*, a XXXXXX xxxxx (fu yyyyyyyy), nato ad Ortona in data 00/00/1900, è stata assegnata intera quota di proprietà di 1/1, con divisione con i fratelli XXXXXX e XXXXXX, di terreni al Catasto Terreni al Foglio 21, particelle 60/a, 206/a, 207/a, 208 e 209 per intero;

Per quanto relativo all'immobile oggetto di espropriazione in Comune di Ortona, riportato al NCEU Fg.21 Part.4205 Sub.18, come identificato al presente punto, si specifica:

Diritti della Ditta Esecutata: "Diritti di Proprietà per 1/1" – Regime di separazione dei Beni.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

++++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 4. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;*

Lo stato dell'immobile corrisponde pressoché totalmente alla Planimetria NCEU Prot. n.12266 del 23/10/2008 attuale agli atti dell'Agenzia del Territorio e identificata quale Foglio 21, Particella 4205, subalterno 18 del Comune di Ortona (CH) *[Alleg.17g – Visura catastale e Alleg.17h - Planimetria]*.

++++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 5. *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 6. *Provveda ex art. 173 bis att. C.P.C. nrr. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. nr.83/15 conv. in Legge n.132/15;*

PUNTO 7. *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. Trattasi di appartamento in condominio.

In merito alla regolarità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, oltre a quanto già enunciato al "Punto 2", si riportano i titoli autorizzativi urbanistici di seguito.

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Immobili facenti parte di un complesso immobiliare di totali n.5 edifici su totali 4 livelli (S1-T-1-2) denominati da "A" a "E". L'appartamento di cui alla presente, subalterno 18, è inserito nella Palazzina "B". I titoli edilizi reperiti per le Palazzine "A" e "B" sono:

a) Iniziale costruzione a seguito di Permesso di Costruire n.40 del 20/03/2006 rilasciato alla ditta "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxx=" *[Alleg. 3.b – PdC e Stralcio elaborati]* a firma arch. Carlo Cespa;

b) Denuncia di Inizio Attività, Ingresso Registro n.4104 del 18/02/2008 e Prot. Ufficio Tecnico n.857 del 19/02/2008, per Variante al Permesso di Costruire n.40/2006, medesima ditta realizzatrice e progettista precedenti, per alcune variazioni interne ecc. *[Alleg.3.c - Stralcio progetto – Relazione ecc.]*;

c) Certificato di Collaudo, Art.7 L.05/11/71 n.1086, depositato Prot.2129 in data 20/06/2008 *[Alleg.3.d]*;

d) Certificato di Agibilità per le Unità di cui ai Fabbricati "A" e "B" Prot.n.12952 in data 30/09/2008 *[Alleg.3.e]*. Per l'unità di che trattasi rilasciata per *"monolocale con annesso angolo cottura e bagno in primo piano (sub. 18)"* e per *"n° 3 locali ad uso deposito, w.c. e disimpegno, collegati tramite gradinata interna con la sottostante unità abitativa, in piano sottotetto non abitabile (sub. 18)"* ed a *"… condizione che i locali non abitabili nei piani sottotetto …. Non costituiscano unità … autonome … e … le unità abitative … accogliere un massimo di due persone."*;

PSTAlegale.net

<u>In risposta ai presenti quesiti:</u>

- Il bene <u>come costituito all'attualità è regolare urbanisticamente</u> come da atti approvati (allegati) e secondo le prescrizioni elencate.

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

++++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 8. *accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);*

Non risulta, per quanto è stato possibile accertare, la realizzazione in regime di edilizia convenzionata o con finanziamenti pubblici.

++++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 9. *Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*

La ditta Esecutata risulta residente in altro comune confinante con quello ove ubicato l'immobile oggetto della presente.

++++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 10. *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'Ufficio del Registro di Chieti, viene constatata la presenza di un contratto di locazione, stipulato c/o Notaio De Matteis Rep.65687/32316, stipulato in data 17/07/2012, di durata ventennale, con decorrenza dal 11/06/2012 e scadenza al 11/05/2032 con il sig. X.Y., nato a Ortona nel 1992, con possibilità di rinnovo automatico per altri 20 anni, salvo disdetta del Conduttore con sei mesi di anticipo sulla scadenza, con raccomandata *[Alleg.4 – Copia completa contratto]*.

Altre prescrizioni contrattuali:

- *"al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avra' diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del*

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. la parte interpellata dovra' rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. in mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza."

- Possibilità di recesso del conduttore con preavviso di mesi 3;
- Uso esclusivo per civile abitazione;
- Sublocazione solo con consenso del Locatore;
- Canone di €_2400/annue con scadenza giorno 10 del mese, anticipato;
- *"e' fatta salva la compensazione dei canoni con le spese condominiali straordinarie o altri oneri di competenza del locatore ma sostenute dal conduttore";*
- Aggiornamento ISTAT annuale con inizio mese antecedente stipula;
- Mancato puntuale pagamento di canone o degli oneri accessori *"… trascorsi venti giorni dalla data di scadenza - quando l'importo non pagato supera quello di 2 mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione …. fatto salvo quanto previsto dall'art.55 della L. 27 luglio 1978, n.392"*;
- Interamente a carico del Conduttore le spese condominiali per ordinaria amministrazione, restano a carico del locatore le spese per straordinaria amministrazione.

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per altre condizioni o maggiori dettagli, si rimanda alla lettura puntuale del contratto *[Alleg.4]*.

Pignoramento successivo alla stipula contrattuale e pertanto tale locazione dovrebbe essere opponibile alla procedura. **Per ratifica legale si rimette a Giudizio**.

++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 11. *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 è ubicato in condominio.

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

Per tutti i vincoli esistenti si rimanda al Regolamento Condominiale *[Alleg.5.a]* ed a quanto riportato negli atti di compravendita precedenti quali servitù su parti comuni ed a favore anche della iniziale ditta costruttrice, riservati per successivi ampliamenti edificatori e quant'altro. In particolar modo si evidenziano riserve di servitù di passaggio (pro ed a favore) e quant'altro sui subalterni 1 (corte comune), subalterno 48 e subalterno 43, oltre che nei confronti della ditta esecutrice e per i lotti di successivo ampliamento.

COSTITUZIONI DI DIRITTI REALI che resteranno a carico dell'acquirente:

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.188940 del 23/01/2003 di Compravendita, tra le parti acquirenti XXXXXX/XXXXXX e YYYYYYYY/YYYYYYYY, viene costituita servitù reciproca di passaggio con ogni mezzo e per sottoservizi su una striscia di terreno larga metri 5 sul lato sud dei terreni oggetti del presente atto, che interessa le particelle 4089, 4090, 4091, 4092, 4093 e 4101, poi costituenti la attuale 4205, servitù non

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

trascritta, richiamata nel regolamento di condominio *[Alleg.5.a]* inserito in atto registrato;

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.205222 del 16/05/2005, costituita servitù per utilità della residua proprietà dei venditori XXXXXX/XXXXXX (fg.21 partt. 209, 4147, 4149 e 4151) gravanti su parte degli immobili venduti (Fg.21 Partt.4102-4152), con esclusione posti macchina, …. (il tutto come riportato nella nota allegata, da intendersi qui interamente riportata), Costituzione di diritto reale a titolo gratuito di servitù, trascritta a Chieti in data 25/05/2005 al R.P.7362 ed R.G.10214 *[Alleg.8.a - Nota DR.01]*;
- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.205222 del 16/05/2005, costituita servitù di proprietà di superficie su immobile che era da realizzare a favore di * omissis * e * omissis * (come generalizzati nello stesso atto e come da nota allegata che si intende interamente riportata) contro la soc. "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxx=" su terreni al Fg.21 Partt. 4098, 4095, 4102, 4150, 4148 e 4152 per erigendo fabbricato, posti auto ecc. Costituzione di diritto reale a titolo gratuito di Proprietà Superficiaria per 1/1, trascritta a Chieti in data 25/05/2005 al R.P.7363 ed R.G.10215 *[Alleg.8.b - Nota DR.02]*;
- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.205222 del 16/05/2005, costituita servitù passaggio a favore della residua proprietà dei venditori (fg.21 partt. 209, 4147, 4149 e 4151) gravanti sulle particelle 4102 e 4152, a favore dei venditori XXXXXX/XXXXXX contro "*impresa* …", su fascia di m.5 …. (il tutto come riportato nella nota allegata, da intendersi qui interamente riportata), Costituzione di diritto reale a titolo gratuito

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di servitù, trascritta a Chieti in data 17/06/2005 al R.P.8845 ed R.G.12327 *[Alleg.8.c - Nota DR.03]* ;

- Da atto Notaio Pasquale Rozzi Rep.205222 del 16/05/2005, costituita servitù di proprietà superficiaria per futura unità immobiliare, a favore di * omissis * e * omissis * (come generalizzati nello stesso atto su trascrizione della compravendita) e contro la soc. "*IMPRESA* di =xxxxxxxxxx=" su terreni al Fg.21 Partt. 4093, 4094, 4097, 4101 e 4085 per erigendo fabbricato, posti auto ecc. (il tutto come riportato nelle note allegate, da intendersi qui interamente riportata) - Costituzione di diritto di proprietà per bene futuro per appartamento …, posto auto …. per 1/1, trascritta a Chieti in data 09/08/2005 al R.P.11697 ed R.G.16366 *[Alleg.8.d - Nota DR.04]*. Oggetto di successiva rettifica con Nota trascritta a Chieti in data 14/08/2007 al R.P.11943 ed R.G.17289 *[Alleg.8.e - Nota DR.05]*;
- SI REITERA QUANTO ENUNCIATO NEL **PRECEDENTE PUNTO** INERENTE ALL'OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI ED ALLA PRESENZA DI **CONTRATTI LOCATIVI**;

In riferimento ad Oneri condominiali si precisano che i sospesi condominiali, come da documentazione fornita da Amministratore *[Alleg.5.b]*, ammontano a:

Precedenti Esercizi (a tutto il 31/12/2021)
- Supercondominio € 1872,73
- Palazz. B € 4966,34
  (di cui € 460,10 Spese Straordinarie – Restante S. Ordinarie)

Esercizio Precedente ed Anno in Corso / A carico Aggiudicatario:
ANNO 2022 (Consuntivo):
- Supercondominio Q. Annuale € 200,54
- Condominio Palazzina B – Q. Ann. € 478,60

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ANNO 2023 (Preventivo):

- Supercondominio	Q. Annuale	€	140,75
- Condominio Palazzina B – Q. Ann.		€	510,18
SOMMANO ONERI 2022-2023		€	1330,07

++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 12. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Anzidetto immobile, o i terreni oggetto di edificazione, nel ventennio, sono state oggetto in totale delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento, con atto Notaio Dr. Pasquale Rozzi del 31/01/2006 Rep.208583, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 04/02/2006 R.P.481 ed R.G.2220 *[Alleg.09 - Nota Preg.01]*, a favore della "Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Chieti S.p.a." con sede in Chieti, C.F. 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti Scalo Via Colonnetta N.24, per capitale di € 790.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.580.000,00, durata 25 anni, a carico di "*IMPRESA* Di =xxxxxxxxxx=" con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT a Foglio 21 Particella 4084, NCT a Foglio 21 Particella 4091, NCT a Foglio 21 Particella 4092, NCT a Foglio 21 Particella 4105, NCT a Foglio 21 Particella 4057, tutti siti nel comune di Ortona (CH) di cui alla procedura (per ulteriori note si rimanda all'allegato citato);
- Iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento, con atto Notaio Dr. Pasquale Rozzi del 31/01/2006 Rep.208584, iscritta presso gli Uffici di

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 04/02/2006 R.P.482 ed R.G.2221 *[Alleg.10 - Nota Preg.02]*, a favore della "Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Chieti S.p.a." con sede in Chieti, C.F. 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti Scalo Via Colonnetta N.24, per capitale di € 810.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.620.000,00, durata 25 anni, a carico di "*IMPRESA* Di =xxxxxxxxxx=" con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà sugli immobili riportati in NCT al Foglio 21 Particella 4098, NCT a Foglio 21 Particella 4095, NCT a Foglio 21 Particella 4102, NCT a Foglio 21 Particella 4148, NCT a Foglio 21 Particella 4150, NCT a Foglio 21 Particella 4152, tutti siti nel comune di Ortona (CH) di cui alla procedura (per ulteriori note si rimanda all'allegato citato).

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, con atto Notaio Dr. Pasquale Rozzi del 21/07/2006 Rep.211057, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 27/07/2006 R.P.4412 ed R.G.19111 *[Alleg.11 - Nota Preg.03]*, a favore di "Bancapulia Spa" con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo, Via Tiberio Solis N.40, per capitale di € 800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.600.000,00, durata 4 anni 6 mesi, a carico di "*IMPRESA* Di =xxxxxxxxxx=" con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT a Foglio 21 Particella 4093, NCT a Foglio 21 Particella 4094, NCT a Foglio 21 Particella 4097, NCT a Foglio 21 Particella 4101 ed NCT a Foglio 21 Particella 4085, tutti siti nel comune di Ortona (CH) di cui alla procedura (per ulteriori note si rimanda all'allegato citato).

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, con atto Notaio Dr. Pasquale Rozzi del 21/07/2006 Rep.211058, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 27/07/2006 R.P.4415 ed R.G.19116 *[Alleg.12 - Nota Preg.04 – Vedasi anche doc.9 prodotto da Creditore]*, a favore di "Bancapulia Spa" con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo, Via Tiberio Solis N.40, per capitale di € 1.600.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.200.000,00, durata 4 anni 6 mesi, a carico di "*IMPRESA* Di =xxxxxxxxxx=" con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT a Foglio 21 Particella 4082, NCT a Foglio 21 Particella 4083, NCT a Foglio 21 Particella 4087, NCT a Foglio 21 Particella 4088, NCT a Foglio 21 Particella 4089 ed NCT a Foglio 21 Particella 4090, tutti siti nel comune di Ortona (CH) di cui alla procedura.
- A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

  In data 11/09/2008 ai nn. R.P.2396 R.G.19326 Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quota Atto Notaio Santomauro Gerardo del 17 luglio 2008 repertorio n. 6297/2854 *[Alleg.13 - Nota Preg.04bis – Vedasi anche doc.10 prodotto da Creditore]* e Annotata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 11 settembre 2008 a favore di "Bancapulia s.p.a." con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, a carico di "*IMPRESA* Di =xxxxxxxxxx=" con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, relativo a: Frazione …. (omessi altri immobili) ….; Frazione € 400.000,00 (€ 200.000,00) Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 18; … ;
- Trascrizione R.P.11196 ed R.G.14221 in data 09/08/2012 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.14 - Nota Preg.05]*, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Rep.731 del 10/07/2012, a favore della "Bancapulia S.P.A.", con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, a carico di (DEBIT. OMISSIS), nata a ///////// (PE) il 00/00/1900, C.F.: VVVVVVVVVV, per la quota di Piena Proprietà pari a 1/1, su immobile riportato al NCEU Comune di Ortona al Fg.21, Particella 4205, subalterno 18, di cui alla procedura;

- Trascrizione R.P.8429 ed R.G.10982 in data 16/06/2021 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.15 - Nota Preg.06]*, Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Chieti Rep.575 del 24/05/2021, a favore della "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", C.F. 05828330638, con sede in Napoli (NA), a carico di (DEBIT. OMISSIS), nata a ///////// (PE) il 00/00/1900, C.F.: VVVVVVVVVV, per la quota di Piena Proprietà pari a 1/1, su immobile riportato al NCEU Comune di Ortona al Fg.21, Particella 4205, subalterno 18, di cui alla procedura;
- Trascrizione R.P.16425 ed R.G.20927 in data 11/11/2022 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.16 - Nota Preg.07]*, Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Chieti Rep.1057 del 24/10/2022, a favore della "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", C.F. 05828330638, con sede in Napoli (NA), a carico di (DEBIT. OMISSIS), nata a ///////// (PE) il 00/00/1900, C.F.: VVVVVVVVVV, per la quota di Piena Proprietà pari a 1/1, su immobile riportato al NCEU Comune di Ortona al Fg.21, Particella 4205, subalterno 18, di cui alla procedura, compresa ogni pertinenza, dipendenza, accessorio ed accessione;

++++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 13. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di*

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

riscontro, a norma del disposto di cui all'art.568, 2° co. C.P.C. come introdotto ex DL nr.83/15;

PUNTO 14. *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;*

Al fine di procedere alla definizione del valore commerciale dell'immobile, 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 confronto diretto con partenza dai valori medi ricavati dalle precedenti vendite che hanno interessato immobili simili, per ubicazione e tipologia, con similitudine agli immobili da stimare.

Trattandosi di immobili in ambito extraurbano, non si ritengono attendibili i valori medi essendo gli stessi riferiti alla tipologia media delle abitazioni che, in tali zone, sono decisamente inferiori a quelli assentibili per gli immobili oggetto di stima, con caratteristiche decisamente superiori e di recente costruzione. Si riportano quindi i valori medi da OMI 2/2021 e dal Borsino Immobiliare 2022 *[Alleg.18.a]* per i soli riferimenti per i posti auto, mentre per la determinazione del prezzo unitario dell'unità ci si è riferiti ad atti specifici nella stessa zona e nello stesso insediamento oggetto di stima.

Per immobili della tipologia più frequente nella zona, da Valutazioni OMI, e riferite allo stato conservativo più frequente nella zona "Extraurbana", si hanno quotazioni come di seguito:

OMI 1° Sem. 2022	Abitaz. Civili	Da €.600 fino a €.900
	Ville e villini	Da €.700 fino a €. 1050
	Posti auto	
	Scoperti	////
BORSINO IMMOB. Abitazioni superiori		

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

alla media	da €_621 a € 1019/mq
Posti auto scoperti	Prezzo medio €.180/mq

Sono invece stati reperiti atti di compravendita, relativi allo stesso insediamento urbanistico, dai più recenti a quelli di pochi anni e, dopo estrapolazione delle superfici commerciali o catastali, come usuale nelle operazioni di compravendita, con immobili di pari caratteristiche all'interno del complesso, si sono desunti i seguenti valori:

a) (abitazione A/2), notaio Regina Iarlori Rep.851 del 14/06/2021, Fg.21 P.lla 4205, sub.56, Piani T-S1 (Edif.B) Catastali mq.134 (comm.li stim. mq.140) - prezzo €.140.000/140= €.1000/mq.

Trattasi dell'appartamento sottostante a quello oggetto di esecuzione quindi con medesimo orientamento ed affaccio, con tutti i limiti dovuti per essere ai piani inferiori (T-S1 anziché 1-2) che, se in parte a vantaggio della corte esterna, minore soleggiamento, arieggiamento e panoramicità. Si utilizza un coefficiente di incremento per tali parametri, del 20-25% sul prezzo base e, quindi una quotazione ponderata/mq di € 1230/mq.

b) (abitazione A/2), notaio Federica Verna Rep.12617 del 29/11/2022, Fg.21 P.lla 4205, sub.70, Piani T-1-2 (Edif.E) Catastali mq.127 (comm.li stim. mq.120 – effettuato recupero sottotetti) - prezzo €.180.000/120= €.1500/mq;

Trattasi di appartamento nella palazzina "E" e con miglior orientamento rispetto alla unità oggetto di stima, inoltre effettuato recupero ai fini abitativi del sottotetto con costi totali, in base alle informazioni reperite, di circa €_4000-5000.

Si ricava il prezzo di applicazione, stesso livello di piano, ma per miglior orientamento e detratti i costi di adeguamento ed accessori:

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

€ (180.000 - 5000) = € 175.000 – 10% (per miglior orientamento e panoramicità) = € 157.500 // Deriva quotazione per superficie € 157.500 / mq.120 = € 1310/mq.

c) (abitazione A/2), notaio Federica Verna Rep.6454 del 15/10/2015, Fg.21 P.lla 4205, sub.63 (ex 36), Piani 1-2 (Edif.D) Catastali mq.92 (comm.li stim. mq.110) - prezzo €.123.000/109= €.1130/mq;

d) (abitazione A/2), notaio Giuseppe Cardella Rep.8866 del 19/10/2017, Fg.21 P.lla 4205, sub.23, Piani S1-T (Edif.C) Catastali mq.119 (comm.li stimati ca. mq.123) - prezzo €.175.000,00/123 ca. = €.1420/mq;

e) (abitazione A/2), Askin Price Idealista.it in vendita Marzo 2023 – stesso complesso: Richiesta €_185.000 Piani 1-2 – Si riduce 10-15% in fase di trattativa:

€ 160.000 / mq. 100 comm.li = €.1600 / mq;

In base agli atti reperiti di compravendita, alle considerazioni precedenti e quanto ritenuto in seguito ai sopralluoghi, in considerazione anche che la recente valutazione dell'intero complesso, con caratteristiche generali sicuramente superiori alle medie zonali, si reputa congruo un valore unitario, come appresso indicato, derivato dalla media degli atti e documenti reperiti, e con i citati coefficienti di ragguaglio rispetto a quello oggetto di stima, che viene fissato in:

€ (1230+1310+1130+1420+1600) / 5 = € 1338 → in cifra tonda **€ 1340 / 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 verifiche con le misure riscontrate in

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 a 1/3 della superficie.
- Ai terrazzi: coefficiente di ragguaglio pari al 30% (per intera superficie);
- Scala interna: 1 sola volta;
- Vani accessori diretti comunicanti (sgombero/deposito piano 2°) con coefficiente di ragguaglio che, nel caso in specie, in considerazione della presenza di impianti, infissi e rifiniture, della possibilità di recupero futuro con le vigenti normative sui sottotetti, e della altezza media di tali locali, si utilizza un coefficiente del 75%, inteso quale valore pieno ridotto parzialmente per altezza e per oneri integrativi di trasformazione;
- Vani accessori indiretti non comunicanti (Cantina piano S1) con coefficiente del 25%, usuale per destinazione e corrispondente anche al parametro catastale;

UNITA' 1 – ABITAZIONE:

Piano Primo	Totale mq. 59,6 =	mq	59,6
Balconi/terrazzo:	Totale mq.21 x 1/3 =	mq	7,0
Locali P.2° (escl.scala)	Totale mq. (60.5-5.6) = 54,9 x 75% =	mq	41,2
Balconcino P.2°	Totale mq.8,7 x 1/3 =	mq	2,9
Cantina Piano S1	Totale mq.22 x 25% =	mq	5,5
	SOMMA LA SUPERFICIE COMMERCIALE (ABITAZIONE)	mq	116,0 (in c.t.)

Valore Lordo dell'immobile: € 1340 / mq x mq 116,0 = € 155440,00 **(A)**

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

POSTO AUTO SCOPERTO:

Valore stimato per uso perpetuo, come da nota trascritta:

Valore	(€_220 x mq.10) =	→	€ 2200,00 **(B)**

SOMMA IL VALORE STIMATO UNITA' (A + B) = → € **157640,00 (A+B)**

C) DETRAZIONI/INCREMENTI AL VALORE LORDO :

C.1) ONERI IN DETRAZIONE O INCREMENTO PER PRESENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE CON SCADENZA 11/05/2032 (altri 9 anni alla data di redazione della presente) e canone iniziale di €_2400/annue – Pignoramento postumo alla stipula contrattuale e, pertanto, tale locazione dovrebbe essere opponibile alla procedura **(fatta salva ogni diversa valutazione da parte Ill.mo Sig. Giudice)**, conseguentemente si procede a integrazione del valore dell'immobile per la vigenza contrattuale in corso. Il Rapporto Mercantile nel caso di immobili locati con lungo termine, comunque qualora confermata vigenza o non vi sia acquisizione da parte del "conduttore", viene calcolato utilizzando il riferimento normativo e la metodologia per usufrutto a termine, con interesse legale del 5% in base alle ultime normative *[All.18.b - Calcolo Usufrutto a termine]*, e la cui riduzione va compensata con i redditi futuri. Si stima la variazione sul valore con la riduzione per la mancata disponibilità del bene all'attualità e con il compenso delle rendite future, utilizzando il valore attuale rivalutato, e tenendo conto dei futuri adeguamenti con ISTAT al 100%, a compenso di eventuali attualizzazioni, come appresso:

- Valore Usufrutto a termine fra 9 anni :

  In cifra tonda = → = € -56000,00

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Da canone (a scomputo) Attuale rivalutato ISTAT:

€ 230 * 12 x 9 =	In cifra tonda	€ +24850,00	
DETRAZIONE/INCREMENTO		€ -31150,00	(C.1)

In totale le DETRAZIONI: [(C.1)] = €_ 31150 = € 31150,00 **(C)**

++++++++++++

NE CONSEGUE IL RISULTATO DI STIMA E CLASSIFICAZIONE IN LOTTI

LOTTO UNICO

VALORE LORDO meno le DETRAZIONI: [(A + B) - C] = €_126.490,00

Valore stimato del bene (in cifra tonda) = €_126.500,00

(diconsi euro centoventiseimilacinquecento/00)

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

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su unità abitativa in Comune di ORTONA (CH):

CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Civile al foglio n.21 – Particella 4205 – sub.18 – Z.C. = - Cat. A/2 - Cl.3 – Consistenza Vani 5,0 – Superf. Catastale Totale m^2 128 (escluse aree scoperte m^2 120) – Rendita € 568,10 – Contrada San Pietro n.SNC – Piano S1-1-2

Intestato catastalmente come di seguito:

a. (DEBIT. OMISSIS) nata a ///////// (PE) il 00/00/1900 – Cod.Fisc. VVVVVVVVVV – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini:

(Cantina piano S1): Corte condominiale [terrapieno] su due lati, sub.56 e corridoio condominiale sub.11;

(Appartamento Piani 1-2): Sub.19 e corte condominiale, corte condominiale su secondo lato, sub.58 (ex 17), ballatoio condominiale e sub.19 su quarto lato;

++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 15. *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Formalità pregiudizievoli relative all'immobile costituente Unico Lotto:

1) Cancellazione Parziale di iniziale Iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, con atto Notaio Dr. Pasquale Rozzi del 21/07/2006 Rep.211058, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 27/07/2006 R.P.4415 ed R.G.19116 *[Alleg.12 - Nota Preg.04]*, a favore di "Bancapulia Spa" con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo, Via Tiberio Solis N.40 relativamente al solo annotamento in data 11/09/2008 ai nn. R.P.2396 R.G.19326, Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quota, Atto Notaio Santomauro Gerardo del 17 luglio 2008 repertorio n. 6297/2854 *[Alleg.13 - Nota Preg.04bis]* Annotata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 11 settembre 2008 a favore di "Bancapulia s.p.a." con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, a carico di "*IMPRESA* Di =xxxxxxxxxx=" con sede in =sede impresa= (CH), C.F. 00000000000, relativo a: Frazione € 400.000,00 (€ 200.000,00) su immobile al NCEU Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 18;
2) Cancellazione Parziale di Trascrizione R.P.11196 ed R.G.14221 in data 09/08/2012 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.14 - Nota Preg.05]*, Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.731 del 10/07/2012, a favore della "Bancapulia S.P.A.", con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, a carico di (DEBIT. OMISSIS), nata a ///////// (PE) il 00/00/1900, C.F.: VVVVVVVVVV, per la quota di Piena Proprietà pari a 1/1, su immobile riportato al NCEU Comune di Ortona al Fg.21, Particella 4205, subalterno 18, di cui alla procedura;
3) Cancellazione parziale di Trascrizione R.P.8429 ed R.G.10982 in data 16/06/2021 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.15 - Nota Preg.06]*, Atto Uff. Giud. UNEP presso

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

il Tribunale di Chieti Rep.575 del 24/05/2021, a favore della "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", C.F. 05828330638, con sede in Napoli (NA), a carico di (DEBIT. OMISSIS), nata a //////// (PE) il 00/00/1900, C.F.: VVVVVVVVVV, per la quota di Piena Proprietà pari a 1/1, su immobile riportato al NCEU Comune di Ortona al Fg.21, Particella 4205, subalterno 18, di cui alla procedura;

4) Cancellazione parziale di Trascrizione R.P.16425 ed R.G.20927 in data 11/11/2022 di Verbale pignoramento immobili *[Alleg.16 - Nota Preg.07]*, Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Chieti Rep.1057 del 24/10/2022, a favore della "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", C.F. 05828330638, con sede in Napoli (NA), a carico di (DEBIT. OMISSIS), nata a //////// (PE) il 00/00/1900, C.F.: VVVVVVVVVV, per la quota di Piena Proprietà pari a 1/1, su immobile riportato al NCEU Comune di Ortona al Fg.21, Particella 4205, subalterno 18, di cui alla procedura, compresa ogni pertinenza, dipendenza, accessorio ed accessione;

++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 16. *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.*

Documenti richiesti necessari in allegato alla presente relazione.

++++++++++++++++++++++++++++++

PUNTO 17. *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

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 18. *Verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.*

E' presente Attestato Di Qualificazione Energetica redatto alla fine della fase realizzativa del fabbricato, a firma dell'Ing. XXXXXX XXXXXX (non riporta data), depositato dal D.L. agli Uffici Comunali in data 30/09/2008 *[Alleg.3.f]* il quale classifica la sola parte abitabile in Classe Energetica "B" con valore di 51,02 [kWh/m^2 anno].

++++++++++++++++++++++++++++++

La presente relazione, formata di totali n. 37 pagine dattiloscritte, è depositata in formato digitale, oltre allegati ed UNA COPIA CON DATI OSCURATI.

Copia della presente verrà inoltrata, ai sensi dell'art.173bis delle Disp.Att. C.P.C., in formato cartaceo ai Debitori esecutati da parte del DELEGATO alla vendita.

Tanto si rassegna in adempimento all'incarico conferitomi.
Chieti, 16/03/2023

IL PERITO
Geom. Nicola Zulli
(Documento firmato digitalmente)

Firmato Da: ZULLI NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c83a1b733dbabde2099327cb486b605

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009