

**TRIBUNALE di CHIETI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Esecuzione Immobiliare: Proc. N° 19/2021 RGE Imm. –*

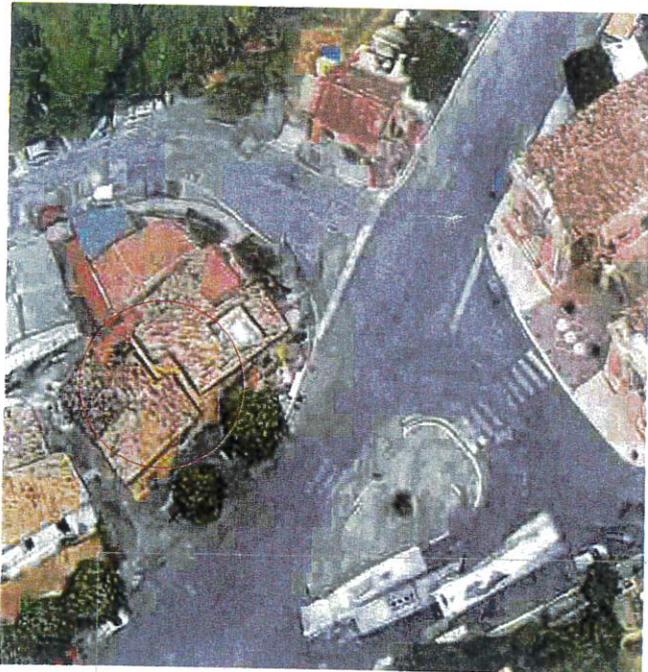
*Promossa da: CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa in qualità di mandataria di  
PURPLE SPV S.r.l. -*

*Nei confronti di*

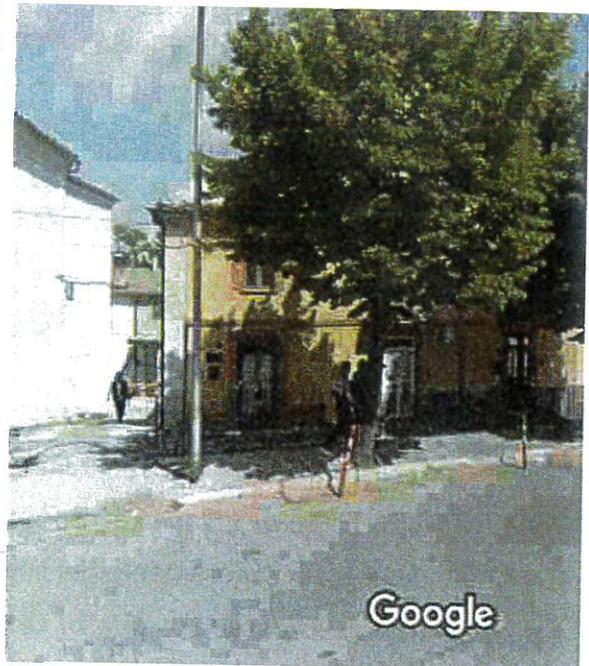
*Giudice dell'Esecuzione: dott. Enrico Colagreco*

*Esperto incaricato (C.T.U.) dott. Arch. Lucio Cappelletti*

**Vista aerea**

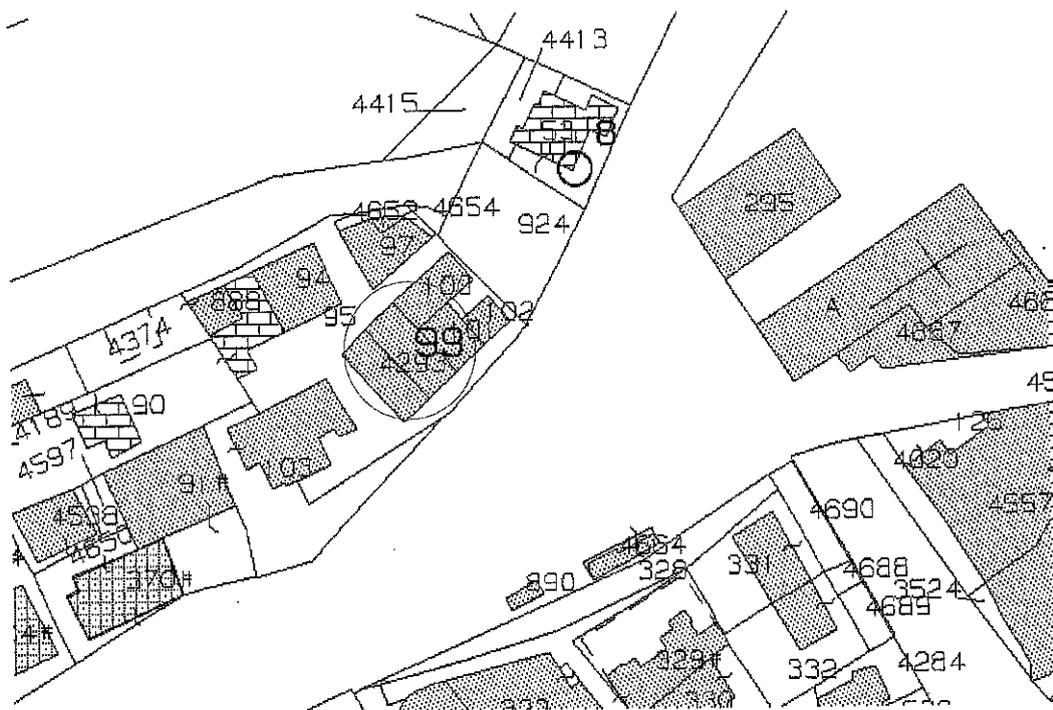


porzione di fabbricato



prospetto principale Fabbricato





Stralcio catastale fg. 37 p.lia n° 99

planimetria non in scala

## - RELAZIONE PERITALE -

### Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 10/12/2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 18/12/2020, la soc. *CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.a. in qualità di mandataria di PURPLE SPV S.r.l.* ha richiesto al Tribunale di Chieti il pignoramento dei seguenti cespiti:

**- porzione di fabbricato riportato in catasto urbano al foglio n. 37 particella 99 sub. 8 cat. A/3 cl. 1 di vani 4, S. cat. mq. 81, Rendita € 289,22 Piani S1, terra e 1° ubicato nel Comune di Chieti (Ch), piazzale sant'Anna n. 15.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 15/07/2021, ha nominato quale esperto il sottoscritto Arch. Lucio Cappelletti, come da verbale di conferimento al quale si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

In data 11/08/2021, cron. 863/21 il C.T.U. ha prestato giuramento e ha acquisito il fascicolo telematico con la relativa documentazione.

## CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni, come comunicato preliminarmente alla parte, con raccomandata Ar in data 18/10/2021, sono iniziate il giorno 26 ottobre 2021.

In tale data è stato regolarmente effettuato il previsto sopralluogo; alla visita era presente il \_\_\_\_\_, il quale mi ha permesso di accedere all'interno dell'appartamento.

Il \_\_\_\_\_ mi ha comunicato che l'appartamento è occupato stabilmente dalla sua famiglia.

Nel corso del sopralluogo, è stato possibile visionare l'immobile da valutare; sono state accertate le caratteristiche peculiari, ivi comprese lo stato di consistenza e di conservazione.

Inoltre, sono state eseguite indagini di natura catastale, immobiliare e urbanistica e altre ancora, indispensabili per poter rispondere puntualmente ai quesiti di cui al mandato conferito.

### ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

( risposta ai quesiti)

#### QUESITO 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 prodotta appare esaustiva ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.. E' stata prodotta la certificazione notarile completa dove viene descritta la storia, ipotecaria e catastale del bene.

Tale documentazione, unitamente a quella urbanistico-edilizio e ipo-catastale richieste in sede di svolgimento peritale, ci permette di procedere all'analisi per la vendita giudiziale dell'immobile.

#### QUESITO 2

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

#### **Descrizione degli immobili**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato ai piani seminterrato, terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza che si eleva su tre piani fuori terra con destinazione residenziale.

E' costituito dalla piena proprietà di un' appartamento, ubicato in piazzale sant'Anna ai numeri civici n. 15 ( 3/4 secondo la vecchia numerazione), nella zona a nord-est del comune di Chieti, e vi si accede attraverso la via pubblica.

L'unità residenziale è costituita al piano terra da soggiorno, cucina e camera da letto e al piano primo da camera da letto, bagno e locale sottotetto; i due piani sono collegati attraverso una scala interna a rampa unica. Al piano seminterrato, con accesso dall'esterno, è ubicato un locale destinato a ripostiglio.

**Caratteristiche tipologiche e di finitura** - l'appartamento facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia e remota costruzione, è stata realizzata con struttura portante in muratura e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

I pavimenti e i rivestimenti dei locali igienici e della cucina sono in ceramica, i serramenti esterni in legno, le porte interne anch'esse in legno ; il riscaldamento è presente tramite un condizionatore con produzione di aria calda/fredda; l'impianto elettrico è garantito da un comando generale e non risulta a norma.

L' unità abitativa si sviluppa su due piani collegati da una scala interna, oltre al seminterrato con accesso dall'esterno.

**Dati identificativi del bene** - Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare individuata al catasto fabbricati del comune di Chieti sul fg. 37, particella 99 sub. 8, cat. A/3, cl. 1, di vani 4, S. cat. mq. 81, Rendita € 289,22, Piani S1, terra e 1°, ubicato nel Comune di Chieti (Ch), piazzale sant' Anna n 15; confinante con proprietà di .

**Titolo di provenienza** - il bene così costituito è pervenuto all'attuale proprietario, per Atto pubblico di compravendita del Dott. Alfredo Pretaroli, notaio in Chieti, del 31/10/2005, n. rep. 71278/31711, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità Immobiliare il 03/11/2005, con il n. 22760 Reg. Gen., n. 16402 Reg. Part.,

**Cronologia Variazioni catastali** -

la part.IIa 99 sub 8, risulta individuata presso il Catasto fabbricati del comune di Chieti ed è così definita in seguito a :

- variazione del 05/08/2005 prot. N° CH0100133, in atti dal 08/08/2005, veniva presentata denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n° 34046.1/2005; Annotaz. classamento e rendita proposti;
- variazione dell' 11/08/2005 prot. N° CH0102387, in atti dall' 11/08/2005, veniva effettuata la VARIAZIONE di CLASSAMENTO n° 34339.1/2005; Annotaz. classamento e rendita validati;
- variazione dell' 26/10/2018 prot. N° CH0106791, in atti dall' 26/10/2018, veniva effettuata la VARIAZIONE di CLASSAMENTO n.° 29503.1/2018, notifica effettuata con prot. n. CH0109910.1/2018; Annotaz. Dmf 37/97-autotutela :variazione per rettifica dei dati di classamento per uniformità con le u.i.u. dello stesso fabbricato ma con rettifica della consistenza;

E' stata verificata, con esito positivo la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

### **QUESITO 3**

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

Dagli accertamenti effettuati presso il comune di Chieti, dal registro degli atti di matrimonio il sig.

\_\_\_\_\_ (vedere Certificato allegato n. 7). E' da ritenersi che gli sposi non abbiano stipulato alcuna convenzione.

Con atto dott. Alfredo Pretaroli, notaio in Chieti, n° di rep. 71253 del 27/10/2005 è stata stipulata la convenzione matrimoniale di separazione dei beni.

### **QUESITO 4**

*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;*

### **Titolo di provenienza nel ventennio:**

-il bene costituito dalla unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 37, mappale n. 99 subalterno 8, Z.C. 1, cat. A3, classe 1, cons. 4 vani, Sup. 81 mq. Piani S1-T e 1°, è

pervenuto al sig.

per Atto notarile pubblico di compravendita del Dott. Alfredo Pretaroli, notaio in Chieti, del 31/10/2005 n. rep.71278, trascritto a Chieti - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 07/11/2005 con il n. 16402 Reg. Gen., n. 2005 Reg. Part.,

- in precedenza, per variazione del 05/08/2005 prot. N° CH0100133, in atti dal 08/08/2005, veniva presentata denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Chieti per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n° 34046.1/2005; Annotaz. classamento e rendita proposti;

- in epoca successiva, per variazione dell' 11/08/2005 prot. N° CH0102387, in atti dall' 11/08/2005, veniva effettuata la VARIAZIONE di CLASSAMENTO n° 34339.1/2005; Annotaz. classamento e rendita validati;

- successivamente, per variazione dell' 26/10/2018 prot. N° CH0106791, in atti dall' 26/10/2018, veniva effettuata la VARIAZIONE di CLASSAMENTO n.° 29503.1/2018, notifica effettuata con prot. n. CH0109910.1/2018; Annotaz. Dmf 37/97-autotutela :variazione per rettifica dei dati di classamento per uniformità con le u.i.u. Dello stesso fabbricato ma con rettifica della consistenza;

La continuità delle trascrizioni risulta regolare e i diritti della parte esecutato sono:

- diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni sulla u.i. distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 37, mappale n. 99 subalterno 8, Z.C. 1, cat. A3, classe 1, cons. 4 vani, Sup. 81 mq. Piani S1-T e 1°.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Secondo le risultanze dei registri presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente al cespite in oggetto e alle precedenti derivate, risultano le seguenti formalità:

### **TRASCRIZIONI**

**-Atto Esecutivo Cautelare -Verbale di pignoramento immobili** a seguito di Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot. llo Reg. Gen. n.3955, Reg. Part. n.3011 in data 00/03/2021;

-a favore di PURPLE S.R.L. con sede a Conegliano (TV) per diritto di proprietà di 1/1;

su unità negoziale n. 1 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

**Atto notarile pubblico**, a seguito di atto di compravendita del dott. Alfredo Pretaroli notaio in Chieti, prot. n. 71278/31711 del 31/10/2005 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot.Ilo Reg. Gen. n.22760, Reg. Part. n.16402 in data 31/10/2005;

-a favore ,

-contro

su unità negoziale n. 1 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani.

**ISCRIZIONI**

**-Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI DEBITO ESCUTIVO, del Pubblico Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma, con domicilio Ipotecario eletto in corso Marrucino 76, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot.Ilo Reg. Gen. n.2076, Reg. Part. n.199 in data 07/02/2018;

-a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-contro

su unità negoziale n. 2 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a seguito di Atto Giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Pescara trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di

Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot. llo Reg. Gen. n.3878, Reg. Part. n.460 in data 07/03/2016;

-a favore di Banca di Credito Cooperativo Abruzzese A.r.l. con sede a Cappelle sul  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-contro

su unità negoziale n. 3 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

Ulteriori informazioni :

Ipoteca di euro 38206,48 di cui al decreto ingiuntivo n. 1733/15 del Tribunale di Pescara.

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a seguito di Atto Giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Chieti del 07/05/2013, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot. llo Reg. Gen. n.9344, Reg. Part. n.902 in data 29/05/2013;

-a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ad Ancona, via Menicucci nn. 4-6  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-contro soggetto n.5 ,

su unità negoziale n. 8 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

**-Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a seguito di Atto Giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Chieti del 07/05/2013, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot. llo Reg. Gen. n.1449, Reg. Part. n.105 in data 25/03/2014;

-a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti SPA  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

su unità negoziale n. 2 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

-contro soggetto n.1, -

-**Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a seguito di Atto Giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Chieti del 07/05/2013, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot.Ilo Reg. Gen. n.9345, Reg. Part. n.903 in data 29/05/2013;

-a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ad Ancona, via Menicucci nn. 4-6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-contro soggetto n.5, -

su unità negoziale n. 8 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

**Atto notarile pubblico**, derivante da Ipoteca volontaria a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di euro 70.000,00, del dott. Alfredo Pretaroli notaio in Chieti, prot. n. 71279/31712 del 31/10/2005 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot.Ilo Reg. Gen. n.22761, Reg. Part. n.3830 in data 03/11/2005;

-a favore di Cassa di Risparmio della provincia di Chieti S.p.a. in qualità di Creditore ipotecario con sede a Chieti, via Colonna n. 24, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-contro

su unità negoziale n. 1 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

**Atto Giudiziario** derivante da Annotazione a Iscrizione a seguito di Atto Giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Chieti del 09/08/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Servizio di pubblicità immobiliare prot.Ilo Reg. Gen. n.18468, Reg. Part. n.2494 in data 05/11/2018;

-a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ad Ancona, via Menicucci nn. 4-6  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

-contro soggetto n.5 ,

su unità negoziale n. 8 :

-immobile ubicato a Chieti in piazzale Sant'Anna nn. 3-4, riportato in catasto fabbricati al fg. 37, part.IIa 99 sub 8, cat. A4 - abitazione di tipo popolare, cons, 5,5 vani;

#### **QUESITO 5**

- 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;*

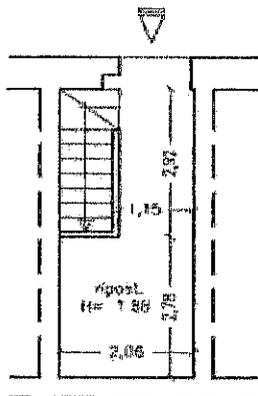
L'unità in perizia è accatastata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti con il seguente identificativo :

- foglio n. 37, p.IIa 99 sub 8 , Z.C. 1, cat. A3, classe 1, cons. 4 vani, Sup. 81 mq.  
Piani S1-T e 1°

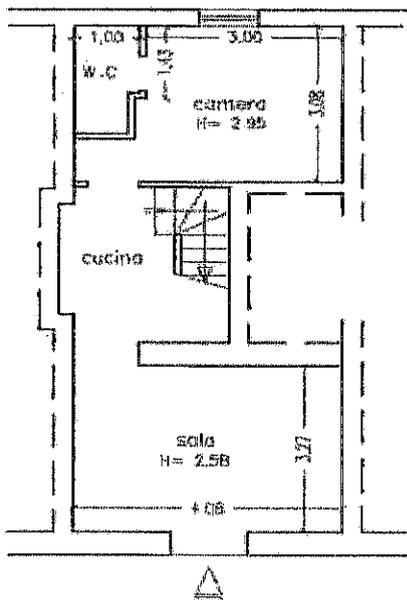
La cronologia delle variazioni catastali, che hanno determinato l'attuale subalterno, è stata descritta nella risposta al quesito n. 2.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari, come rilevato dal sottoscritto in data 26/10/2021 è di seguito rappresentato graficamente:

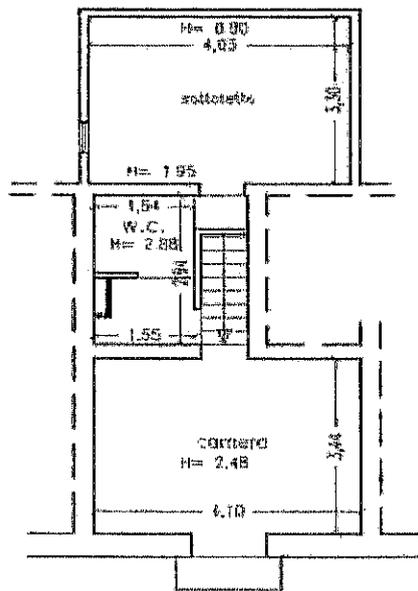
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



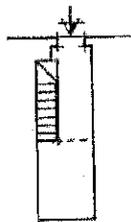
è in linea con la planimetria catastale depositata e risultante all'Agenzia delle Entrate, di seguito riportata:

Data: 08/10/2021 - n. 1997/00 - Richiedente: CPTPLAUSOP11113201

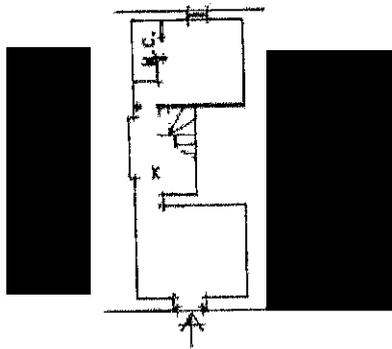
Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Chieti	Registrazione protocollo n. CHET/00133/2021 - 05/08/2005 Planimetria di u.l.u. in Comune di Chieti Piazzale Sant'Anna civ. 3-4	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 37 Particella: 99 Subalterno: 8	Compilata da: Marino Massimo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Chieti N. 1370

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO  
CANTINA - H=M.1,90

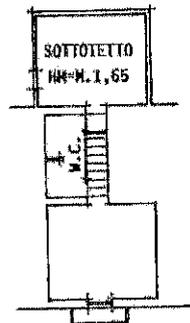


PIANO TERRA  
H=M.2,95



P. L.E. S. ANNA

PRIMO PIANO  
H=M.2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2021 - n. 1997/00 - Richiedente: CPTPLAUSOP11113201

totale schede 4 - Formato di acquisizione A4(210x297) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

Comune di Chieti (CH) - Situazione al 05/10/2021 - Comune di CHIETI (CH) - Foglio 37 - Particella 99 - Subalterno 8  
 PIAZZALE SANT'ANNA n. 3-4 Piano S1-1 - 1

### **QUESITO 6**

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

*Dagli atti presenti presso il comune di Chieti non risultano richieste o titoli abilitativi rilasciati all'attuale proprietario nè alla precedente proprietaria. (Si allega nota dell'Ufficio del VI settore del comune di Chieti - vedere All. 8).*

*Si deduce che il fabbricato di vecchia costruzione ha avuto interventi di manutenzione ordinaria senza opere edilizie, condizione verificata anche in fase di sopralluogo.*

*Non risulta l'esistenza di certificato di agibilità.*

### **QUESITO 7**

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

*Dagli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate non risultano gravami di censo, livello, uso civico o di natura storico-artistico e l'esecutato detiene la piena proprietà del bene.*

### **QUESITO 8**

*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;*

*Dall'accesso in atti presso il comune di Chieti, non risultano richieste di condono edilizio di cui alla legge. 47/85 e successive norme. (vedere nota comune di Chieti)*

### **QUESITO 9**

*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;*

*L'abitazione, è occupata direttamente dal sig. \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia, che ne beneficia a carattere stabile, condizione accertata in sede di sopralluogo; non risultano contratti di locazione o di comodato.*

**QUESITI 10-11**

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;

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;

Dalle ricerche espletate e dalla documentazione agli atti, non sono emersi gravami di censo, livello, uso civico o di natura storico-artistico, né di condominio per la sua natura non condominiale.

**QUESITO 12**

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, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

L'attribuzione del valore attuale dell'immobile pignorato, viene espletata tramite il metodo della stima sintetica, secondo il più probabile valore di mercato in quanto maggiormente rappresentativo della reale situazione e valorizzazione del bene. Tale stima è supportata dal reale andamento del mercato immobiliare della zona e tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile e di quanto altro indicato in relazione.

Nella valutazione sono stati presi in considerazione alcuni parametri valutativi di riferimento quali: la posizione intrinseca del bene, la tipologia, il grado di finitura, la viabilità, lo stato generale dell'immobile e la relativa condizione manutentiva; sulla scorta di quanto evidenziato e alla condizione di peculiarità che offre il mercato immobiliare della zona nel momento di stima, è stato ricavato il prezzo di mercato unitario, confrontato con i valori attribuiti in zona dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportate :

- comune - Chieti;
- periodo - 1° semestre 2021;
- Zona D - Madonna del Freddo - Sant' Anna
- tipo classif. -abitazione di tipo economico;
- valore min € 650 - max. € 950

In seguito a quanto sopra accertato e valutando lo stato attuale e la vetustà dell'immobile periziato, viene stabilito il prezzo unitario pari a € 600 /mq.

Consistenza lorda e valutazione immobile

Calcolo della consistenza immobiliare (al lordo)

Descrizione	Consistenza mq.	coeff. Di ragguaglio	totale mq.
Piano seminterrato	15,59	1/3	5,2
abitazione P.T.	41,72	1	41,72
abitazione P.1°	26,68	1	26,68
sottotetto praticabile	14,94	0,25	3,75
totale			77,35

Valore commerciale del fabbricato

Descrizione	Consistenza mq.	Valore/mq.	Valore totale €
abitazione	77,35	600	46.410

Il valore complessivo del bene pignorato, consistente in un'abitazione di tipo economico che si sviluppa su tre piani, valutato secondo il prezzo di mercato ricorrente nella zona corrisponde a titolo prudenziale a € 46.410 (*dicasi quarantaseimilaquattrocentodieci*)

**QUESITO 13**

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;

Il compendio pignorato può essere venduto in un lotto unico date le caratteristiche e l'entità dell'immobile.

**QUESITO 14**

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

Dalle risultanze dei registri, nel periodo e per i soggetti e immobili richiesti risultano pubblicate le formalità. Per la descrizione delle formalità si rimanda alla visione di quanto già descritto nel quesito n.4.

**QUESITO 15**

**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);**

Si rimette la presente relazione tecnica peritale, composta da 17 pagine oltre agli allegati, che viene prodotta in forma telematica, corredata da planimetria dello stato di fatto, foto e questionario riassuntivo finale dei dati essenziali per l'avviso d'asta.

**QUESITO 16**

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

Considerate tutte le valutazioni di cui sopra, nonché la posizione geografica semicentrale del bene, è altamente probabile che dalla vendita si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del valore del bene

**QUESITO 17**

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

Il D.lg. 19/08/2005, n° 192 e successivi disposizioni modificative ed integrative, di cui al D.lg. 29/12/2006, n° 311, prescrive, per il trasferimento dei fabbricati a titolo oneroso, la produzione dell'attestato di prestazione energetica (APE), redatto da tecnico abilitato.

Pertanto, in conformità al quesito posto dal G.I., si è proceduto alla verifica energetica sommaria, ai sensi dei decreti legislativi sopra richiamati e dagli elementi valutativi presi in considerazione l'unità immobiliare rientra presumibilmente in **CLASSE G**, salvo migliore e puntuale classificazione da redigersi con regolare certificazione energetica.

Data li 16/12/2021

Il consulente Tecnico d'ufficio



## DESCRIZIONE PER L'ORDINANZA DI VENDITA A BASE D'ASTA

### LOTTO UNICO

Piena proprietà della seguente Unità immobiliare posta al piano seminterrato, terra e primo del fabbricato di maggior consistenza ubicato in piazzale sant,Anna n° 15, nel comune di Chieti:

- appartamento accatastato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del territorio di Chieti, identificato al *foglio di mappa n° 37 particella 99 sub. 8 cat. A/3 cl. 1 di vani 4, S. cat. mq. 81, Rendita € 289,22 Piani S1, terra e 1°, ubicato nel Comune di Chieti (Ch), piazzale sant'Anna n.15*, avente titolo di proprietà pari a 1/1;

L'unità descritta, confina con proprietà di

PREZZO A BASE D'ASTA EURO . . . . . € 46.410-  
(dicasi quarantaseimilaquattrocentodieci)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

