

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Francesco Turco

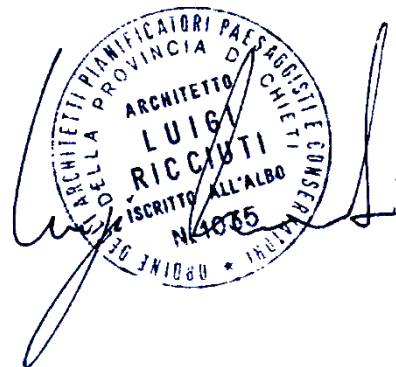
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: procedura di esecuzione immobiliare n.39/2023 R.G.E. Imm.

Promossa da: [REDACTED]

Creditore intervenuto quale cessionaria dei crediti: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



C.T.U.: Architetto Luigi Ricciuti Vico Scalelle n.5 – 66100 Chieti (Ch)

mob. 3404801600 mail: ricciuti.luigi@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Francesco Turco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: procedura di esecuzione immobiliare n.39/2023 R.G.E. Imm.

Promossa da: [REDACTED]

Creditore procedente subentrato quale cessionaria dei crediti: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

C.T.U.: Architetto Luigi Ricciuti con studio in Chieti (Ch) Vico Scalelle n.5

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Francesco Turco, con ordinanza del 17 agosto 2023 stabiliva di disporre Consulenza Tecnica in relazione agli immobili pignorati nominando per la redazione della stessa il sottoscritto, Arch. Luigi Ricciuti, con studio in Chieti (Ch) Vico Scalelle n.5, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Chieti al n.1035. Nella medesima ordinanza veniva fissata l'Udienza per la comparizione delle parti per il 10 novembre 2023 che a seguito di richiesta di proroga del sottoscritto CTU veniva differita al 15 dicembre 2023. In data 23 agosto 2023 il sottoscritto Architetto Luigi Ricciuti accettava l'incarico procedendo al giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Chieti.

Al sottoscritto C.T.U., nell'ambito del mandato ricevuto, veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

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;

- 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;
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- 4) in caso di immobili urbani non ancora accatastrati o con accatastramento 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;
- 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 cpc;
- 6) 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;
- 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;
- 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);
- 9) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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 D.L. N. 83/15;
- 14) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
- 15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- 16) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- 17) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;**
- 18) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad evasione del mandato ricevuto il sottoscritto, il giorno 28 settembre 2023 alle ore 10:00, previa comunicazione alle parti del 15 settembre 2023 a mezzo PEC e lettere raccomandata a.r. quest'ultima non ritirata dall'esecutato, si recava in Ortona (Ch), alla Contrada Morrecine, sede dei beni immobili oggetto di pignoramento al fine di svolgere tutti gli adempimenti occorrenti alla redazione della presente perizia di stima.

Alla presenza del Signor [REDACTED] fratello dell'esecutato e del Custode Giudiziario, Dott.ssa De Donato Silvana, si procedeva a dare inizio alle operazioni peritali, effettuando rilievi metrici e fotografici dei beni siti in Ortona. Successivamente alle ore 11:20 le operazioni peritali proseguivano presso i beni siti in Francavilla al Mare alla Contrada Caprini. Qui constatata l'assenza del Signor [REDACTED] e stante l'impossibilità di accedere al bene immobile pignorato per la presenza di una recinzione le attività tecniche di accertamento si concludevano e veniva redatto apposito verbale. (Verbale di sopralluogo - Allegato 01).

Il giorno 16 ottobre 2023 alle ore 10:00, previa comunicazione alle parti inviata l'11 ottobre 2023 a mezzo PEC e con lettere raccomandata a.r., il sottoscritto CTU si recava in Francavilla al Mare alla Contrada Caprini, al fine di svolgere tutti gli adempimenti occorrenti alla redazione della presente perizia di stima. Alla presenza del Signor [REDACTED] venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di perizia. Alle 10:20 le attività tecniche di accertamento si concludevano e veniva redatto apposito verbale. (Verbale di sopralluogo - Allegato 02).

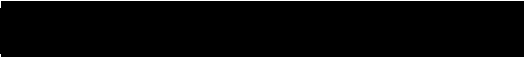
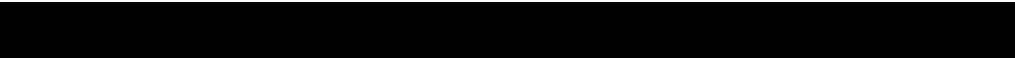
Nel contempo sono state eseguite le necessarie ricerche e accertamenti documentali presso gli Uffici Comunali di Ortona, Francavilla al Mare, Città Sant'Angelo e Pineto, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, il Catasto ed in ultimo presso i Notai che hanno rogato gli atti di provenienza degli immobili.

OSSERVAZIONI

In via preliminare si evidenzia che:

- dagli accertamenti svolti presso il Comune di Città Sant'Angelo per determinare il regime patrimoniale dell'esecutato si è appurato che lo stesso a far data dal 20 luglio 2023 non è più residente in Città Sant'Angelo alla Via degli Ulivi n.16 ma in Pineto (Te) in Viale dei Narcisi n.3.
- nel corso del sopralluogo del 28 settembre 2023 si è constatata la presenza di un fabbricato in legno su due piani, copertura a falde e impronta a terra di circa 56 mq, insistente sul terreno sito in Francavilla al Mare, censito in Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 233 sottoposto ad espropriazione forzata. Dai successivi accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Francavilla al Mare e L'Agenzia delle Entrate –Territorio l'immobile di cui sopra è risultato non accatastato e realizzato in assenza di titolo edilizio, sullo stesso è stata presentata domanda di Condono ai sensi art.32 del D.L. 269/03 convertito in Legge 326/03 ancora da definire da parte degli Uffici Comunali. Gli immobili di cui sopra sono stati oggetto di accertamenti da parte della Procura della Repubblica di Chieti nell'ambito del procedimento penale 320/09 R.G. di cui alla data di stesura della presente perizia il sottoscritto CTU ha potuto solamente visionare la documentazione resta in attesa dell'autorizzazione degli Uffici delegati per estrarne copia per una più dettagliata analisi.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che la


 ha sottoposto ad espropriazione forzata i seguenti bene immobili siti nel Comune di Ortona (Ch) alla Contrada Morrecine, costituiti da:

- quota pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà di:
 - 1) magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4080 e Particella 4078

- Sub 4 graffati, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 50 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 69,72 euro;
- 2) magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4078 Sub 5, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 45 mq, superficie catastale 64 mq, rendita 62,75 euro;
 - 3) magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4079, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, superficie catastale 38 mq, rendita 39,04 euro;
 - 4) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 52, Reddito dominicale 1,19 euro, Reddito agrario 0,65 euro, superficie 2 are e 30 centiare, Qualità uliveto, Classe 1;
 - 5) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 66, Reddito dominicale 9,44 euro, Reddito agrario 5,85 euro, superficie 2 are e 89 centiare, Qualità seminativo, Classe 4 e 17 are e 41 centiare, Qualità uliveto, Classe 1 (superficie totale 20 are 30 centiare);;
 - 6) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 4007, Reddito dominicale 0,08 euro, Reddito agrario 0,02 euro, superficie 60 centiare, Qualità bosco, Classe U;
 - 7) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 566, Reddito dominicale 1,71 euro, Reddito agrario 0,86 euro, superficie 2 are e 80 centiare, Qualità uliveto, Classe 1 e 2 are, Qualità bosco ceduo, Classe U (superficie totale 4 are 80 centiare);
- quota pari a 1/1 della piena proprietà di:
- 1) magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4086, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 16,73 euro;

- 2) magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4087, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 23,71 euro;
- 3) appartamento sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 54 Sub 3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, superficie totale 47 mq, superficie totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita 88,83 euro;
- 4) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 3503, Reddito dominicale 0,09 euro, Reddito agrario 0,05 euro, superficie 10 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 1;
- 5) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 3506, Reddito dominicale 0,17 euro, Reddito agrario 0,11 euro, superficie 20 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 1;
- 6) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 43, Reddito dominicale 10,79 euro, Reddito agrario 7,10 euro, superficie 11 are, Qualità vigneto, Classe 3;
- 7) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 56, Reddito dominicale 3,24 euro, Reddito agrario 2,13 euro, superficie 3 are 30 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- 8) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 57, Reddito dominicale 1,57 euro, Reddito agrario 1,03 euro, superficie 1 are 60 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- 9) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 545, Reddito dominicale 6,87 euro, Reddito agrario 4,52 euro, superficie 7 are, Qualità vigneto, Classe 3;

- 10) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 550, Reddito dominicale 1,81 euro, Reddito agrario 1,12 euro, superficie 2 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 4;
- 11) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 564, Reddito dominicale 5,10 euro, Reddito agrario 3,36 euro, superficie 5 are e 20 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- 12) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 569, Reddito dominicale 2,01 euro, Reddito agrario 1,91 euro, superficie 4 are e 10 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 3;
- 13) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 4019, Reddito dominicale 0,06 euro, Reddito agrario 0,06 euro, superficie 13 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 3;
- 14) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 48, Reddito dominicale 7,56 euro, Reddito agrario 4,97 euro, superficie 7 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- 15) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 551, Reddito dominicale 2,45 euro, Reddito agrario 1,61 euro, superficie 2 are e 50 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- 16) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 36, Reddito dominicale 47,06 euro, Reddito agrario 19,67 euro, superficie 27 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 1;
- 17) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 47, Reddito dominicale 6,97 euro, Reddito agrario 4,58 euro, superficie 7 are e 10 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- 18) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 59, Reddito dominicale 3,04 euro, Reddito agrario 2,00 euro, superficie 3 are e 10 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;

- 19) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 60, Reddito dominicale 7,61 euro, Reddito agrario 3,18 euro, superficie 4 are e 40 centiare, Qualità vigneto, Classe 1;
- 20) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 28, Particella 411, Reddito dominicale 0,26 euro, Reddito agrario 0,20 euro, superficie 4 are e 20 centiare, Qualità bosco alto, Classe 3;
- 21) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 44, Reddito dominicale 26,98 euro, Reddito agrario 17,75 euro, superficie 27 are e 50 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- 22) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 46, Reddito dominicale 8,24 euro, Reddito agrario 5,42 euro, superficie 8 are e 40 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;

nonché il seguente bene immobile sito nel Comune di Francavilla al Mare (Ch) alla Contrada Caprini, costituiti da

- quota pari a 1/1 della piena proprietà di:

- 1) terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 233, Reddito dominicale 37,09 euro, Reddito agrario 15,90 euro, superficie 22 e are 80 centiare, Qualità Vigneto, Classe 1;

RISPOSTA AI QUESITI

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;

La documentazione prodotta nel procedimento n.39/2023 R.G.E. Imm. del Tribunale di Chieti risulta essere completa e conforme ai sensi dell'art.567 comma 2° del C.P.C.;

ed in particolare è stata depositata nei tempi idonea Certificazione ipo-catastale storica redatta in data 03 maggio 2023 dalla Dottoressa Simonetta De Berardinis Notaio in Pescara, in cui si attesta, fino a coprire il ventennio, la continuità storica sia catastale che ipotecaria degli immobili pignorati.

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;

Consistenza, confini e dati catastali:

Gli immobili di proprietà del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da:

a) quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà dei seguenti immobili siti in Ortona, alla Contrada Morrecine:

- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 52, Reddito dominicale 1,19 euro, Reddito agrario 0,65 euro, superficie 2 are e 30 centiare, Qualità uliveto, Classe 1;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 66, Reddito dominicale 9,44 euro, Reddito agrario 5,85 euro, superficie 2 are e 89 centiare, Qualità seminativo, Classe 4 e 17 are e 41 centiare, Qualità uliveto, Classe 1 (superficie totale 20 are 30 centiare);
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 4007, Reddito dominicale 0,08 euro, Reddito agrario 0,02 euro, superficie 60 centiare, Qualità bosco, Classe U;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 566, Reddito dominicale 1,71 euro, Reddito agrario 0,86 euro, superficie 2 are e 80 centiare, Qualità

uliveto, Classe 1 e 2 are, Qualità bosco ceduo, Classe U (superficie totale 4 are 80 centiare);

- magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4080 e Particella 4078 Sub 4 graffati, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 50 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 69,72 euro;
- magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4078 Sub 5, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 45 mq, superficie catastale 64 mq, rendita 62,75 euro;
- magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4079, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, superficie catastale 38 mq, rendita 39,04 euro;

b) quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili siti in Ortona, alla Contrada Morrecine:

- magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4086, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 16,73 euro;
- magazzino sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 4087, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 23,71 euro;
- appartamento sito nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3, piano T-1, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36, Particella 54 Sub 3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, superficie totale 47 mq, superficie totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita 88,83 euro;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 3503, Reddito dominicale 0,09 euro, Reddito agrario 0,05 euro, superficie 10 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 1;

- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 3506, Reddito dominicale 0,17 euro, Reddito agrario 0,11 euro, superficie 20 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 1;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 43, Reddito dominicale 10,79 euro Reddito agrario 7,10 euro, superficie 11 are, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 56, Reddito dominicale 3,24 euro, Reddito agrario 2,13 euro, superficie 3 are 30 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 57, Reddito dominicale 1,57 euro, Reddito agrario 1,03 euro, superficie 1 are 60 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 545, Reddito dominicale 6,87 euro, Reddito agrario 4,52 euro, superficie 7 are, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 550, Reddito dominicale 1,81 euro, Reddito agrario 1,12 euro, superficie 2 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 4;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 564, Reddito dominicale 5,10 euro, Reddito agrario 3,36 euro, superficie 5 are e 20 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 569, Reddito dominicale 2,01 euro, Reddito agrario 1,91 euro, superficie 4 are e 10 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 4019, Reddito dominicale 0,06 euro, Reddito agrario 0,06 euro, superficie 13 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 3;

- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 36, Reddito dominicale 47,06 euro, Reddito agrario 19,67 euro, superficie 27 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 1;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 48, Reddito dominicale 7,56 euro, Reddito agrario 4,97 euro, superficie 7 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 551, Reddito dominicale 2,45 euro, Reddito agrario 1,61 euro, superficie 2 are e 50 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 28, Particella 411, Reddito dominicale 0,26 euro, Reddito agrario 0,20 euro, superficie 4 are e 20 centiare, Qualità bosco alto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 44, Reddito dominicale 26,98 euro, Reddito agrario 17,75 euro, superficie 27 are e 50 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 46, Reddito dominicale 8,24 euro, Reddito agrario 5,42 euro, superficie 8 are e 40 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 47, Reddito dominicale 6,97 euro, Reddito agrario 4,58 euro, superficie 7 are e 10 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 59, Reddito dominicale 3,04 euro, Reddito agrario 2,00 euro, superficie 3 are e 10 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 60, Reddito dominicale 7,61 euro, Reddito agrario 3,18 euro, superficie 4 are e 40 centiare, Qualità vigneto, Classe 1;

Atti di provenienza:

Le unità immobiliari di cui trattasi sono pervenute al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] all'epoca dell'acquisto coniugato in regime di separazione dei beni, per i diritti di cui sopra in forza di titoli anteriori al ventennio e più precisamente:

- successione in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] denuncia n.6, volume 212, trascritta a Chieti il 22 maggio 1987 an numero RP 6217;
- atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Pretaroli del 10 maggio 1993, Rep.38139, trascritto a Chieti il 28 maggio 1993 al n. RP 6227;
- atto di divisione/donazione/permuta/compravendita a rogito Notaio Alfredo Pretaroli del 27 giugno 1987, Rep.20004, trascritto a Chieti il 17 luglio 1987 al n. RP 8551.

c) quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti immobili siti in Francavilla al Mare, alla Contrada Caprini:

- terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 233, Reddito dominicale 37,09 euro, Reddito agrario 15,90 euro, superficie 22 e are 80 centiare, Qualità Vigneto, Classe 1;

Atto di provenienza:

L'unità immobiliare di cui trattasi è pervenuta al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] all'epoca dell'acquisto separato, per i diritti di cui sopra in forza di titoli anteriori al ventennio e più precisamente:

- atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Anchini del 31 agosto 1992, Rep.44080 trascritto a Chieti il 17 settembre 1992 al n. RP 12863.

Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento:

Le risultanze catastali sopra esposte hanno evidenziato rispondenza dell'individuazione catastale con i dati riportati nell'atto di pignoramento, salvo per quanto esposto nelle osservazioni in premessa in merito all'immobile sito in Francavilla al Mare e distinto in Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 233.

Caratteristiche:

I beni oggetto di stima siti in Ortona (appartamento, magazzini, rimesse agricole e terreni), sono ubicati in Contrada Morrecine, in una zona a prevalente vocazione agricola, a confine con il comune di Tollo ed in prossimità del tracciato dell'autostrada A14. Vi si accede dalla via comunale tramite una stradina brecciata e una corte comune entrambe individuate catastalmente al Foglio 36 Particella 58.

Su detta corte si affacciano diversi fabbricati, tra cui quelli oggetto di perizia, in particolare, il corpo di fabbrica principale è formato da un edificio a due piani, terra e primo, di remota costruzione realizzato in muratura portante, i vani al piano terra risultano essere in parte voltati e in parte coperti con solai in laterocemento, la copertura è a falde in legno e coppi ed è privo di impianti tecnici. Il fabbricato risulta essere in precarie condizioni statiche e manutentive tanto da dover essere puntellato. È catastalmente individuato, per quanto concerne i beni oggetto di perizia, al Foglio 36 Particella 4080 e Particella 4078 Sub 4 graffate, Cat. C/2, Particella 4078 Sub 5, Cat. C/2 e Particella 4079, Cat. C/2.

L'appartamento fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un piano realizzato in muratura, con copertura a falda in laterocemento che affaccia sulla già menzionata corte. È composto da un locale cucina/soggiorno, un disimpegno ed un bagno nonché da un locale sottotetto con altezza massima di 1,50 m e con accesso da altra proprietà. Le finiture sono di tipo economico, pavimento in mattonelle di graniglia, infissi in legno senza vetrocamera e portoncino d'ingrasso anch'esso in

legno. È presente l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento oltre ad un camino nella cucina. La zona antistante il portoncino d'ingresso è coperta da un portico di circa 25 mq. L'appartamento è catastalmente individuato al Foglio 36 Particella 54 Sub 3, Cat. A/4. Sono presenti ulteriori due manufatti adibiti a rimessa agricola ed in precarie condizioni manutentive, catastalmente individuati al Foglio 36 particelle 4086 e 4087.

I terreni sono posti nelle immediate adiacenze degli edifici sopra descritti e vi si può accedere dalla su indicata stradina brecciata, fatto salvo che per la particella 36 posta a circa 250 a est del lotto principale con accesso diretto dalla strada comunale. Sono in parte coltivati ad uliveto, in parte a seminativo, in parte ad alberi da frutto ed in parte a bosco.

Il terreno sito in Francavilla al Mare e posto nella zona collinare con affaccio panoramico rivolto verso il mare, vi si accede tramite una stradina privata parzialmente asfaltata dalla via comunale, la strada d'accesso in comune con altre proprietà occupa parzialmente il lotto stesso. Come precisato in premessa su detto terreno insiste un fabbricato in legno di due piani, terra e primo, con copertura a falde e impronta a terra di circa 56 mq. L'immobile di cui sopra è risultato non accatastato e realizzato in assenza di titoli edilizi. Sullo stesso è stata presentata domanda di Condono ai sensi art.32 del D.L. 269/03 convertito in Legge 326/03 ancora da definire da parte degli Uffici Comunali.

Il fabbricato è in cattive condizioni manutentive, presenta criticità statiche del portico e del sovrastante balcone dovute al deterioramento degli elementi lignei di supporto, travi e pilastri. Internamente l'immobile si presenta al grezzo con le sole strutture lignee realizzate è quindi privo di partizioni, pavimenti, contropareti esterne ed interne nonché di isolamento termico. L'impermeabilizzazione della copertura risulta danneggiata e mancante in più punti. Per questioni di sicurezza durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al piano superiore del fabbricato.

569, 4019, 48, 551, 36, 47, 59, 60, 44, 46 e Foglio 28 Particella 411 per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

In forza dei seguenti titoli:

- 1) successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] apertasi il [REDACTED] denuncia n.6, volume 212, trascritta a Chieti il 22 maggio 1987 an numero RP 6217;
- 2) atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Pretaroli del 10 maggio 1993, Rep.38139, trascritto a Chieti il 28 maggio 1993 al n. RP 6227;
- 3) atto di divisione/donazione/permuta/compravendita a rogito Notaio Alfredo Pretaroli del 27 giugno 1987, Rep.20004, trascritto a Chieti il 17 luglio 1987 al n. RP 8551.

b) per gli immobili siti in Francavilla al Mare, censiti in

- Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 233 per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

In forza dei seguenti titoli:

- 1) atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Anchini del 31 agosto 1992, Rep.44080 trascritto a Chieti il 17 settembre 1992 al n. RP 12863.

Formalità pregiudizievoli:

Gli immobili oggetto di stima nel ventennio in esame sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Chieti in data 14 aprile 2023 al numero RP 5315, a carico del Signor [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] giusta

verbale di pignoramento immobili notificato in data 27 marzo 2023, Rep.244.

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;

Dal punto di vista catastale gli immobili non risultano essere difformi rispetto a quanto denunciato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio fatta eccezione per quanto già indicato nelle premesse in merito al fabbricato costruito sul terreno sito in Francavilla al Mare, individuato in Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 233, che non risulta essere censito in Catasto.

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 cpc;

Da indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ortona è risultato che i fabbricati oggetto di perizia sono stati realizzati in epoca remota e comunque antecedente al 1967 e non hanno subito interventi edilizi che necessitassero di titoli o autorizzazioni di natura edilizia. Gli immobili risultano privi di agibilità.

Per quanto concerne il fabbricato realizzato sul terreno sito in Francavilla al Mare, censito in Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 233, risulta essere stato realizzato in assenza di titoli edilizi. Sull'immobile l'esecutato ha presentato in data 14 dicembre 2004, domanda di condono edilizio ai sensi art.32 del D.L. 269/03 convertito in Legge 326/03 protocollata dal Comune di Francavilla al Mare al numero 39272 e istruita con il Numero di Pratica 839 ancora da definire da parte degli Uffici Comunali.

6) 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;

Gli immobili non sono ubicati in condominio e per tanto non risultano pendenze di natura condominiale.

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;

Come già detto in premessa sul terreno sito in Francavilla al Mare, individuato catastalmente al Foglio 10 Particella 233 è stato costruito, in assenza di titoli edilizi, un fabbricato a due piani in legno non ancora ultimato nelle parti interne. L'esecutato su detto immobile presentava in data 14 dicembre 2004, domanda di condono edilizio ai sensi art.32 del D.L. 269/03 convertito in Legge 326/03 protocollata dal Comune di Francavilla al Mare al numero 39272 e istruita con il Numero di Pratica 839.

Successivamente in data 15 novembre 2006 il Comune di Francavilla al Mare con Protocollo n. 39272/2 trasmetteva al Signor [REDACTED] domanda di integrazione della documentazione presentata richiedendo l'attestazione dell'avvenuto accatastamento dell'immobile, documentazione attestante la denuncia ICI e TARSU, gli elaborati grafici e la relazione tecnica attestanti lo stato dell'immobile, documentazione fotografica dello stesso, stralcio delle NTA e attestazione del pagamento dei diritti di segreteria.

In data 23 febbraio 2009 con numero di Protocollo 6596 il Comune di Francavilla al Mare trasmetteva all'esecutato, Signor [REDACTED] Comunicazione di avvio del procedimento di rigetto art. 7/8/10bis Legge 241/90. Dalla documentazione esaminata detto provvedimento scaturisce da:

- a) Documentazione integrativa richiesta non pervenuta (provvedimento del 15 novembre 2006 Prot. 39272/2).
- b) Mancato nulla osta del Genio Civile per Vincolo Idrogeologico RDL 30/12/1923 n.3267.

- c) Opere iniziate dopo il 31 marzo 2003 (art.32 comma 25 DL 30/09/2003 N.269) come da rapporto n.2 della Polizia Edilizia di Francavilla al Mare del 26 gennaio 2009 n.2590.

La domanda di condono edilizio a tutt'oggi non è stata ancora definita dagli Uffici preposti del Comune di Francavilla al Mare, l'intero fascicolo contenente la documentazione inerente la pratica risulta essere stato acquisito dalla Procura della Repubblica di Chieti nell'ambito del procedimento penale 320/09 R.G. come da verbale di acquisizione documenti della Polizia Edilizia di Francavilla al Mare del 13 febbraio 2009 Protocollo n.11.

In aggiunta a quanto sopra è da segnalare che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla al Mare e allegato alla presente perizia di stima, sul lotto su cui insiste il fabbricato sono presenti i seguenti vincoli:

- Piano Regionale Paesistico Zona B2 Trasformabilità mirata;
- Vincolo idrogeologico Regio Decreto Legislativo 30 dicembre 1923 n.3267;
- Vincolo paesaggistico L 1497 1939.

Considerato che l'art.32 comma 26 e 27 del succitato D.L. 269/03 convertito in Legge 326/03 (legge istitutiva del condono edilizio), stabilisce che "le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;"; si evidenziano

quindi molteplici criticità rispetto al buon esito della definizione della pratica di condono da parte del competente Ufficio Urbanistica del Comune di Francavilla al Mare.

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);

Gli immobili non risultano essere stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

9) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

Gli immobili non risultano essere l'abitazione principale dell'esecutato.

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;

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere liberi e nella disponibilità dell'esecutato e dei suoi famigliari.

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;

Per quanto è stato possibile accertare non risultano oneri gravanti sugli immobili da accertare.

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;

Per quanto è stato possibile accertare non risultano oneri gravanti sugli immobili da accertare.

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 D.L. N. 83/15;

CRITERIO DI STIMA:

Per la stima si è fatto ricorso al procedimento sintetico-comparativo.

È un criterio che si basa fondamentalmente nel formulare il più probabile valore di mercato mediante il confronto degli immobili oggetto di valutazione con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una scala di valori all'interno della quale andare a collocare gli immobili in oggetto.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

La formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di un procedimento di stima;
- individuazione di dati elementari reali e di eventuali dati ipotizzati.

Il giudizio emerge dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Viene quindi utilizzato, al fine di determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, il metodo diretto sintetico comparativo.

Si adotta un procedimento comparativo, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile è influenzato dalle sue specifiche caratteristiche, in una misura che dipende dall'apprezzamento del mercato per ogni caratteristica degli immobili.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del peso della specifica caratteristica. I pesi adottati per le diverse caratteristiche del bene sono dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:

Le superfici commerciali relative alle porzioni urbane sono state calcolate ai sensi della norma UNI 10750: 2005 "Servizi Agenzie Immobiliari-Requisiti di Servizio" e dal DPR 138/98 Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Vengono anche definite SUPERFICI CONVENZIONALI VENDIBILI. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Durante i sopralluoghi, come indicato nella premessa, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici degli immobili. Le informazioni sono state confrontate e completate con l'ausilio dei dati ipo-catastali.

Tabella riepilogativa della superficie dell'unità immobiliare site in Ortona, Contrada Morrecine n.3

Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 4080 e Particella 4078 Sub 4 graffiati, Cat. C/2

Piano	Destinazione	Sup.	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Altezza
Piano terra	Magazzino	46 mq	1,00	46 mq	2,10/2,95 m 1,95/2,25 m
Piano primo	Magazzino	26 mq	1,00	26 mq	1,95/2,75 m
Totale superficie commerciale				72 mq	

Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 4078 Sub 5, Cat. C/2

Piano	Destinazione	Sup.	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Altezza
Piano terra	Magazzino	30 mq	1,00	30 mq	2,15 m
Piano primo	Magazzino	34 mq	1,00	34 mq	2,00/3,40 m
Totale superficie commerciale				64 mq	

Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 4079, Cat. C/2

Piano	Destinazione	Sup.	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Altezza
Piano terra	Magazzino	35 mq	1,00	35 mq	2,05 m
Piano primo	Portico	24 mq	0,30	7 mq	-
Totale superficie commerciale				42 mq	

Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 4086, Cat. C/2

Piano	Destinazione	Sup.	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Altezza
Piano terra	Magazzino	15 mq	1,00	15 mq	1,80/2,60 m
Totale superficie commerciale				15 mq	

Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 4087, Cat. C/2

Piano	Destinazione	Sup.	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Altezza
Piano terra	Magazzino	18 mq	1,00	18 mq	1,75/2,20 m
	Portico	11 mq	0,30	3 mq	
Totale superficie commerciale				21 mq	

Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 54 Sub 3, Cat. A/4

Piano	Destinazione	Sup.	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Altezza
Piano terra	Abitazione	30 mq	1,00	30 mq	2,90 m
	Portico	27 mq	0,30	8 mq	-
Piano primo	Soffitta	30 mq	0,25	7 mq	0,80/1,50 m
Totale superficie commerciale				45 mq	

Tabella riepilogativa della superficie dell'unità immobiliare site in Francavilla al Mare, Contrada Caprini non censito in Catasto Fabbricati (Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 233)

Piano	Destinazione	Sup.	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale	Altezza
Piano terra	Abitazione	56 mq	1,00	56 mq	
Piano primo	Abitazione	56 mq	1,00	56 mq	
	Balconi	12 mq	0,25	3 mq	
Totale superficie commerciale				115 mq	

Tabella riepilogativa della superficie dell'unità immobiliare site in Ortona, Contrada Morrecine n.3 e Francavilla al Mare, Contrada Caprini censite in Catasto Terreni:

Comune	Foglio	Particella	Coltura	Consistenza
Ortona	36	3503	Corte	10 Mq
Ortona	36	3506	Corte	20 Mq
Ortona	36	52	Uliveto	230 Mq
Ortona	36	66	Uliveto	2030 Mq
Ortona	36	4007	Uliveto	60 Mq
Ortona	36	43	Frutteto	1100 Mq
Ortona	36	56	Seminativo	330 Mq
Ortona	36	57	Seminativo	160 Mq
Ortona	36	545	Frutteto	700 Mq
Ortona	36	550	Seminativo	270 Mq
Ortona	36	564	Seminativo	520 Mq
Ortona	36	569	Seminativo	410 Mq
Ortona	36	4019	Corte	13 Mq
Ortona	36	48	Seminativo	770 Mq
Ortona	36	551	Seminativo	250 Mq
Ortona	36	36	Uliveto	2720 Mq
Ortona	36	47	Seminativo	710 Mq
Ortona	36	59	Seminativo	310 Mq
Ortona	36	60	Seminativo	440 Mq
Ortona	28	411	Bosco	420 Mq
Ortona	36	44	Seminativo	2750 Mq
Ortona	36	46	Seminativo	840 Mq

Ortona	36	566	Uliveto	480 Mq
Francavilla al Mare	10	233	Seminativo	2280 Mq

STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO

Per poter attingere ai dati di riferimento dei comparabili per la valutazione di stima, si è fatto ricorso, per i beni immobili urbani, ai dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio con riferimento al primo semestre 2023 ottenendo i seguenti risultati:

Località	Tipologia	Stato di conservazione	Valore di mercato (€/Mq)	
Ortona	Abitazioni di tipo economico	Normale	500,00 Euro	750,00 Euro
Ortona	Magazzini	Normale	265,00 Euro	530,00 Euro
Francavilla al Mare	Abitazioni civili	Normale	600,00 Euro	900,00 Euro

e per i terreni dei valori agricoli medi pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2022:

Località	Colture	Valore Agricolo
Ortona	Seminativo	14.500,00 Euro/Ha
	Uliveto	20.500,00 Euro/Ha
	Frutteto	15.200,00 Euro/Ha
	Bosco	5.600,00 Euro/Ha
	Corte	10,00 Euro/Mq
Francavilla al Mare	Seminativo	14.800,00 Euro/Ha

In virtù delle considerazioni in premessa, considerando il pregio e qualità delle rifiniture, lo stato manutentivo, ubicazione e consistenze, si ritiene opportuno applicare per i terreni i valori di cui alla precedente tabella e per i fabbricati i seguenti valori:

- Abitazioni di tipo economico in Ortona: 250,00 Euro/mq
- Magazzini in Ortona: 165,00 Euro/mq
- Abitazioni civili in Francavilla al Mare: 250,00 Euro/mq

Ne conseguono i seguenti risultati di stima:

IMMOBILI CENSITI IN CATASTO FABBRICATI									
	Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Quota	Diritto	Consistenza	Valore quota di possesso
1	Ortona	*36	4080		C/2	1/2	Proprietà	72 Mq	5 940,00 €
		*36	4078	4					
2	Ortona	36	4078	5	C/2	1/2	Proprietà	64 Mq	5 280,00 €
3	Ortona	36	4079		C/2	1/2	Proprietà	42 Mq	3 465,00 €
4	Ortona	36	4086		C/2	1/1	Proprietà	15 Mq	2 475,00 €
5	Ortona	36	4087		C/2	1/1	Proprietà	21 Mq	3 465,00 €
6	Ortona	36	54	3	A/4	1/1	Proprietà	45 Mq	11 250,00 €
7	Francavilla al Mare	Unità non censita in Catasto Fabbricati				1/1	Proprietà	115 Mq	28 750,00 €

*immobili graffiati

IMMOBILI CENSITI IN CATASTO TERRENI								
	Comune	Foglio	Particella	Coltura	Quota	Diritto	Consistenza	Valore quota di possesso
1	Ortona	36	3503	Corte	1/1	Proprietà	10 Mq	100,00 €
2	Ortona	36	3506	Corte	1/1	Proprietà	20 Mq	200,00 €
3	Ortona	36	52	Uliveto	1/2	Proprietà	230 Mq	235,75 €
4	Ortona	36	66	Uliveto	1/2	Proprietà	2030 Mq	2 080,75 €
5	Ortona	36	4007	Uliveto	1/2	Proprietà	60 Mq	61,50 €
6	Ortona	36	43	Frutteto	1/1	Proprietà	1100 Mq	1 672,00 €
7	Ortona	36	56	Seminativo	1/1	Proprietà	330 Mq	478,50 €
8	Ortona	36	57	Seminativo	1/1	Proprietà	160 Mq	232,00 €
9	Ortona	36	545	Frutteto	1/1	Proprietà	700 Mq	1 064,00 €
10	Ortona	36	550	Seminativo	1/1	Proprietà	270 Mq	391,50 €
11	Ortona	36	564	Seminativo	1/1	Proprietà	520 Mq	754,00 €
12	Ortona	36	569	Seminativo	1/1	Proprietà	410 Mq	594,50 €
13	Ortona	36	4019	Corte	1/1	Proprietà	13 Mq	130,00 €
14	Ortona	36	48	Seminativo	1/1	Proprietà	770 Mq	1 116,50 €
15	Ortona	36	551	Seminativo	1/1	Proprietà	250 Mq	362,50 €
16	Ortona	36	36	Uliveto	1/1	Proprietà	2720 Mq	5 576,00 €
17	Ortona	36	47	Seminativo	1/1	Proprietà	710 Mq	1 029,50 €
18	Ortona	36	59	Seminativo	1/1	Proprietà	310 Mq	449,50 €
19	Ortona	36	60	Seminativo	1/1	Proprietà	440 Mq	638,00 €
20	Ortona	28	411	Bosco	1/1	Proprietà	420 Mq	235,20 €
21	Ortona	36	44	Seminativo	1/1	Proprietà	2750 Mq	3 987,50 €
22	Ortona	36	46	Seminativo	1/1	Proprietà	840 Mq	1 218,00 €
23	Ortona	36	566	Uliveto	1/2	Proprietà	480 Mq	492,00 €
24	Francavilla al Mare	10	233	Seminativo	1/1	Proprietà	2280 Mq	3 374,40 €

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

In considerazione della consistenza dell'immobile pignorato si ritiene di costituire tre lotti e precisamente:

LOTTO UNO

quota pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3:

Fabbricato a due piani, terra e primo, di remota costruzione realizzato in muratura portante oggi destinato a magazzino e rimessa. L'edificio risulta essere in precarie condizioni statiche e manutentive tanto da dover essere puntellato. Vi si accede dalla via comunale tramite una stradina brecciata e una corte comune entrambe individuate catastalmente al Foglio 36 Particella 58.

Censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 36, Particella 4080 e Particella 4078 Sub 4 graffati, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 50 mq, superficie catastale 71 mq, piano T-1, rendita 69,72 euro;
- Foglio 36, Particella 4078 Sub 5, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 45 mq, superficie catastale 64 mq, piano T-1, rendita 62,75 euro;
- Foglio 36, Particella 4079, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq, superficie catastale 38 mq, piano T-1, rendita 39,04 euro;

Terreni agricoli censiti in Catasto terreni di detto Comune al:

- Foglio 36, Particella 52, Reddito dominicale 1,19 euro, Reddito agrario 0,65 euro, superficie 2 are e 30 centiare, Qualità uliveto, Classe 1;

- Foglio 36, Particella 66, Reddito dominicale 9,44 euro, Reddito agrario 5,85 euro, superficie 2 are e 89 centiare, Qualità seminativo, Classe 4 e 17 are e 41 centiare, Qualità uliveto, Classe 1 (superficie totale 20 are 30 centiare);
- Foglio 36, Particella 4007, Reddito dominicale 0,08 euro, Reddito agrario 0,02 euro, superficie 60 centiare, Qualità bosco, Classe U;
- Foglio 36, Particella 566, Reddito dominicale 1,71 euro, Reddito agrario 0,86 euro, superficie 2 are e 80 centiare, Qualità uliveto, Classe 1 e 2 are, Qualità bosco ceduo, Classe U (superficie totale 4 are 80 centiare);

PREZZO A BASE D'ASTA

EURO 17.555,00

LOTTO DUE

quota pari a 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel comune di Ortona (Ch) alla contrada Morrecine n.3:

Appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ad un piano realizzato in muratura, con copertura a falda in laterocemento che affaccia sulla corte comune individuata al Foglio 36 Particella 58. È composto da un locale cucina/soggiorno, un disimpegno ed un bagno nonché da un locale sottotetto con altezza massima di 1,50 m e con accesso da altra proprietà.

Le finiture sono di tipo economico, pavimento in mattonelle di graniglia, infissi in legno senza vetrocamera e portoncino d'ingresso anch'esso in legno. È presente l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento oltre ad un camino nella cucina. La zona antistante il portoncino d'ingresso è coperta da un portico di 25 mq.

Censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 36, Particella 54 Sub 3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, superficie totale 47 mq, superficie totale escluse aree scoperte 39 mq, piano T-1, rendita 88,83 euro;

Sono presenti ulteriori due manufatti adibiti a rimessa agricola ed in precarie condizioni manutentive, catastalmente individuati in Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 36, Particella 4086, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, piano T, rendita 16,73 euro;
- Foglio 36, Particella 4087, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, piano T, rendita 23,71 euro;

Terreni agricoli censiti in Catasto terreni di detto Comune al:

- Foglio 36, Particella 3503, Reddito dominicale 0,09 euro, Reddito agrario 0,05 euro, superficie 10 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 1;
- Foglio 36, Particella 3506, Reddito dominicale 0,17 euro, Reddito agrario 0,11 euro, superficie 20 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 1;
- Foglio 36, Particella 43, Reddito dominicale 10,79 euro, Reddito agrario 7,10 euro, superficie 11 are, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 56, Reddito dominicale 3,24 euro, Reddito agrario 2,13 euro, superficie 3 are 30 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 57, Reddito dominicale 1,57 euro, Reddito agrario 1,03 euro, superficie 1 are 60 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 545, Reddito dominicale 6,87 euro, Reddito agrario 4,52 euro, superficie 7 are, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 550, Reddito dominicale 1,81 euro, Reddito agrario 1,12 euro, superficie 2 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 4;
- Foglio 36, Particella 564, Reddito dominicale 5,10 euro, Reddito agrario 3,36 euro, superficie 5 are e 20 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 569, Reddito dominicale 2,01 euro, Reddito agrario 1,91 euro, superficie 4 are e 10 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 3;

- Foglio 36, Particella 4019, Reddito dominicale 0,06 euro, Reddito agrario 0,06 euro, superficie 13 centiare, Qualità seminativo arboreo, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 48, Reddito dominicale 7,56 euro, Reddito agrario 4,97 euro, superficie 7 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 551, Reddito dominicale 2,45 euro, Reddito agrario 1,61 euro, superficie 2 are e 50 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 36, Reddito dominicale 47,06 euro, Reddito agrario 19,67 euro, superficie 27 are e 70 centiare, Qualità vigneto, Classe 1;
- Foglio 36, Particella 47, Reddito dominicale 6,97 euro, Reddito agrario 4,58 euro, superficie 7 are e 10 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 59, Reddito dominicale 3,04 euro, Reddito agrario 2,00 euro, superficie 3 are e 10 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 60, Reddito dominicale 7,61 euro, Reddito agrario 3,18 euro, superficie 4 are e 40 centiare, Qualità vigneto, Classe 1;
- Foglio 28, Particella 411, Reddito dominicale 0,26 euro, Reddito agrario 0,20 euro, superficie 4 are e 20 centiare, Qualità bosco alto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 44, Reddito dominicale 26,98 euro, Reddito agrario 17,75 euro, superficie 27 are e 50 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;
- Foglio 36, Particella 46, Reddito dominicale 8,24 euro, Reddito agrario 5,42 euro, superficie 8 are e 40 centiare, Qualità vigneto, Classe 3;

PREZZO A BASE D'ASTA

EURO 37.419,20

LOTTO TRE

quota pari a 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel comune di Francavilla al Mare (Ch) alla contrada Caprini:

Terreno sito in Francavilla al Mare e posto nella zona collinare con affaccio panoramico rivolto verso il mare, vi si accede tramite una stradina privata

parzialmente asfaltata dalla via comunale. Su detto terreno insiste un fabbricato in legno di due piani, terra e primo, con copertura a falde e impronta a terra di circa 56 mq. L'immobile di cui sopra è risultato non accatastato e realizzato in assenza di titoli edilizi. Sullo stesso è stata presentata domanda di Condonò ai sensi art.32 del D.L. 269/03 convertito in Legge 326/03 ancora da definire da parte degli Uffici Comunali. Il fabbricato è in cattive condizioni manutentive, presenta criticità statiche del portico e del sovrastante balcone dovute al deterioramento degli elementi lignei di supporto, travi e pilastri. Internamente l'immobile si presenta al grezzo con le sole strutture lignee realizzate è quindi privo di partizioni, pavimenti, contropareti esterne ed interne nonché di isolamento termico. L'impermeabilizzazione della copertura risulta danneggiata e mancante in più punti.

Gli immobili risultano censiti esclusivamente in Catasto Terreni di detto Comune al:

- Foglio 10, Particella 233, Reddito dominicale 37,09 euro, Reddito agrario 15,90 euro, superficie 22 e are 80 centiare, Qualità Vigneto, Classe 1;

PREZZO A BASE D'ASTA

EURO 32.124,40

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

- VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Chieti in data 14 aprile 2023 al numero RP 5315, a carico del

Signor

ed a favore della

con sede in

giusta

verbale di pignoramento immobili notificato in data 27 marzo 2023, Rep.244.

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

Il tutto come dalla presente relazione e allegati, completa di stima, documentazione richiesta ecc., depositata telematicamente.

17) esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;

Il valore del bene stimato è la risultante della sua ubicazione, epoca di costruzione, stato manutentivo, qualità delle finiture e tipologia costruttiva, comparando il valore di stima con le offerte di vendita di immobili con caratteristiche simili negli ultimi quattro anni. Tenendo conto di quanto relazionato nella presente perizia, si ritiene probabile che dalla vendita del bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n.61/2022 si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del valore del bene stesso.

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

Dalla documentazione consultata non è stata rintracciata l'esistenza della certificazioni degli immobili oggetto di perizia ai sensi dell'Art.6 D.L.vo 311/06.

La presente relazione, formata di totali n. 36 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati appresso elencati, è depositata in originale cartaceo e telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale e trasmessa alle Parti su supporto informatico e cartaceo.

Si allega alla presente relazione oltre supporto informatico:

All.1 Verbale di sopralluogo

All.2 Verbale di sopralluogo

All.2 Foto aerea del bene

All.3 Visure catastali e Ipotecarie

All.4 Estratto di mappa Catasto Terreni

All.5 Planimetrie Catasto Fabbricati

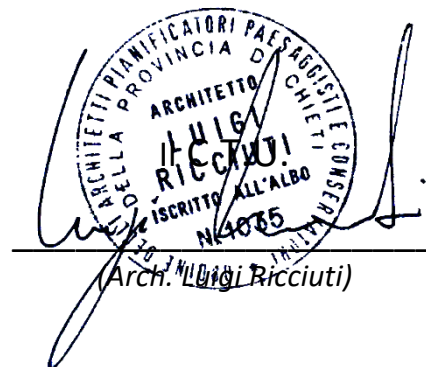
All.6 Planimetria dello stato dei luoghi immobili in Francavilla al Mare

All.7 Certificati di destinazione urbanistica

All.8 Documentazione fotografica

Si trasmette quanto sopra in adempimento dell'incarico conferitomi.

Chieti, 12 dicembre 2023



A circular professional stamp from the Province of Chieti, Italy, for the category of 'ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTE E CONSULENTI'. The stamp contains the name 'LUIGI RICCIUTI' and the registration number 'N°4075'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp. Below the stamp, the text 'Arch. (Luigi Ricciuti)' is printed.