



## TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA  
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA



GIUDICE

Dott. FRANCESCO TURCO

CUSTODE

AVV. MARIAGRAZIA SCIUBBA

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

DEL 13 maggio 2024

TECNICO INCARICATO

**FRANCO MORONI**

Con studio in Via C. De Titta n° 8  
66023 FRANCAVILLA AL MARE  
Mail studio.fmoroni@fastwebnet.it  
PEC franco.moroni@geopec.it



Il sottoscritto Geom. Franco Moroni, domiciliato a Francavilla al Mare con Studio Tecnico in via C. de Titta n° 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1085 ed al Registro dei C.T.U. del Tribunale Civile e Penale della stessa Città in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. TURCO Francesco, nel presente Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 03/2024, redige la seguente relazione:

### PREMESSO

- ✓ Che la Banca APULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, concedeva ed erogava un mutuo ipotecario per complessivi euro 2.600.000,00 (capitale euro 1.300.000) alla PAKUNDO COSTRUZIONI S.R.L., con sede a Spoltore (PE) c.f. 01713560686 sull'intero immobile sito in San Giovanni Teatino Via Chiacchiaretta.
- ✓ Che, dopo vicissitudini e passaggi esecutivi per la liquidazione bancaria originaria, con delibera di assemblea straordinaria il citato mutuo ipotecario passava in credito alla AMCO Asset management Company s.p.a. .
- ✓ Che con atto di frazionamento e quietanza a saldo sottoscritto con atto del Notaio Rozzi Rep. n° 214488 del 27/12/2007, l'importo originario veniva ridotto ad euro 946,000,00 interamente erogati, con contestuale frazionamento del credito in 11 quote e restrizione ipotecaria.  
[REDACTED] ccollata una quota di mutuo per l'importo capitale di €. 170.000,00 garantita da ipoteca volontaria pari ad euro 340.000,00 sull'immobile individuato catastalmente al foglio 10 particella 4997 sub 24.
- ✓ Che non avendo la debitrice adempiuto alle obbligazioni contratte ha la AMCO – Asset Management Company Spaha risolto il sopra descritto contratto di mutuo dichiarando la mutuaria decaduta dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c. .
- ✓ Che la AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, ha presentato istanza in data 07/12/2023 presso l'ufficio Giudiziario del Tribunale di Chieti e registrato al n° 1438 in data 17/01/2024, per sottoporre a pignoramento i beni immobiliari intestati alla signora [REDACTED] nello specifico:
  1. Immobile costituito da unità abitativa ad uso civile abitazione posta al piano terzo e quarto sito nel comune di San Giovanni Teatino in Via Chiacchiaretta n° 7, in Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 4797 sub 24, Cat. A/2, classe 2, vani 7, R.C. €. 777,27 .
- ✓ che a seguito di quanto sopra, il sottoscritto Geometra Franco Moroni in data 08 febbraio 2024 è stato nominato C.T.U. nel presente procedimento (R.G.E. n° 3/24) allo scopo di redigere una relazione di perizia immobiliare rispondendo ai seguenti quesiti:
  1. *prima di ogni attività, con l'ausilio del nominato custode, 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;*



2. *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini, 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;*
4. *attraverso la documentazione di cui all. art.567 secondo comma, c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche dell'immobile 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 di trascrizione e quali siano i diritti della parte eseguita;*
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 U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;*
6. *accerti la regolarità edilizia ed 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 artt.c.p.c.;*
7. *provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis artt. Cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr 132;*
8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;*
9. *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);*
10. *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
11. *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
12. *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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi col suo carattere storico – artistico;*
13. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
14. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;*
15. *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;*
16. *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*



17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
18. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene.
19. verifichi le certificazioni ex art. 6 del D.Lvo 311/06;

## 0.0 - SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

### SOPRALLUOGHI

Tramite posta mail certificata e per mezzo di raccomandata datata 19febbraio2024, lo scrivente ha invitato, per il giorno 04.03.2024 alle ore 10:00, le parti a comparire per procedere alle operazioni peritali contestualmente al custode nominato, presso l'immobile sito in Via Chiacchiaretta n° 7 del Comune di San Giovanni Teatino. Alla data del sopralluogo NON si è potuto procedere poiché la parte convenuta non ha ritirato la raccomandata di comparizione.

Nella difficoltà di reperire la parte esecutata, il sottoscritto CTU nominato, chiedeva all.mo G.E. del Tribunale di Chieti Dott. Turco una proroga e contestualmente, l'ordinanza per l'accesso forzoso. In data 05-03-2022 il citato G.E. autorizza l'accesso forzoso e la proroga del deposito della consulenza tecnica d'ufficio al 21-05-2024.

Nel frattempo si è pertanto provveduto nel rintracciare in modo diretto di concerto con i Carabinieri di San Giovanni Teatino la parte esecutata con esito positivo, eseguendo l'accesso per le operazioni peritali il giorno 09.04.2024 alle ore 10:00, presso l'immobile al piano terzo e quarto (sottotetto) sito in Via Chiacchiaretta n° 7 del Comune di San Giovanni Teatino.

Alla data sopra menzionata data, era presente la parte esecutata nella persona delegata del signor [REDACTED] operazioni peritali pertanto, si sono svolte tramite accesso presso la unità oggetto in causa alla presenza delle parte interessata delegata che ha permesso di eseguire tutte le operazioni necessarie per il rilievo metrico e la documentazione fotografica **(All.to B)** dell'immobile oggetto di valutazione, il tutto come evidenziato nel Verbale di sopralluogo allegato alla presente **(All.to n.01)**.

Alla data del sopralluogo era presente anche il delegato custode Avv. Mariagrazia Sciubba, che dopo aver letto l'iter burocratico al delegato [REDACTED] a preso in consegna le chiavi dell'immobile.

### SOPRALLUOGHI PRESSO ENTI LOCALI ED UFFICI

Al fine di acquisire la documentazione occorrente per le dovute verifiche di conformità Catastale ed Urbanistica dei beni, il C.T.U. si è recato presso gli uffici urbanistica del Comune di San Giovanni Teatino, ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni Teatino e Agenzia delle Entrate - sezione Catasto della Provincia di Chieti.

**1.0 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;**



Dalla documentazione degli atti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma del C.P.C. si è potuto verificare la completezza degli stessi. Sono stati inseriti i certificati delle trascrizioni ed un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio con estratto di mappa catastale .

## **2.0 IDENTIFICHI E DESCRIVA IL BENE PIGNORATO CON I CONFINI, 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;**

### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in Via Chiacchiaretta. 7 del Comune di San Giovanni Teatino ed è costituito da unità immobiliare (**Allegato A**) compresa in un corpo di fabbrica condominiale, disposta su due livelli. L'itero fabbricato interessato è insediato in un lotto unico con fabbricato "gemello" e con corte circostante condominiale ove insistono posti auto non assegnati.



L'unità residenziale oggetto di valutazione e pignoramento, al momento del sopralluogo NON era abitata, presentandosi con arredo completo.

La stessa è ubicata nel piano terzo e quarto sottotetto, con accesso tramite vano scala condominiale ove insiste anche un ascensore, il tutto come descritto di seguito:

PIANO TERZO E QUARTO (ABITATIVO):vi si accede dal citatovano scala munito di porta esterna in alluminio e video citofono dove all'interno è ubicato un ascensore. L'unità abitativa interessata ha



accesso tramite porta blindata al piano terzo, si compone di ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, servizio igienico con antibagno, n° 2 balconi e scala interna per accesso al piano quarto ove insiste la zona notte con un servizio igienico, n. 3 camere da letto, un ripostiglio ed un balcone.

**STATO DI STRUTTURE E FINITURE:** L'intero corpo di fabbrica, realizzato e reso agibile nell'anno 2012, risulta edificato con struttura in cemento armato, i solai in latero cemento e copertura a padiglione con plurime falde, il tutto allo stato odierno completate.

L'unità abitativa oggetto della presente risulta perfettamente abitabile ed in buono stato interno ed esterno poichè di recente edificazione, le finiture murarie sono state realizzate e completate con strati di intonaco al civile e rasatura finale, le pavimentazioni sono realizzate in monocottura, mentre nei bagni in gres porcellanato tutte con materiali degli anni duemila.

I bagni sono completi di lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle in gres porcellanato per un'altezza pari a mt. 2,20, anche le pareti della cucina sono rivestite con mattonelle in gres porcellanato per un'altezza pari a mt. 2,20. Il portone di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro completi di avvolgibili in pvc. .

E' dotato di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, termico ed elettrico. L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento è prodotta da una caldaia del tipo a metano posata in opera all'esterno. E' presente l'impianto video-citofonico nonché quello di climatizzazione tramite split con unità plurime esterne, inoltre nel vano ripostiglio piano quarto (sottotetto) è presente una piccola cassaforte a muro.

### **TAVOLA SINOTTICA DI RIEPILOGO**

Si individuano rispettivamente i seguenti parametri immobiliari

<b>UNITA' ABITATIVA con annessi</b>					
<b>PIANO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>ALTEZZA UTILE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>VOLUME LORDO</b>
<i>Terzo-Quarto</i>	<i>Abitazione</i>	<i>P.3 = mt 2,70 P.4 =mt.Md2,30</i>	<i>mq 120,95</i>	<i>mq 138,00</i>	<i>mc 419,80</i>
	<i>Accessori aperti (balconi)</i>		<i>mq 23,20</i>		

### **CONFINI**

L'unità immobiliare uso abitazione confina in senso orario con:

- SUD con distacco aereo su corte condominiale;
- OVEST unità altra proprietà;
- NORD con distacco aereo su corte condominiale;
- EST con distacco aereo su corte condominiale.

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare, come risulta da certificato catastale aggiornato, è intestato alla





CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) – SAN GIOVANNI TEATINO

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	1997	24	A/2	2	7 Vani	777,27 €



**ATTO DI PROVENIENZA E DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE**

Da indagini storico ventennale l'immobile, come identificato catastalmente, risulta essere stato trasferito all'esecutata tramite:

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Massimo D'Ambrosio datato 01 febbraio 2008 Repertorio n° 103510/19294 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti il 27 febbraio 2008 al numero di registro n° 4681 e registro particolare n° 3394, per immobile in San Giovanni Teatino individuato con il foglio 10 particella 4997 sub. 24.

**VERIFICA CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Il tutto è corrispondente ai dati presenti nell'atto di pignoramento depositato.

**3.0 INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO**

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni Teatino è scaturita la posizione dello stato civile della sig.r [REDACTED]



**4.0 ATTRAVERSO LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL. ART.567 SECONDO COMMA, C.P.C., RICOSTRUISCA LE VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILE 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 DI TRASCRIZIONE E QUALI SIANO I DIRITTI DELLA PARTE ESECUTATA;**

Attraverso il certificato storico ipotecario-catastale ventennale dell'Agenzia delle Entrate – sezione catasto gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito nel tempo le seguenti vicende:

Particelle 4762, 4828, 4823, 4825, 422 (ora 4997 ente urbano).

**Anno 2006** atto notarile di divisione del Notaio Massimo D'Ambrosio del 23/01/20206 Rep. n° 94188/15370 con passaggio da Quater Edilizia S.r.l. proprietà per ½ e Pakundo Costruzioni S.r.l. proprietà per ½, a favore per intera proprietà 1/1 di Pakundo Costruzioni S.r.l. con sede in Spoltore (PE), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti il 11 gennaio 2013 al n. 620/505 e presso l'Ufficio del Registro di Chieti il 27gennaio 2006 al n. 1698 per immobili riportati in NCT al foglio 10 particelle 4762, 4828, 4823, 4825, 422 chesoppressi evariati hanno generato l'ente urbano individuato catastalmente con la particella 4997 .

Particella 4997.

**Anno 2008** -Atto di compravendita a favore della signora [REDACTED], del Notaio Massimo D'Ambrosio datato 01 febbraio 2008 Repertorio n° 103510/19294 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti il 27 febbraio 2008 al numero di registro n° 4681 e registro particolare n° 3394, per immobile in San Giovanni Teatino individuato con il foglio 10 particella 4997 sub. 24.

**5.0 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 U.T.E. E SPECIFICHI L'ESISTENZA IN CALCE ALLA DESCRIZIONE DEL BENE;**

Gli immobili del presente procedimento esecutivo risultano censiti in catasto con planimetrie corrispondenti così come verificato in sede di sopralluogo **(All.to n.03)**

**6.0 ACCERTI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED 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 ART C.P.C.;**

A seguito di indagini relative all'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo, effettuate presso l'ufficio urbanistico del Comune di San Giovanni Teatino, si sono riscontrate il rilascio di titoli edilizi per la costruzione del fabbricato oggetto della presente con le ultime autorizzazioni quali: Permesso a Costruire n° 194/2005 per la realizzazione di n° 2 palazzine, Denuncia di Inizio Attività n° 1524/2006 privo di efficacia trasformato in Permesso a Costruire n° 293/2006 quale Variante in Corso d'Opera, Denuncia di Inizio Attività n° 1765/2007 quale variante finale.

Il permesso di agibilità dell'intero stabile e quindi della unità immobiliare, risulta regolarmente rilasciato da Comune di San Giovanni Teatino n° 924 del 05/07/2012.





**7.0 PROVVEDA EX NRR. 7,8,9 ART. 173 BIS ARTT. CPC, COME INTRODOTTI DAL DL NR. 83/15 CONV. IN L.NR 132;**

In riferimento alle difformità riscontrate e in assenza della documentazione tecnica specifica atta a legittimare detti interventi, la sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il titolo in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del titolo in Sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione compresa da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 1.032,00. La quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni Teatino al momento dell'inoltro della domanda.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

PIANO TERZO :

I locali aventi destinazione d'uso residenziale risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia regolarmente assentita tramite i provvedimenti autorizzativi sopra citati al punto 6.0 .

Le difformità urbanistiche che necessitano di essere regolarizzate consistono in:

PIANO QUARTO (sottotetto):

NON vi è la conformità in quanto lo stesso è regolare nella distribuzione interna e rispondenza esterna così come assentito tramite i provvedimenti autorizzativi sopra citati al punto 6.0, ma NON regolare come destinazione d'uso. Infatti il piano quarto è autorizzato come locali di sgombero e servizi igienici mentre viene utilizzato come zona notte con tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

Nel caso specifico, per la definizione della conformità è possibile ai sensi della legge regionale n° 10/2011 s.m.i. "recupero per fini residenziali di sottotetti esistenti" e D.P.R. 380/2001 e in particolare sanare l'avvenuto mutamento della destinazione d'uso senza opere edilizie.

Le spese inerenti la predetta sanatoria sono così quantificabili:

1. sanzione nella misura minima di € 516,00;
2. diritti amministrativi € . 100,00
3. spese tecniche urbanistiche e catastali si stimano in €. 1.000,00 oltre IVA e contributi previdenziali così come per legge;
4. Oneri concessori (Comunali e Regionali) circa €. 2.000,00

La spesa complessiva, considerando la sanzione minima predetta, ammonta ad €. **3.6160,00** (tremilaseicentosedici/00) oltre oneri di legge.

In alternativa, si specifica, che è possibile ripristinare la prevista destinazione d'uso pertinenziale dei locali sottotetto (sgombero) senza oneri e spese.



---

**8.0 IN CASO DI IMMOBILI URBANI, ACCERTI LA CONFORMITÀ O MENO DEGLI STESSI ALLA NORMATIVA URBANISTICA ALLA LUCE DELLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE NORME;**

Per quanto sopra relazionato, l'immobile risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data di realizzazione ed alla data di sopralluogo per il piano terzo mentre per il piano quarto sottotetto NON vi è la conformità in quanto lo stesso è regolare nella distribuzione interna e rispondenza esterna ma NON regolare come destinazione d'uso .

Per regolarizzare la destinazione d'uso abitativa del sottotetto e quindi raggiungere la completa conformità, si dovrà procedere così come specificato al precedente punto 7.0 .

---

**9.0 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);**

l'immobile ubicato urbanisticamente in zona edificabile è stato realizzato da società privata NON in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né finanziato con risorse pubbliche.

---

**10.0 ACCERTI SE TRATTASI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO;**

Al momento del sopralluogo l'appartamento oggetto della presente esecuzione era non abitato però risulta anagraficamente quale abitazione principale dell'esecutato (**All.to n.02**).

---

**11.0 ACCERTI LA SITUAZIONE DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo risulta in possesso dell'esecutata e non risulta occupato da terzi.

---

**12.0 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 SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI COL SUO CARATTERE STORICO – ARTISTICO; ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Non sono presenti vincoli di alcun genere sulle unità immobiliari in oggetto.

Gli spazi esterni ad uso parcheggi, area di manovra e camminamenti sono ad uso condominiale, per cui è presente un regolamento di condominio che norma gli spazi comuni e le utenze comunidel fabbricato.



Sono invece presenti oneri debitori di natura condominiale alla data del 13 maggio 2024 consistenti in rate gestione ordinaria dal 01-06-23 al 31/05/24, per un totale **da versare** al condominio pari ad **€. 11.493,23**, come si evince dalla dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore (**All.to n.05**).

**13.0 DETERMINI IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO, A NORMA DEL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 568, 3° CO. CPC COME INTRODOTTO EX DL NR. 83/15;**

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto ai fini dell'alienazione dell'immobile con procedura di esecuzione immobiliare.

A tale immediato finalità dello scopo della stima, corrisponde la definizione dell'aspetto economico del bene cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: il più probabile valore di mercato o "valore in comune commercio".

Per pervenire alla definizione del giudizio di stima che deve essere oggettivo generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà è disponibile nell'estimo urbano il "criterio del valore di mercato", solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta o sintetico-comparativo. Pertanto al fine di determinare il prezzo base di vendita del suddetto bene immobile per superficie lorda, sono state svolte indagini conoscitive nel circondario del comune di San Giovanni Teatino per individuare i prezzi di mercato correnti scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di San Giovanni Teatino e di Pescara, relativi a beni simili a quelli oggetto di causa, considerando tutte le situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria – media di riferimento assunta.

Quale raffronto ulteriore, utile nella determinazione media del prezzo di mercato, è stato utilizzato il prezzo medio indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari del **O.M.I.** della provincia di Chieti, Comune di San Giovanni Teatino, zona periferica anno 2023 secondo semestre per abitazioni civili dove si evidenzia una quotazione minima pari ad €/mq 970,00 e massima pari ad €/mq. 1.450,00 (**All.to n.04**).

San Giovanni Teatino con una popolazione di 14.412 abitanti, è un comune della provincia di Chieti che dista circa 7 Km da Chieti ed è posto in adiacenza con il Comune di Pescara.

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il prezzo medio delle unità immobiliari ad uso residenziali in vendita è di circa il 9% superiore alla quotazione media regionale, le quotazioni del mercato corrente di San Giovanni Teatino sono relativamente omogenee ed il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a San Giovanni Teatino mostra che negli ultimi 12 mesi i prezzi sono in leggero aumento (4,22%) rispetto all'anno 2021/22.

La diminuzione dei prezzi con la linearità degli ultimi anni evidenziata si allinea ad un costante ed inesorabile decrescita del prezzo medio di mercato con una leggera ripresa, riconoscibile anche nel



periodo e dovuto alla recessione economica in cui versa il paese per il conflitto attuale in Europa, come si evidenzia dal sottostante grafico:



La dinamica dei prezzi per i singoli segmenti del mercato di San Giovanni Teatino, ha messo in evidenza che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da uffici/commercio dove le quotazioni mostrano un incremento di circa il 12% negli ultimi 6 mesi mentre gli appartamenti sostanzialmente hanno una piccola difficoltà nelle contrattazioni con quotazioni che mostrano un “ristagno” con un piccolo incremento di circa + 4.22%.

Il prezzo medio degli appartamenti in Via Chiacchiaretta e zone adiacenti è di circa 1.250,00 €/m<sup>2</sup>, risultando con un minimo pari a 1.000,00 €/m<sup>2</sup> ed un massimo pari a 1.500,00 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base di quanto sopra, in considerazione dei parametri e caratteristiche estrinseche, intrinseche, del particolare momento “statico” nelle compravendite dovuto alla recessione economica in cui versa l’intero paese, lo scrivente ritiene equo attribuire un valore di stima pari ad €/mq. 1.100,00 per l’unità ad uso residenziale adottando il parametro commerciale di riduzione pari ad 1/3 della superficie dei balconi.

UNITA' ABITATIVA con annessi					
PIANO	DESTINAZIONE	ALTEZZA UTILE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA	VOLUME LORDO
Terzo-Quarto	Abitazione	P.3 = mt 2,70 P.4 =mt.Md2,30	mq 120,95	mq 138,00	mc 345,00
	Accessori aperti (balconi)		mq 23,20		



QUADRO VOLORE PARZIALE e TOTALE					
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ		PREZZO UNITARIO €/MQ E PARZIALE	VALORE TOTALE
Piano terzo e Quarto	SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE COMMERCIALE	MQ 138,00	MQ 138,00 + MQ 7,70 = MQ 145,70	€/mq 1.100,00	In cifra tonda € 160.000,00
	SUPERFICIE ACCESSORI APERTI (BALCONE)	mq 23,20/3 MQ 7,70		€ 160.270,00	

**14.0 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.**

lo scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita solamente in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

**LOTTO UNICO**

Unità ad uso abitativo ubicata in un fabbricato sito alla Via Chiacchiarettacivico 7 del Comune di San Giovanni Teatino, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano terzo e quarto (sottotetto), Foglio di Mappa n. 10, particella 4997, sub 24, categoria catastale A/2, classe 2, vani 7 e rendita catastale €. 777,27 .

**Risulta così individuato :**

Trattasi di unità abitativa ubicata nel piano terzo e quarto (sottotetto) con accesso tramite vano scala munito di ascensore. L'unità abitativa interessata ha accesso al piano terzo tramite porta blindata e si compone di ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, servizio igienico con antibagno, n° 2 balconi e scala interna per accesso al piano quarto ove insiste la zona notte con un servizio igienico, n. 3 camere da letto, un ripostiglio ed un balcone.

L'unità abitativa risulta perfettamente abitabile ed in ottimo stato interno.

I bagni sono completi di lavabo, vaso, bidet e vasca/doccia, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle in gres porcellanato come le pareti della cucina. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno doppio vetro completi di avvolgibili in pvc.

E' dotato di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, termico ed elettrico. L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento è prodotta da una caldaia del tipo a metano posata in opera all'esterno.

E' presente l'impianto video-citofonico nonché quello di climatizzazione tramite split con unità plurime esterne, inoltre nel vano ripostiglio piano quarto (sottotetto) è presente una piccola cassaforte a muro.



L'unità immobiliare uso abitazione confina in senso orario con:

- SUD con distacco aereo su corte condominiale;
- OVEST unità abitativa altra proprietà;
- NORD con distacco aereo su corte condominiale;
- EST con distacco aereo su corte condominiale.

**PREZZO A BASE d'Asta € 160.000,00**

Si precisa che il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto non vi è trasferimento dall'impresa costruttrice ed è **soggetto a costi di eventuale sanatoria, redazione di A.P.E. e oneri debitori di natura condominiale con importi citati ai punti 7.0, 12.0 e 16.0.**

**15.0 DESCRIVA ANALITICAMENTE TUTTE LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE DOVRANNO ESSERE CANCELLATE CON L'EMANANDO DECRETO DI TRASFERIMENTO;**

Con l'emanando decreto di trasferimento si dovranno cancellare inoltre, le seguenti formalità:  
Trascrizioni Pregiudizievoli

1. Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento condizionato rogata dal Notaio Pasquale ROZZI il 21 marzo 2006, Repertorio 209343, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 34/03/2006 al n° 6951 di formalità in favore di Banca Apulia S.P.A. contro la Pakundo Costruzioni S.r.l. con sede in Spoltore (PE) per la complessiva somma di €. 2.600.000,00, frazionata in 11 quote tra cui quella della signora [REDAZIONE] €. 340.000,00 (capitale €.170.000,00) foglio 10 particella 4997 sub [REDAZIONE]
2. Pignoramento Immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Chieti il 17/01/2024 Repertorio 1438, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 18/01/2024 al numero generale 1245 e particolare n° 937.

**16.0 VERIFICHI LE CERTIFICAZIONI EX ART. 6 DEL D.LVO 311/06;**

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è in possesso di tale certificazione ed il costo tecnico medio relativa alla redazione ed invio dell'attestazione di prestazione energetica è pari a **€. 400,00** (quattrocento/00).

**17.0 ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITÀ POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.**

Trattandosi di un immobile ad uso residenziale di nuova edificazione in ottime condizioni, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, anche se attualmente il mercato immo-





biliare versa in un momento di crisi dovuta alla recessione economica del paese, si può con ragionevolezza concludere che in caso di vendita per il compendio pignorato può essere ceduto e quindi avere un ricavo ad un prezzo superiore al 50% del valore del bene stimato.

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Francavilla al Mare 13 maggio 2024

**ALLEGATI:**

- All."A" Elaborato Grafico;
- All."B" Documentazione Fotografica;
- All."01" Copia verbale di sopralluogo;
- All."02" Copia certificato residenza, stato civile e famiglia;
- All."03" Planimetrie catastali e visura;
- All."04" Quotazioni O.M.I. San Giovanni Teatino;
- All."05" Dichiarazione Oneri Condominio.
- Copia C.T.U. per uso pubblicazione privacy;

  
**IL C.T.U.**  
Geom. Moroni Franco

