

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE - RG 98/2017

Promosso da :

Contro :

Giudice Istruttore: Dott. RIA FEDERICO

RELAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1730 sez. A, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti al n. 137, è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Chieti Dott. Federico RIA, di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di provvedere alla stima dei beni di proprietà della , siti nel Comune di Francavilla al Mare, oltrechè di rispondere ai sotto elencati quesiti:

1_QUESITI

- I. 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;
- II. 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;
- III. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
- IV. 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

Tecnico dott. ing. -

periodo precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

- V. 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 predisposta per l'avviso d'asta;
- VI. accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att c.p.c.;
- VII. provveda ex nrr. 7,8,9 art.173 bis att cpc, come introdotti dal DL n.83/15 conv. in l.nr.132;
- VIII. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;
- IX. 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;
- X. 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;
- XI. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- XII. 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° comma c.p.c. come introdotto ex DL nr. 83/15;
- XIII. 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;
- XIV. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno

- essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- XV. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy disk), corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).
- XVI. verifichi le certificazioni ex art.6 D. L.vo 311/06.
- XVII. ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.

2 _OPERAZIONI PERITALI

Le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 05/07/2017.

Previa convocazione avvenuta a mezzo PEC e raccomandata con prova di consegna, in data 04.10.2017 alle ore 15,00 si è dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa, in Francavilla al Mare (Ch) alla Via Ettore Ianni 2.

Oltre al sottoscritto era presente il sig. rappresentante legale della ; che ha assistito alle operazioni di rilievo di tutti gli immobili eseguiti.

Gli accertamenti sono stati completati con acquisizione di documenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Francavilla al Mare e presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali e conservatoria, della provincia di Chieti.

3_IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Con Atto Esecutivo del 15/05/2017, Repertorio n° 404, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 30/05/2017 n° 6773 Registro Particolare e n° 9119 RG, sono stati pignorati, alla i seguenti beni, tutti siti nel Comune di Francavilla al Mare:

1. **Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà** sull'immobile uso locale notturno (night club) sito in Piazza Ionio snc, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1, Particella 137, Sub. 18, Piano Terra - Seminterrato, Categoria D/3, R. C. € 17.952,00;
2. **Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà** sull'immobile di civile abitazione sito in Via Ettore Ianni 2, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 3, Particella 1480, Sub. 30, Piano Terra, Categoria A/7, R. C. € 987,82, Consistenza 8,5 vani;

Te



3. **Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà** sull'immobile uso garage sito in Via Ettore Ianni 2, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 3, Particella 1480, Sub. 29, Piano Seminterrato, Categoria A/6, R. C. € 89,66, Consistenza 31 mq;

4_PROVENIENZA E VICENDE GIURIDICHE DEL VENTENNIO PRECEDENTE

Dalla relazione redatta dal Notaio Simona BAVA di Roseto degli Abruzzi (iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara), e presente in atti si evince quanto di seguito:

- Il fabbricato di cui al **punto 1.**, ad uso teatro, cinematografo, sala per concerti, sito nel Comune di Francavilla al Mare, P.zza Ionio snc, posto al piano terra e seminterrato, riportato al C. F. di detto Comune al foglio 1 p.lla 137 sub 18, zona cens. 1, categ. D/3, R.c. 17.952,00 (la particella 137 sub 18 deriva dalla particella 137 sub 15 che a sua volta derivava dalla particella 137 sub 14).

Relativamente all'immobile in questione, dalla . con sede il Pianella (PE), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo D'Ambrosio in data 06.02.2007, rep. 100.886, trascritto a Chieti il 16.02.2007 al n. 2641 R.P..

Alla Società , l'immobile è pervenuto dalla Società con sede in Montesilvano (PE), in forza di atto compravendita a rogito del Notaio Edenio Franchi in data 13.12.1996, rep 118.252, trascritto a Chieti il 16.12.1996 al n. 13472 R.P..

- Porzioni di fabbricato urbano di cui ai **punto 2.** e **punto 3.**, costituite da abitazione in villino al piano terra (punto 2.) ed autorimessa al piano seminterrato (punto 3.), sito nel Comune di Francavilla al Mare, Via E. Ianni 2, rispettivamente riportati al C. F. di detto Comune: al foglio 3 p.lla 1480 sub 30, categ. A/7, classe 1, vani 8,5, sup. catastale tot. 118 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq, r.c. 987,72; e p.lla 1480 sub 29, categ. C/7, classe 7, 31 mq, sup. catastale tot. 26 mq, r.c. 89,66. (Le attuali particelle 1480 sub 29 e 30 derivano dalle particelle 1480 sub 5, 6, 11, 14, 19, 20, 26).

Relativamente alle porzioni di fabbricato in questione, dal sig. nato a Pescara il 14.09.1934, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo D'Ambrosio in data 20.09.2007, rep. 102.603, trascritto a Chieti il 10.10.2007 al n. 14110 R.P.(Si precisa che nella nota di trascrizione viene trasferito anche il sub 31 quale ente comune non censibile ai sub 29 e 30, come risulta



dall'elaborato planimetrico del 29.05.07, prot. CH240289.

Al sig. l'immobile era pervenuto della signora nata a Roccantica (RI) l'11.11.1950 in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Chieti in data 22.03.2006, rep. N. 490, trascritto a Chieti in data 04.04.2006 al n. 5346 R.P..

Alla sig.ra l'immobile era pervenuto dalla con sede in Pescara, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Pasquale Rozzi del 23.07.1992, rep. N. 115113, trascritta a Chieti il 25.08.1992 al n. 11709 R.P..

I citati immobili **sono di titolarità** della Società a responsabilità limitata .

In virtù di quanto sopra esposto si evince che per i beni pignorati (1., 2. , 3.) vi è la continuità nelle trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

5_REGIME PATRIMONIALE

Essendo la proprietà rappresentata da una persona giuridica non sussiste alcuna informazione circa il regime patrimoniale.

6_DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI

I beni eseguiti per loro caratteristica saranno divisi in due Lotti, che di seguito vengono dettagliatamente illustrati:

6.1 LOTTO 1

L'immobile interessato da detto lotto è illustrato al precedente **punto 1.** individuato catastalmente dall'unità immobiliare sita in Francavilla al Mare Piazza Ionio snc, **foglio 1, p.IIa 137 subalterno 18**, che allo stato è adibito a locale notturno (night club).

Esso ha struttura portante in c.a. gettato in opera ed è posto al piano terra e seminterrato della Palazzina denominata "TAIGETE 2", l'accesso è garantito dall'antistante Piazza Ionio, con cui confina sulla porzione principale, confina inoltre con traversa comunale e altri distacchi della stessa Palazzina.

Si sviluppa principalmente su un unico piano fuori terra, anche se alcuni locali di deposito, ripostigli e servizi igienici sono locati al piano seminterrato e,



il collegamento tra i due livelli è garantito da gradinata interna; la pavimentazione del locale è realizzata con massetto il calcestruzzo levigato con finitura al quarzo, mentre la pedana da ballo è pavimentata in parquet.



Il locale è dotato di servizio igienico per disabili rivestito in grès porcellanato di colore scuro, mentre i servizi igienici posti nel seminterrato sono rivestiti con mosaici di grès.





L'ingresso principale è protetto da ampia tettoia in legno lamellare che occupa l'intero portico esterno fronteggiante P.zza Ionio di 128 circa; nel locale ci sono altri due accessi di emergenza, mentre le finestre in alluminio anodizzato sono presenti esclusivamente nei servizi igienici.



Il piano primo è caratterizzato da un'ampia sala completamente arredata con tessuto di velluto color porpora, posto in modo da creare diversi ambienti riservati, all'ingresso è posto un angolo bar dotato di opportuno bancone, ed infine vi sono altri locali di cui uno destinato ad ufficio.





Il piano seminterrato, oltre ai servizi igienici, ospita altri locali destinati a ripostiglio e deposito.





La superficie lorda della porzione in predicato è di circa 391 mq, per quando concerne il piano terra dove si svolge l'attività vera e propria del locale notturno; oltre a quella del seminterrato di circa 155 mq, che contempla la zona servizi e deposito.

Sono presenti gli impianti ordinari quali elettrico, idrico e termico; le finiture degli ambienti interni sono in un ordinario stato di conservazione e



manutenzione.

La planimetria dello stato di fatto (All. 1) **non è conforme** con quanto riportato nella planimetria catastale (All. 3).

6.1.a REGOLARITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Da accertamenti eseguiti, presso la Conservatoria della provincia di Chieti e il SUE del Comune di Francavilla al Mare, risulta che il fabbricato in cui è inserito l'immobile in questione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- L. E. n. 33 del 26.01.1970
- L. E. in variante n. 168 del 22.06.1971
- L. E. in variante n. 169 del 22.06.1971
- Permesso di agibilità del 07.07.1972
- C. E. n. 134 del 13.05.1980
- C. E. in variante n. 281 del 17.11.1980
- C. E. in variante n. 4 del 05.01.1982
- C. E. in variante n. 69 del 25.03.1982
- C. E. in variante n. 272 del 19.06.1982
- C. E. in variante n. 5 del 04.01.1985
- C. E. in variante n. 127 del 23.05.1985
- P. C. in sanatoria 400/NC n. 678 del 03/08/2006
- Richiesta di certificato di agibilità del 18.10/2006

Dall'esame della corposa documentazione di cui sopra si sono riscontrate delle difformità tra l'assentito ed il realizzato e più precisamente: oltre ad irrisorie difformità su alcuni tramezzi, si sottolineano due abusi riscontrati al piano terra utilizzati come ampliamento della sala principale. Il primo consiste in una veranda chiusa con vetrate schermate da tende oscuranti, creando così una nuova volumetria non assentita; altro abuso si è riscontrato sul portico interno, che è stato chiuso e di fatto annesso come ampliamento del locale ricettivo, che risulta anch'esso non assentito.

Tutte le difformità sopra evidenziate, alla luce della vigente legislazione, **sono sanabili**, nelle more dell'ultimo condono edilizio n. 326 del 2003.

6.1.b SITUAZIONE DI POSSESSO

In sede di sopralluogo si è accertato che attualmente l'immobile, ad uso locale notturno, è condotto dalla stessa Società esecutata.

6.1.c VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE



L'immobile in predicato, a livello di individuazione urbanistica, è compreso all'interno della zona individuata dal vigente P.R.G. Comunale come "ZONA B" .

Detta zona rappresenta effettivamente la zona turistico recettiva a tutti gli effetti, poiché la stessa è in gran parte assorbita da dette attività.

Tale dato non è riscontrabile dallo scrivente poiché il manufatto in predicato fa parte di un progetto unico nel quale sono stati realizzati due palazzine che non fanno parte della presente esecuzione immobiliare e, pertanto, non oggetto di verifica da parte dello scrivente.

Essendo l'immobile posto al piano terra con accesso indipendente non sono presenti vincoli di natura condominiale se si eccettua la partecipazione alla manutenzione delle parti comuni così come stabilito dall'Articolo 1117 e seguenti del C. C..

6.1.d STIMA DEL BENE

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima, è stata effettuata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione di dati ed informazioni, da tecnici ed operatori del settore immobiliare, (tra i quali borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate e similari) ottenendo un valore medio unitario, in condizioni di ordinaria manutenzione e conservazione, di € 1.850,00 [Euro milleottococinquanta/00] al mq per il locale notturno vero e proprio.

Detto valore rientra nell'intervallo dei valori minimi e massimi indicati nelle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2017 per il Comune di Francavilla al Mare, fascia litoranea nord-commerciale il quale quantifica in Euro Millecento/00 al mq (€ 1.100,00/mq) il valore minimo ed Euro Duemiladuecento/00 al Mq (€ 2.200,00/mq) il valore massimo per immobili aventi la suddetta destinazione..

In virtù di quanto appena innanzi descritto lo scrivente ritiene che il valore sopra rinvenuto aderisca in maniera soddisfacente agli attuali standard di mercato mentre, per la porzione del piano seminterrato ritiene congruo assegnare alla stessa un valore di € 1.200,00/mq (euro milleduecento/00 al mq) precisando, ad ogni buon conto, che nello stesso (€ 1.200,00/mq) debba intendersi compreso anche quello del portico esclusivo.

Alla luce di quanto appena sopra esposto, il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in questione sia il seguente:



LOCALE PIANO TERRA	=	(mq 391,00 x € 1.850,00)	=	€	723.350,00
LOCALE SEMINTERRATO	=	(mq 283,00 x € 1.200,00)	=	€	339.600,00
		Sommano		€	1.062.950,00

[Diconsi Euro unmilionesessantaduemilanovecentocinquanta/00]

6.1.e INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Il più probabile valore unitario di riferimento, è stato ottenuto espletando una serie di indagini con operatori economici locali (altri tecnici professionisti, agenti immobiliari, Osservatorio Immobiliare, etc.) poiché è risultato impossibile comparare detto bene con altri consimili fatti oggetto di compravendita negli ultimi anni.

Tale situazione è figlia dell'attuale andamento del mercato immobiliare che negli ultimi anni ha subito una decisa flessione e rallentamento, provocati dalla crisi ancora presente a livello nazionale.

Pertanto lo scrivente ritiene congruo confermare i valori sopra determinati quale valori unitari medi di riferimento.

6.1.f CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L.vo N°311/2006

Gli immobili oggetto di stima non sono dotati di attestazione o certificazione energetica in quanto realizzati prima dell'entrata in vigore del D.lvo n.311/2006 con il relativo decreto ministeriale attuativo n.59/2009.

6.1.g FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile pignorato e oggetto di stima è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 2626 di r.p. del 3 luglio 2007 ipoteca volontaria di € 698.000,00 a garanzia di € 349.000,00 a favore della Banca delle Marche - Società per azioni, domiciliata ad Ancona, via Menicucci n. 4 e contro la società ., nascente dall'atto a rogito del Notaio Massimo D'Ambrosia in data 28 giugno 2007, rep. n. 101985
- Iscrizione n. 17 di r.p. del 3 gennaio 2008, ipoteca giudiziale di € 40.000,00 a garanzia di € 18.115,55 a favore di nato a Roma il 4 novembre 1951, domiciliato a Pescara, P.zza Rinascita n.24 e contro la società nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pescara in data 29 novembre 2007, rep. n. 1894



- Trascrizione n. 6773 di r.p. del 30 maggio 2017, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 15 maggio 2017, rep. n. 404, in favore del sig. e contro la società , nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Chieti in data 15 maggio 2017, rep. n. 404

6.2 LOTTO 2

Gli immobili interessati da detto lotto sono illustrato ai precedenti **punto 2. e punto 3.** individuati catastalmente dall'unità immobiliari site in Francavilla al Mare E. Ianni 2, **foglio 3, p.lla 137 subalterni 30 e 29**, che allo stato è adibito a civile abitazione con garage.

Esso ha struttura portante in c.a. gettato in opera ed è posto al piano terra e seminterrato di un fabbricato plurifamiliare, l'accesso è indipendente su via Ianni.

Il cespite si sviluppa su due piani, dove al piano terra sostanzialmente si trovano i locali abitativi, mentre al piano seminterrato un locale pluriuso e il collegamento interno tra i due livelli è stato realizzato con piccola scala a chiocciola in legno. La pavimentazione dell'unità abitativa è realizzata in parquet, mentre quella del locale pluriuso al seminterrato di pavimentazione in grès o similari.



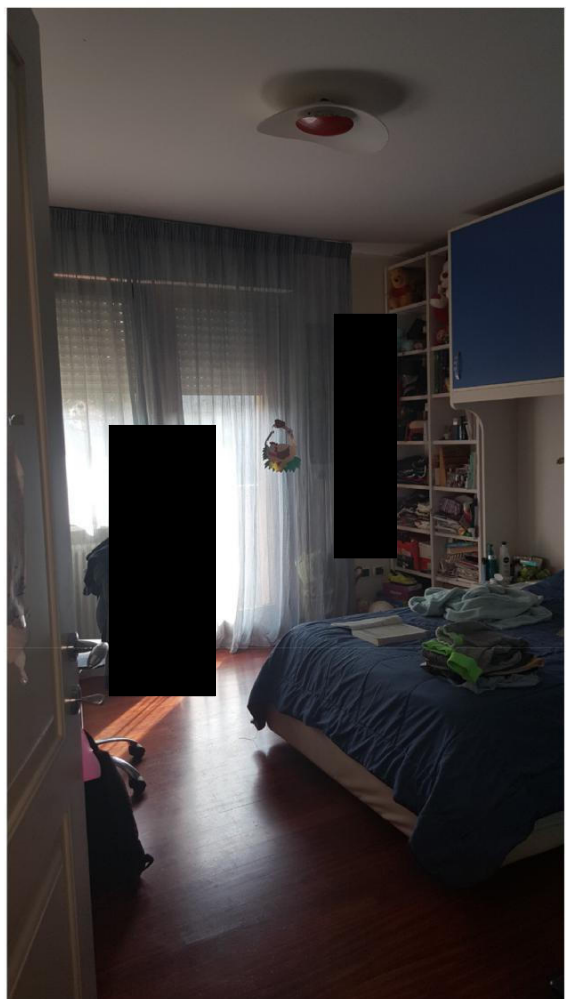


L'abitazione consta di un ingresso soggiorno, zona cucina, disimpegno n. 2 servizi igienici, camera da letto e camera patronale con all'interno vano adibito a guardaroba.

Fir0









Il locale pluriuso è dotato di angolo cottura, servizio igienico e vano ripostiglio.



L'accesso si ha da via E. Ianni, attraverso un cancello pedonale e uno carrabile automatizzati. Sulla parte antistante l'ingresso vi è un area pertinenziale adibita a giardino esclusivo, mentre nella parte posteriore dell'unità abitativa c'è un porticato realizzato in legno lamellare di circa 26



mq pavimentato in grès o similari oltrechè un area a verde presidiato da cancello in ferro e legno, non automatizzato.



Le finiture dell'appartamento e del locale pluriuso sono di buona qualità, compresi i rivestimenti e i sanitari dei servizi igienici.

La superficie del cespite consiste in 120 mq, per quando concerne il piano terra adibita a civile abitazione; in 31 mq del seminterrato adibito a locale pluriuso, in 26 mq di portico ligneo sul retrospetto, in 16 mq di balcone e complessivamente di circa 45 mq area verde.

Sono presenti gli impianti ordinari quali elettrico, idrico e termico; le finiture degli ambienti interni sono in un buono stato di conservazione e manutenzione.

La planimetria dello stato di fatto (All. 1) **non è conforme** con quanto riportato nella planimetria catastale (All. 3).

6.2.a REGOLARITA' URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Da accertamenti eseguiti, presso la Conservatoria della provincia di Chieti e il SUE del Comune di Francavilla al Mare, risulta che il fabbricato in cui è inserito l'immobile in questione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- C. E. n. 303 del 09.10.1987
- C. E. in variante n. 435 del 19.11.1990
- P. C. n. 64 e 65 del 11/12/1990
- C. E. in sanatoria n. 396/NC del 30.05.2007

Dall'esame della documentazione di cui sopra si sono riscontrate delle difformità tra l'assentito ed il realizzato e più precisamente:

oltre a difformità su alcuni tramezzi interni, si sottolineano tre abusi riscontrati al piano terra. Il primo consiste nella realizzazione della tettoia lignea realizzata sul retrospetto dell'appartamento di fatto mai assentita; altro abuso si è riscontrato sull'ampliamento della camera patronale a scapito del vano ripostiglio posto in adiacenza sul lato posteriore di fatto mai assentito, infine la realizzazione di un'apertura nel solaio del soggiorno per l'inserimento di una scala di collegamento tra l'abitazione e il garage sottostante che di fatto è stato modificato in un ambiente pluriuso.

Tutte le difformità sopra evidenziate, alla luce della vigente legislazione, **sono sanabili**, nelle more dell'ultimo condono edilizio n. 326 del 2003.

6.2.b SITUAZIONE DI POSSESSO

In sede di sopralluogo si è accertato che attualmente gli immobili, ad uso abitativo, sono occupati dall'amministratore legale della Società



esecutata e i suoi familiari, mediante un contratto di comodato d'uso gratuito.

6.2.c VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile in predicato, a livello di individuazione urbanistica, è compreso all'interno della zona individuata dal vigente P.R.G. Comunale come "ZONA 3 di completamento".

L'immobile è sita in piena zona residenziale, poiché la stessa è in gran parte assorbita da detta destinazione.

Tale dato non è riscontrabile dallo scrivente poiché il manufatto in predicato fa parte di un progetto unico nel quale sono stati realizzati diversi immobili che non fanno parte della presente esecuzione immobiliare e, pertanto, non oggetto di verifica da parte dello scrivente.

Essendo l'immobile posto al piano terra e seminterrato con accesso indipendente non sono presenti vincoli di natura condominiale se si eccettua la partecipazione alla manutenzione delle parti comuni così come stabilito dall'Articolo 1117 e seguenti del C. C..

6.2.d STIMA DEL BENE

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima, è stata effettuata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione di dati ed informazioni, da tecnici ed operatori del settore immobiliare, (tra i quali borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate e similari) ottenendo un valore medio unitario (in quanto il locale garage allo stato è modificato in locale pluriuso), in condizioni di ordinaria manutenzione e conservazione, di € 1.470,00 [Euro millequattrocentosettanta/00] al mq per l'immobile abitativo vero e proprio.

Detti valori rientrano nell'intervallo dei valori minimi e massimi indicati nelle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2017 per il Comune di Francavilla al Mare, fascia espansione sud-residenziale (Villini) il quale quantifica in Euro millecento/00 al mq (€ 1.100,00/mq) il valore minimo ed Euro milleseicentocinquanta/00 al Mq (€ 1.650,00/mq) il valore massimo per immobili aventi la suddetta destinazione..

In virtù di quanto appena innanzi descritto lo scrivente ritiene che il valore sopra rinvenuto aderisca in maniera soddisfacente agli attuali standard di mercato precisando, ad ogni buon conto, che nello stesso (€



1.470,00/mq) debba intendersi compreso anche quello del locale pluriuso al piano seminterrato mentre, per il portico ligneo e per il balcone ritiene congruo assegnare un valore di € 700,00/mq (euro settecento/00 al mq), e per l'area a verde si ritiene congruo assegnare un valore di € 250,00/mq (euro duecentocinquanta/00 al mq).

Alla luce di quanto appena sopra esposto, il più probabile valore di mercato del cespite in questione sia il seguente:

ABITAZIONE	= (mq 151,00 x € 1.470,00) =	€	221.970,00
PORTICO e BALCONE	= (mq 42,00 x 800,00)	= €	29.400,00
€			
AREA VERDE	= (mq 45,00 x € 250,00)	= €	11.250,00
	Sommano	€	262.620,00

[Diconsi Euro duecentosessantaduemilaseicentoventimila/00]

6.2.e INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Il più probabile valore unitario di riferimento, è stato ottenuto espletando una serie di indagini con operatori economici locali (altri tecnici professionisti, agenti immobiliari, Osservatorio Immobiliare, etc.).

Tale situazione è figlia dell'attuale andamento del mercato immobiliare che negli ultimi anni ha subito una decisa flessione e rallentamento, provocati dalla crisi ancora presente a livello nazionale.

Pertanto lo scrivente ritiene congruo confermare i valori sopra determinati quali valori unitari medi di riferimento.

6.2.f CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L.vo N°311/2006

Gli immobili oggetto di stima non sono dotati di attestazione o certificazione energetica in quanto realizzati prima dell'entrata in vigore del D.lvo n.311/2006 con il relativo decreto ministeriale attuativo n.59/2009.

6.2.g FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile pignorato e oggetto di stima è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 17 di r.p. del 3 gennaio 2008, ipoteca giudiziale di€ 40.000,00 a garanzia di€ 18.115,55 a favore di , nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal



Tribunale di Pescara in data 29 novembre 2007, rep. n. 1894

- Iscrizione n. 3081 di r.p. del 17 luglio 2009, ipoteca giudiziale di € 16.534, 20 a garanzia di € 8.267,10 in favore della nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo-Sezione distaccata di Atri in data 1 luglio 2009, rep. n. 437
- Iscrizione n. 5003 del 18 novembre 2009, ipoteca legale di € 8.322,26 a garanzia di € 4.161,13 in favore della - societa' di gestione entrate e tributi in data 23 ottobre 2009, rep. n. 201768/1
- Trascrizione n. 6773 di r.p. del 30 maggio 2017, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 15 maggio 2017, rep. n. 404, in favore del sig. nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Chieti in data 15 maggio 2017, rep. n. 404

7_DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER AVVISO D'ASTA- LOTTO 1

Immobile ad uso commerciale disposto su due livelli terra e seminterrato, sito nel comune di Francavilla al Mare, Piazza Ionio snc, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa **1**, particella **137**, subalterno **18**, cat D/3, rendita catastale € 17.952,00 .

Il bene sopra descritto, in catasto, è intestato alla sedente in San Benedetto del Tronto (AP), proprietaria 1/1.

L'immobile confina con Piazza Ionio sul lato nord-est, con Traversa Comunale sul lato sud-est e con distacchi della stessa Palazzina "TAIGETE 2" sugli altri fronti.

L'immobile della superficie lorda complessiva pari a 546 mq circa (dei quali mq. 391,00 circa al piano terra e 155,00 circa al piano seminterrato), è disposto su due livelli ed è così ripartito: al piano terra dove si svolge l'attività principale del locale notturno con dotazione di angolo bar e ufficio mentre, nel seminterrato sono dislocati i servizi igienici e alcuni locati di deposito e ripostiglio.

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione. L'immobile in passato ha ottenuto il certificato di agibilità per la propria attività ed è privo dell'Attestato di Prestazione



Energetica. Lo stesso è attualmente tenuto in gestione dalla Società esecutata

Valore a base d'asta

Euro 1.062.950,00

8_DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER AVVISO D'ASTA- LOTTO 2

Il cespite ad uso abitativo disposto su due livelli terra e seminterrato, sito nel comune di Francavilla al Mare, Via Ettore Ianni 2, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune rispettivamente al foglio di mappa **3**, particella **1480**, subalterno **30**, cat A/7, rendita catastale € 987,72 e al foglio di mappa **3**, particella **1480**, subalterno **29**, cat C/6, rendita catastale € 89,66.

Il bene sopra descritto, in catasto, è intestato alla sedente in San Benedetto del Tronto (AP), proprietaria 1/1.

L'immobile confina con Via Ettore Ianni sul lato sud-ovest, con subalterni 12, 9, 8 e 7 sul lato est e con subalterni 10, 13 e 4 sul lato nord-ovest, salvo altri.

L'immobile della superficie lorda complessiva pari a 151 mq circa (dei quali mq. 120,00 circa al piano terra e 31,00 circa al piano seminterrato) oltre i circa 26 mq di portico e i complessivi 45 mq di area a verde, è disposto su due livelli ed è così ripartito: al piano terra l'abitazione consta di un ingresso soggiorno, zona cucina, disimpegno n. 2 servizi igienici, camera da letto e camera patronale con all'interno vano adibito a guardaroba mentre, nel seminterrato il locale pluriuso è dotato di angolo cottura, servizio igienico e vano ripostiglio.

Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione. L'immobile ha il certificato di agibilità ed è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Lo stesso è attualmente occupato dall'amministratore legale della Società esecutata e i suoi familiari, mediante un contratto di comodato d'uso gratuito.

Valore a base d'asta

Euro 262.620,00

ALLA LUCE DI QUANTO FINORA ESPOSTO, PERTANTO, IL VALORE ESECUTIVO DELLA MASSA ESECUTATA ASSOMMA COMPLESSIVAMENTE AD (€ 1.062.950 + € 262.620 =) € 1.325.570 [EURO UNMILIONETRECENTOVENTICINQUEMILACINQUECENTOSETTANTA/00]

9_PARERE DEL CONSULENTE SULLA VENDITA DEI BENI

Il sottoscritto CTU relativamente alla vendita dei beni ad un prezzo superiore del 50% esprime parere negativo.



Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico conferitogli.

Elenco allegati:

- 1- All. 1: Elaborati grafici
- 2- All. 2: Verbale di sopralluogo
- 3- All. 3: Planimetrie catastali
- 4- All. 4: Visure catastali
- 5- Ricevute di pagamento Conservatoria di Chieti
- 6- Specifiche di Liquidazione

Considerando di aver svolto l'incarico nel rispetto deontologico della professione e pienamente consapevole del proprio operato con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine e n. 4 allegati, il sottoscritto CTU tanto riferisce riguardo l'incarico affidatogli dal Giudice Istruttore, ritenendosi a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento e approfondimento in merito.

Vacri (CH), lì 10.11.2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(

