

TRIBUNALE DI CHIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.I. Dott. FRANCESCO TURCO

Esecuzione Immobiliare n.146/2022

RELAZIONE TECNICA GIUDIZIARIA RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 146/22
PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO I SIGG.
GGGGGG AAAAAA E DDDDDD NNNNNN

RELAZIONE TECNICA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Calvi arch. Rossella




TRIBUNALE DI CHIETI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.I. Dott. FRANCESCO TURCO

Esecuzione Immobiliare n.146/2022

Con ordinanza del 02.03.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. F. Turco, nominava la sottoscritta Calvi arch. Rossella, residente a Francavilla al Mare in Viale Nettuno n.167 ed iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n. 480, Consulente Tecnico di Ufficio con l'incarico di procedere alla descrizione e valutazione degli immobili di proprietà dei sigg. GGGGGG AAAAAAe DDDDDD NNNNNN, oggetto della procedura n. 146/22 promossa dalla 

Nella comunicazione d'ordinanza il G.E. affidava alla sottoscritta l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *prima di ogni attività con l'ausilio del nominando custode, controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, Il comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*
- 2) *identifichi e descriva il C.T.U. il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*



- 3) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato e ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del 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, precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- 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 specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*
- 5) *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 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 legge 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 all'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 o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque 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, II° comma, 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 riportare nell'emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confinanti ed estremi 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, anche su supporto informatico (floppy disk), corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

17) esprima un parere in relazione alla probabilità 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.

concedendo come termine per il deposito della Relazione Tecnica il giorno 23.08.2023.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

In adempimento all'incarico conferito, la sottoscritta procedeva preliminarmente all'esame della documentazione in atti fornita e all'assunzione di notizie riguardanti il mercato edilizio della zona, per poi successivamente comunicare alla parte esecutata, con comunicazione scritta mediante Polizia municipale, che il giorno 17.03.2023 alle ore 11.30 e seguenti si sarebbe dato corso alle operazioni peritali di rilevamento dei beni oggetto di pignoramento, sopralluogo che è stato rinviato al 24.03.2023

Nel frattempo la scrivente si è recata presso:

- 1) l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX(Ch) per reperire dati di carattere tecnico ed amministrativo;
- 2) l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pescara per verificare i dati catastali e reperire copia delle planimetrie accatastate

nonché effettuato ricerche di mercato sui più noti siti immobiliari



presenti sul web e sull'Agenzia delle Entrate, valori OMI, per effettuare indagini estimative.

Il giorno prestabilito, all'ora convenuta la sottoscritta ha eseguito un primo sopralluogo con la presenza del curatore, avv. Marco Azzariti, e dei sigg. GGGGGG A. e DDDDDD A. (ved. Allegato n. 18) per effettuare una perlustrazione dei luoghi allo scopo di accertare l'esatta ubicazione degli immobili in esame nel contesto urbanistico, la loro consistenza e le principali caratteristiche territoriali comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi complessi ubicati nella zona.

I sopralluoghi sono stati eseguiti anche in data 18.04.2023 (ved. Allegato n. 19).

Si precisa che, in sede di sopralluogo, la sottoscritta, avendo appurato diverse incongruenze su quanto accatastato e quanto rilevato in loco, ha riscontrato molte difficoltà nel ricevere il materiale tecnico-amministrativo da parte del personale preposto nel Comune di XXXXXX(Ch) tanto da dover inoltrare richiesta di proroga in data 02.05.2023 al G.U. che ha concesso una nuova data di consegna pari al 24.08.2023.

I risultati di detti accertamenti tecnici, amministrativi ed economici, e le valutazioni estimative alle quali la sottoscritta è pervenuta, sono di seguito riportati.

QUESITO N. 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

Esaminando il fascicolo degli atti di causa, la scrivente ha preso atto che la "Juliet S.p.a.", con sede in Siena (SI) nella Via Aldo Moro n. 13/15, codice fiscale 01461980524; non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di Fedaiia SPV S.r.l., sede in Roma (RM), Via Piemonte n.38, codice fiscale 14108641003, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Sonia Spinozzi sito in Chieti – Viale Abruzzo n. 32, ha depositato copia della nota di trascrizione nonché le Visure Ipotecastiche sugli immobili oggetto della presente relazione in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 29/12/2022 ai numeri 24573/19207. È presente anche un Certificato notarile (ved. Allegato n. 1) a firma del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con Studio in piazza della Repubblica numero 4.

Il tutto come previsto dall'art. 567 comma II c.p.c., II° comma.

Unica osservazione è la presenza nel Certificato notarile della descrizione della Particella YYYY sub.7, Località SSSSSS snc, piano T, come "bene comune non censibile" ma che in realtà trattasi di un locale Autorimessa regolarmente censito al N.C.E.U., edificata su area di corte.



QUESITO N. 2

IDENTIFICHI E DESCRIVA IL C.T.U. IL BENE PIGNORATO CON I CONFINI ED I DATI CATASTALI E L'INDICAZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE E VERIFICHI LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

2.1 - Individuazione e descrizione dei beni pignorati: aspetti generali

I cespiti (ved. Allegato n. 2) oggetto della presente relazione di consulenza tecnica sono di proprietà di:

- **DDDDDD NNNNNN**, nata a Mottola (TA) il 29/04/1957 codice fiscale: DGSNNA57D69F784V,
- **GGGGGG AAAAAA**, nato a XXXXXX(CH) il 08/03/1955 codice fiscale: GVNLRD55C08E243K,

per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili e terreni siti in Località SSSSSS a XXXXXX, il tutto censito ai rispettivi Catasti Fabbricati e Terreni e la cui provenienza verrà specificata nel quesito n. 3.

Al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 16 i cespiti sono:

- **Fg 16 Particella YYYY sub.3**, Località SSSSSS snc, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita catastale € 145,25;



- **Fg 16 Particella YYYY sub.4**, Località SSSSSS snc, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita catastale € 177,53;
- **Fg 16 Particella YYYY sub.5**, Località SSSSSS snc, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 60 mq, rendita catastale € 85,22;
- **Fg 16 Particella YYYY sub.6**, Località SSSSSS snc, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 48,42;
- **Fg 16 Particella YYYY sub.7**, Località SSSSSS snc, piano T, categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 75, rendita catastale €. 81,34

Al Catasto dei Terreni di detto Comune i cespiti sono:

- **FG 16 Particella XXX**, SEMINATIVO, classe 3, superficie 17 are 70 centiare, reddito dominicale € 3,66 e reddito agrario € 4,11;
- **FG 16 Particella XXXX**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 20 are 65 centiare, reddito dominicale € 4,27, reddito agrario € 9,07;
- **FG 16 Particella XXXX**, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 18 are 57 centiare, reddito dominicale € 3,84, reddito agrario € 8,15,



- **FG 17 Particella XX**, SEMINATIVO, classe 2, superficie 14 are 40 centiare, reddito dominicale € 4,09, reddito agrario € 5,58;
- **FG 17 Particella XXX** porz. AA, SEMINATIVO, classe 2, superficie 16 are, reddito dominicale € 4,54, reddito agrario € 6,20; Particella XXX porz. AB, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 03 are 30 centiare, reddito dominicale € 0,68, reddito agrario € 1,45

I cespiti sub 3-4-6 fanno parte di un unico fabbricato che è ubicato in una zona molto periferica del Comune di XXXXXX, composta da tre piani f.t., con struttura portante composta da muri spessi e con copertura a falde.

Gli altri immobili consistono in un attiguo Laboratorio (sub 5) per la lavorazione della carne e da un ampio locale autorimessa ad esso confinante (sub 7). Il tutto come mostrato nell'elaborato grafico TAV.1 (ved. Allegato n. 3).

L'ingresso all'appartamento al piano terra è consentito da più accessi (porticato, portone d'ingresso e locale lavanderia); al piano primo vi si accede mediante una scalinata esterna realizzata in c.a. con pilone centrale autoportante, mentre per accedere all'unità immobiliare al piano secondo è necessario accedere al vano scala interno presente ed il cui accesso è praticabile solo attraverso l'appartamento del piano primo mentre non è possibile farlo dal piano terra in quanto chiuso dall'interno.

il fabbricato si presenta in buono stato (v. foto n. 1-2-3-4-5).



Il laboratorio, al quale si accede sia da una apertura esterna che da una porta comunicante con il Garage, è composto da un'area lavorazione e da un'area di cottura in quanto è presente un enorme forno per la cottura delle porchette.

Il Garage ha un ingresso per l'auto e n. 2 pedonali.

2.2 - Individuazione e descrizione delle unità immobiliari pignorate

SUB 3 (ved. Allegato n. 4 - foto n. 10-11-12-13-14-15-16-17)

Appartamento (ved. Allegato n. 3 - TAV. n. 2) sito al piano terra e confinante con sub 5, sub 7, vano scala interno ed area cortile comune, con altezza interna pari a mt. 2.82 e la cui disposizione interna risulta non solo diversa rispetto a quanto accatastato ma con destinazioni d'uso diverse. La distribuzione interna è organica e funzionale ed è composta da soggiorno/cucina con caminetto, disimpegno, parziale vano scala, n. 1 bagno, n. 1 locale lavanderia e n. 2 camere da letto.

CONSISTENZA:

soggiorno-cucina	mq.	44.40
disimpegno+vano scale	mq.	25.44
camera 1	mq.	18.58
camera 2	mq.	18.06
bagno 1	mq.	8.16
locale lavanderia	mq.	12.00
Totale superficie residenziale netta calpestabile		MQ. 126.64



È presente anche un portico di circa mq. 22 realizzato interamente in legno.

La pavimentazione è in gres di dimensioni 40x40 ed in cucina è presente un rivestimento in ceramica con piastrelle di 10x10 fino ad un'altezza di mt. 1.60. Il bagno è dotato di tutti gli elementi igienici con piatto doccia 70x80 e con pareti rivestite con materiale ceramico 20x20 fino ad un'altezza di mt. 2.10, mentre il resto risulta intonacato e pitturato. L'acqua calda ad uso igienico è fornita da caldaia autonoma alimentata a gpl. L'appartamento è dotato di infissi in alluminio con doppio vetrocamera e persiane in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato e quella d'ingresso risulta blindata. L'impianto elettrico rilevato risulta parzialmente conforme alle norme CEI ai sensi della L. 46\90 in quanto è presente il salvavita; l'impianto termico è autonomo con caldaia a gpl, gli elementi radianti sono in ghisa. L'appartamento risulta fornito di impianto televisivo. Unico aspetto negativo è la presenza di umidità di risalita soprattutto in una camera da letto.

SUB 4 (ved. Allegato n. 4 - foto n. 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27)

Appartamento (ved. Allegato n. 3 - TAV. n. 3) sito al piano primo e confinante con vano scala interno, con altezza interna pari a mt. 2.82, la cui disposizione interna risulta diversa rispetto a quanto accatastato sia per quanto riguarda la distribuzione interna che per quanto riguarda i balconi nonché la presenza del terrazzino. La distribuzione interna è organica e funzionale ed è composta da soggiorno con caminetto, cucina



con ripostiglio, disimpegno, vano scala, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto.

CONSISTENZA:

soggiorno	mq.	25.68
cucina	mq.	13.14
disimpegno+vano scale	mq.	24.76
camera 1	mq.	19.45
camera 2	mq.	19.15
bagno	mq.	9.20
ripostiglio	mq.	3.38
Totale superficie residenziale netta calpestabile		MQ. 114.76

Completano l'unità n. 2 balconi ed un terrazzo per un totale di mq. 40.20.

La pavimentazione è in gres del tipo marmorizzato ed in cucina è presente un rivestimento in ceramica con piastrelle di 50x20 fino ad un'altezza di mt. 1.80. Nel bagno, dotato di tutti gli elementi igienici e con pareti rivestite con materiale ceramico 32x25 fino ad un'altezza di mt. 2.20 mentre il resto risulta intonacato e pitturato, è presente non solo un piatto doccia 65x85 ma anche una vasca idromassaggio. L'acqua calda ad uso igienico è fornita da caldaia autonoma alimentata a gpl. L'appartamento è dotato di infissi in alluminio con singolo vetro e persiane in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato e quella d'ingresso risulta blindata. L'impianto elettrico rilevato risulta parzialmente conforme alle norme



CEI ai sensi della L. 46\90 in quanto è presente il salvavita; l'impianto termico è autonomo con caldaia a gpl, gli elementi radianti sono in ghisa. L'appartamento risulta fornito di impianto televisivo.

Il tutto in buono stato.

SUB 5 (ved. Allegato n. 4 - foto n. 28-29-30-31)

Laboratorio (ved. Allegato n. 3 - TAV. n. 4) sito al piano terra e confinante con sub 3, sub 7, vano scala interno ed area cortile comune, con altezza interna pari a mt. 3.00, la cui disposizione interna risulta diversa rispetto a quanto accatastato sia per quanto riguarda la distribuzione interna che per la presenza catastale di un accesso che nella realtà non esiste. La distribuzione interna è funzionale in quanto è composta da un unico grande ambiente per la lavorazione delle carni ove sono presenti sia un enorme forno che una cella frigorifera ed un bagno con antibagno. E' presente sia un accesso carrabile largo circa mt. 3 che uno pedonale confinante con il garage.

CONSISTENZA:

area lavoro	mq.	45.60
bagno	mq.	3.45
Totale superficie netta calpestabile		MQ. 49.05

L'impianto elettrico rilevato non risulta conforme alle norme CEI ai sensi della L. 46\90; non è presente l'impianto termico ed è assente il collegamento alla rete fognaria comunale visto che gli scarichi confluiscono in una fossa imhoff. La pavimentazione è in piastrelle clinker, le stesse che rivestono anche le mura laterali.

Il tutto in discreto stato.



SUB 6 (ved. Allegato n. 4 - foto n. 32-33-34-35-36-37)

Appartamento (ved. Allegato n. 3 - TAV. n. 5) sito al piano secondo e confinante con vano scala interno, con altezza interna minima di mt. 1.30 e quella massima di mt. 3.10 in mezzeria la cui disposizione interna non risulta accatastata probabilmente perché ancora allo stato grezzo. La distribuzione interna è composta da n. 2 grandi ambienti collegati tra di loro da un disimpegno dal quale si accede ad un terrazzino di circa mq. 8.55.

CONSISTENZA:

ambiente 1	mq.	46.40
ambiente 2	mq.	47.50
disimpegno	mq.	7.10
Totale superficie residenziale netta calpestabile		MQ. 101

Come già accennato si tratta di un'unità immobiliare completamente al grezzo ove sono presenti soltanto gli infissi in legno con vetro singolo mentre quello per accedere al balconcino è in alluminio.

SUB 7 (ved. Allegato n. 4 - foto n. 38-39-40)

Locale autorimessa (ved. Allegato n. 3 - TAV. n. 6) sito al piano terra e confinante con sub 3, sub 5 ed area cortile comune, con altezza interna minima di mt. 3.20 e quella massima di mt. 3.80 la cui disposizione interna risulta regolarmente accatastata. E' provvisto di



un accesso carrabile largo circa mt. 4.30, di un altro accesso largo circa mt. 3, nonché di un accesso pedonale. Tale locale è un capannone con struttura prefabbricata in acciaio con struttura portante costituita da colonne in profilati HEA. Le tamponature laterali sono state realizzate in mattoni a faccia vista fino ad un H. di circa mt. 1.20 e la restante con pannello imbottito tipo sandwich.

La copertura è stata realizzata sempre con profilati HEA ed arcarecci omega, mentre il manto di copertura è composto da pannelli coibentati. La superficie di calpestio è in c.l.s. indurito. Gli infissi presenti sono sia in lamiera zincata che in alluminio anodizzato.

CONSISTENZA:

autorimessa	mq.	77.00
Totale superficie netta calpestabile		MQ. 77.00

Tutti gli immobili confinano con area verde comune.

P.LLE XXX-XX-XXX-XXXX-XXXX (ved. Allegato n. 4 - foto n. 6-7-8-9)

Trattasi di appezzamenti di terreno con nessuna specifica coltura in atto (ved. Allegato n. 9).

Per quanto riguarda la provenienza dei sopra descritti beni pignorati a tutto il giorno 29/12/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei signori:

- GGGGGG AAAAAA, nato a XXXXXX(Ch) il 08.03.1955 e con C.F. GVNLRD55C08E243K



- DDDDDD NNNNNN nata a Mottola (TA) il 29/04/1957 e con C.F.
DGSNNA57D69F784V

Per quanto riguarda il FG. 16 MAPP. XXXX

risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 23/11/2001 ricevuto dal Notaio Messina Saverio in XXXXXX(CH) numero 45712 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 07/12/2001 ai numeri 19662/15162, da Isolina Rosica nata a XXXXXX(CH) il 28/04/1938 con C.F. RSCSLN38D68E243D

Per tutti gli altri mappali:

risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 19/04/1999 ricevuto dal Notaio Messina Saverio, in XXXXXX(CH), numero 39172/11659 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 22/04/1999 ai numeri 5682/4295 dalla signora MMMMMM nata a XXXXXXil 02/03/1957 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 22/04/1999 ai numeri 5683/4296 dalla sig.ra PPPPPP nata a San Martino sulla Marrucina il 25/03/1932.

Si precisa che i mappali XXXX e XXXX foglio 16 del N.C.T. derivano dal frazionamento dell'11/04/2003 pratica 75607 dal mappale XXX elencato nell'atto di compravendita del 19.04.1999.

Si precisa che per il mappale XXX foglio 16 non è stato aggiornata la titolarità al N.C.T. (ved. Allegato n. 15).



QUESITO N. 3

INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, E 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 ESECUTATA;

Dall'Atto di Compravendita (ved. Allegato n. 5) dei beni del 19.04.1999 risulta che i coniugi GGGGGG AAAAAA e DDDDDD NNNNNN sono coniugati in regime di separazione di beni.

I beni oggetto di pignoramento, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 29.12.2022 al num. di Reg. generale n. 24573 e num. di Reg. particolare n. 192007 (ved. Allegato n. 6) da FEDAIA SPV s.r.l., sono pervenuti ai sigg. sopra citati:

Per quanto riguarda il FG. 16 MAPP. 4298

Atto di compravendita del 23/11/2001 ricevuto dal Notaio Messina Saverio in XXXXXX(CH) numero 45712 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 07/12/2001 ai numeri 19662/15162, da RRRRRR nata a XXXXXX(CH) il 28/04/1938 con C.F. RSCSLN38D68E243D.

Per tutti gli altri mappali:



Atto di compravendita del 19/04/1999 ricevuto dal Notaio Messina Saverio, in XXXXXX(CH), numero 39172/11659 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 22/04/1999 ai numeri 5682/4295 dalla signora MMMMMM nata a XXXXXX il 02/03/1957 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 22/04/1999 ai numeri 5683/4296 dalla signora PPPPPP nata a San Martino sulla Marrucina il 25/03/1932.

Per quanto sopra, si evince che **sussiste continuità nelle trascrizioni** e che gli immobili in oggetto risultano di proprietà dei sigg. GGGGGG AAAAAA e DDDDDD NNNNNN per una quota pari 1/2 ciascuno.

QUESITO N. 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 SPECIFICHI L'ESISTENZA DI TALE CONDIZIONE IN CALCE ALLA DESCRIZIONE DEL BENE PREDISPOSTO PER L'AVVISO D'ASTA.

Da un accertamento effettuato presso il competente Ufficio del Territorio di Chieti, Catasto Fabbricati, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano regolarmente censiti al Fg. 16 part.IIa YYYY sub 3-4-5-6-7, e al Catasto Terreni al Fg. 16 part.IIa XXX-XXXX-XXXX e Fg. 17 part.IIa XX-XXX.

Constatata una discordanza in alcuni sub tra quanto accatastato (ved. Allegato n. 7) e quanto rilevato nei vari sopralluoghi (ved.



Allegato n. 3), si è provveduto ad allegare le relative planimetrie (ved. Allegato n. 8) in scala 1:200 per l'aggiornamento catastale presso l'U.T.E. dei seguenti immobili:

- SUB 3 = la planimetria catastale depositata risulta diversa dallo stato di fatto sia per quanto riguarda la distribuzione interna che la destinazione d'uso dei singoli locali e pertanto si è provveduto a produrla sia in scala 1:100 che ridotta in scala 1:200 per l'aggiornamento catastale (ved. Allegato n. 8 - TAV. n. 7);

- SUB 4 = la planimetria catastale deposita risulta diversa dallo stato di fatto per la distribuzione interna, per l'assenza della scalinata esterna circolare, per le modifiche apportate ai due balconi e l'assenza del terrazzino e pertanto si è provveduto a produrla sia in scala 1:100 che ridotta in scala 1:200 per l'aggiornamento catastale (ved. Allegato n. 8 - TAV. n. 8);

- SUB 5 = la planimetria catastale depositata risulta diversa dallo stato di fatto sia per quanto riguarda la distribuzione interna per l'assenza del vano bagno che per la presenza di un'apertura laterale che attualmente non esiste e pertanto si è provveduto a produrla sia in scala 1:100 che ridotta in scala 1:200 per l'aggiornamento catastale (ved. Allegato n. 8 - TAV. n. 9);

- SUB 6 = nonostante sia censito, non risulta alcuna planimetria catastale depositata e pertanto si è provveduto a produrla sia in scala 1:100 che ridotta in scala 1:200 per l'aggiornamento catastale (ved. Allegato n. 8 - TAV. n. 10);



- SUB 7 = la planimetria catastale depositata risulta corrispondente allo stato di fatto.

QUESITO N. 5

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 X ART.173 BIS ATT. CPC.

Dai documenti amministrativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX(Ch), la scrivente ha appurato che:

- il fabbricato, ove si trovano tutti gli immobili oggetto di procedura, è stato costruito con Licenza edilizia n. 8 - prot. n. 5927 del 02.12.1975;
- tale licenza riguarda la realizzazione del fabbricato con p. terra, p. primo e sottotetto nonché una stalla ora trasformata in Laboratorio;
- in data 21.06.1999 è stata presentata una D.I.A. n. 53 per la sistemazione dell'area esterna e recinzione;
- per quanto riguarda il SUB 7 è stata presentata una C.E. n. 4/2000 con prot. n. 10063 per la realizzazione di un capannone prefabbricato in adiacenza al fabbricato ad uso residenziale ad uso rimessa agricola;
- in data 14.03.2007 è stata presentata una D.I.A. n. 34 per manutenzione straordinaria.



Non risultano pertanto presentate pratiche edilizie inerenti:

- i lavori interni ai sub 3-4 che hanno apportato modifiche alla distribuzione interna ed esterna per la presenza dei balconi e terrazzino, nonché alle destinazioni d'uso,
- alla realizzazione del vano caldaia, non presente nella Licenza edilizia n. 8 - prot. n. 5927 del 02.12.1975, ora adibito a lavanderia,
- al cambio di destinazione d'uso della stalla ora adibito a Laboratorio,
- alla realizzazione della scala esterna in c.a.,
- alla realizzazione del porticato a servizio del SUB 3.

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX (Ch) non risultano certificati di agibilità e/o abitabilità.

Nel vigente P.R.G. l'intero fabbricato ed i terreni si trovano in Zona E a Destinazione produttiva agricola.

QUESITO N. 6

*PROVVEDA EX ART. 173 BIS DISP. ATT. CPC NN. 7,8, E 9
COME INTRODOTTI DAL D.L. N. 83/15 CONV. LIN L. N. 132/15*

Secondo l'ex art. 179 bis disp. att. cpc n.7, le difformità già descritte nel Quesito n. 5, possono essere sanate presentando varie pratiche in sanatoria sia in ambito comunale che al Genio Civile in quanto trattasi di modifiche strutturali e di realizzazioni di manufatti in c.a.



Trattandosi di varie pratiche in sanatoria e riguardanti enti diversi, è impossibile poter calcolare tutti i relativi oneri sanzionatori e costo diritti e stesura pratiche.

Secondo ex art. 179 bis disp. att. cpc n.8, il fabbricato, secondo l'Atto di compravendita del 19.04.1999, non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

Secondo ex art. 179 bis disp. att. cpc n.9, non risulta essere presente un Amministratore.

QUESITO N. 7

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

Come già riportato e descritto nel Quesito n. 5, durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità nei seguenti sub:

- p.Ila YYYY sub 3 (diversa ripartizione interna mediante abbattimento e realizzazione di tramezzi, cambio di destinazione d'uso vani e locale caldaia, realizzazione di portico),
- p.Ila YYYY sub 4 (diversa ripartizione interna mediante abbattimento e realizzazione di tramezzi, modifiche ai balconi, realizzazione di terrazzino di circa mq. 18,20 e costruzione di scala esterna in c.a.)
- p.Ila YYYY sub 5 (diversa ripartizione interna mediante realizzazione di bagno con antibagno e cambio di destinazione d'uso).



In virtù di tali discordanze presenti, la scrivente ha appurato, confrontandosi con i relativi responsabili dei procedimenti, che tali difformità possono essere sanate sia a livello comunale che al Genio Civile.

QUESITO N. 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)

Dalle ricerche effettuate è risultato che il fabbricato è stato realizzato privatamente dai sigg. ZZZZZZ e PPPPPP, mentre il capannone è stato realizzato privatamente dai sigg. GGGGGG AAAAAA e DDDDDD NNNNNN.

QUESITO N. 9

ACCERTI SE TRATTASI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO;

Durante i sopralluoghi si è evinto che l'appartamento ubicato al p.terra (SUB 3) è occupato dai sigg. GGGGGG AAAAAA e DDDDDD NNNNNN (v. Certificato di residenza - Allegato n. 10) che dichiarano ciò anche in sede di sopralluogo (v. Allegato n. 18), i quali utilizzano anche il Laboratorio (SUB 5) ed il capannone (SUB 7).

QUESITO N. 10

ACCERTI LA SITUAZIONE DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È



OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

E' stato riscontrato un Contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai numeri 17962/13676 a favore di GGGGGG, nato in Svizzera (EE), il 24/08/1975, codice fiscale CLLGPP75M24Z133A e LLLLLL, nato a XXXXXX(CH), il 04/09/1975, codice fiscale CLNLSN75P04E243W e contro NNNNNN DDDDDD, nata a Mottola (TA) il 29/04/1957, codice fiscale DGSNNA57D69F784V e AAAAAAGGGGGG, nato a XXXXXX(CH) il 08/03/1955, codice fiscale GVNLRD55C08E243K.

In tale Contratto d'affitto (v. Allegato n. 11) i coniugi GGGGGG e DDDDDD concedono in locazione ai sigg. GGGGGG e LLLLLL l'intero fabbricato con annessa corte esclusiva composto:

- da unità abitativa al p.terra sub 3,
 - da unità abitativa al p.primo sub 4,
 - da unità abitativa al p.secondo sub 6,
 - da locale autorimessa al p.terra sub 7,
 - da locale ad uso laboratorio artigianale al p.terra sub 5,
- e terreni al fg. 16 p.lle 4297-4298 e al fg. 17 p.lle 48-952.

Il tutto ad un canone annuo pari ad €. 4.800,00.

La durata del contratto è pari ad anni 29 e mesi 6 a partire dal 12.09.2019 e pertanto antecedente alla data di trascrizione dell'Atto di



pignoramento del 29.11.2022.

Si mette in risalto che nel sopra citato Contratto di Locazione non è stato compreso il terreno catastalmente riportato al N.C.T. al fg. 16 p.lla 107.

QUESITO N. 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

11.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Relativamente agli immobili oggetto di E.I. n. 146\22, con riferimento ad eventuali oneri condominiali, durante i vari sopralluoghi, si è constatato che non vi è alcun amministratore.

A carico dell'acquirente saranno i seguenti oneri:

Costo registrazione del decreto di trasferimento

Oneri gravanti sull'acquirente, se prima casa e salvo eventuali nuove disposizioni nazionali, sono:

- l'imposta di registro pari al 2% del valore catastale + €50,00 d'imposta ipotecaria + €50,00 d'imposta catastale se trattasi di privato per vendite esenti IVA;



- altrimenti pari al 4% di I.V.A. + €.200,00 d'imposta di registro + €.200,00 d'imposta ipotecaria + €.200,00 d'imposta catastale se trattasi di Impresa Costruttrice soggetta ad i.v.a.;

Oneri gravanti sull'acquirente, se seconda casa e salvo eventuali nuove disposizioni nazionali, sono:

- l'imposta di registro pari al 9% del valore catastale + €.50,00 d'imposta ipotecaria + €.50,00 d'imposta catastale se trattasi di privato per vendite esenti IVA;
- altrimenti pari al 10% di I.V.A. (22% se immobile di lusso) + €.200,00 d'imposta di registro + €.200,00 d'imposta ipotecaria + €.200,00 d'imposta catastale se trattasi di Impresa Costruttrice soggetta ad i.v.a..

Altri oneri e salvo eventuali nuove disposizioni nazionali:

- le spese di diritti e marche da bollo relativi alla Trascrizione del decreto di trasferimento dovrebbero ammontare ad €. 149 ed €. 16 ogni quattro pagine in valori bollati;
- i costi di cancellazione (a spese della procedura salvo il diverso provvedimento del G.E.I. che ponga le spese definitivamente a carico dell'aggiudicatario) del pignoramento dovrebbero ammontare ad €. 262,00; ad €. 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria ove presente, mentre varia nel caso di cancellazione dell'ipoteca giudiziale in quanto è pari allo 0.5% sull'importo della relativa originaria iscrizione



ipotecaria ed in più occorrono €. 59,00 di tassa di bollo ed €. 35,00 di tassa ipotecaria.

- spese competenze del libero professionista che provvederà alle operazioni di trascrizione, volturazione, rilascio certificati di agibilità ed aggiornamento planimetrie catastali.

11.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastali

Altri oneri gravanti sull'acquirente saranno i costi relativi a sanare le varie difformità riscontrate e per le quali verrà defalcato dalla valutazione per ogni singolo lotto una percentuale pari al 5%.

QUESITO N. 12

ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

12.1 Formalità pregiudizievoli

Sui beni oggetto di perizia gravano la seguenti formalità:

➤ Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 05/03/2008 ai numeri 5300/741 per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Chieti S.p.a. sede in Chieti (CH), domicilio ipotecario eletto Chieti in Via Colonna n. 24, codice fiscale 00098470693 e contro AAAAAA GGGGGG, nato a XXXXXX(CH) il 08/03/1955, codice



fiscale GVNLRD55C08E243K e NNNNNN DDDDDD, nata a Mottola (TA) il 29/04/1957, codice fiscale DGSNNA57D69F784V;

➤ Locazione Ultrannovennale trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/10/2019 ai numeri 17962/13676 a favore di GGGGGG, nato in Svizzera (EE), il 24/08/1975, codice fiscale CLLGPP75M24Z133A e LLLLLL, nato a XXXXXX(CH), il 04/09/1975, codice fiscale CLNLSN75P04E243W e contro NNNNNN DDDDDD, nata a Mottola (TA) il 29/04/1957, codice fiscale DGSNNA57D69F784V e AAAAAA GGGGGG, nato a XXXXXX(CH) il 08/03/1955, codice fiscale GVNLRD55C08E243K;

➤ Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Chieti in data 29/12/2022 ai numeri 24573/19207 a favore di Fedaià SPV S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14108641003 e contro NNNNNN DDDDDD e AAAAAA GGGGGG sopra generalizzati.

Si precisa che si è provveduto a reperire le visure ipocatastali aggiornate di entrambi gli esecutati (ved. Allegato n. 16 - n. 17).

QUESITO N. 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;

13.1 Criteri generali di stima.

Definite le caratteristiche generali del bene e della sua



consistenza, si può passare a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli esecutati.

Si precisa innanzi tutto che il parametro adottato é quello comunemente usato per le contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie commerciale espressa in mq.".

Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.

Fra le condizioni intrinseche si considerano:

- il piano con o senza ascensore,
- lo stato di conservazione,
- età del fabbricato,
- il tipo di riscaldamento,



- l'eventuale stato locativo.

Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto in considerazione il collegamento alla rete viaria principale, la carenza o presenza di servizi commerciali (negozi e supermercati), la disponibilità dei servizi pubblici (trasporto ed uffici postali), la presenza di banche e farmacie nonché il collegamento con i più vicini centri urbani.

13.2 Criteri specifici di stima appartamento

Le superfici commerciali degli immobili oggetto di perizia sono state calcolate come segue:

- le superfici dei muri esterni non confinanti per l'intero,
- le superfici dei muri esterni confinanti per metà,
- la superficie interna, comprensiva dei tramezzi, viene moltiplicata per l'intero,
- la superficie dei balconi viene moltiplicata per 1/3,
- la superficie del sottotetto viene calcolata a partire da mt. 1.50 di altezza e viene considerato solo il 75%,
- l'intera superficie della scala esterna pari a mq. 5.75,
- la superficie del porticato è pari al 35%,
- la superficie del cortile esterno (sub 1) viene considerata area condominiale a tutte le unità.



Per ogni sub negli elaborati grafici (ved. Allegato n. 3) è stata indicata la relativa superficie commerciale calcolata con i criteri sopra menzionati.

Con l'ausilio di software utilizzati da varie agenzie immobiliari che forniscono stime ottenute da comparazioni sul venduto e sulle vendite in atto e dalle indicazioni OMI (ved. Allegato n. 12) che si riferiscono al 2° semestre del 2022 nella zona del Comune di XXXXXX(Ch), è stato accertato che le compravendite avvenute per immobili simili in buono stato, sono state effettuate oscillando:

- da un valore minimo di €/mq 578,00 ad un valore massimo di €/mq 826,00 per le unità residenziali,
- da un valore minimo di €/mq 334,50 ad un valore massimo di €/mq 476,50 per le autorimesse,
- da un valore minimo di €/mq 229,50 ad un valore massimo di €/mq 491,50 per i laboratori,
- Pertanto il valore medio che se ne desume è pari a:
- **€. 702,00** per le unità residenziali,
- **€. 405,50** per le autorimesse,
- **€. 360,50** per i laboratori,

Per la stima della quotazione di unità immobiliari *non nuove* bisogna però applicare ulteriori coefficienti di differenziazione che prendono in considerazione i seguenti parametri:

- il piano all'interno del fabbricato con o senza ascensore,



- lo stato di conservazione ristrutturato,
- l'esposizione mista,
- l'età del fabbricato realizzato nel 1975,
- il tipo di riscaldamento autonomo,
- lo stato locativo.

Pertanto i più probabili valori di mercato che si ottengono per i vari sub sono presumibilmente pari a:

P.LLA YYYY SUB 3 = VALORE MEDIO € 702,00/MQ

piano terra = 0%	€ 702,00
stato di conservazione = + 5%	€ 737,10
esposizione = + 5%	€ 773,95
età fabbricato = 0%	€ 773,95
riscaldamento autonomo = + 5%	€ 812,65
stato locativo = - 20%	€ 650,12
Totale superficie commerciale X valore	mq. 161.85 x € 650,12
TOTALE	€ 105.221,92
detrazione per sanatoria ed aggiornamento = - 5%	€ 99.960,82
TOTALE arrotondato	€ 100.000,00



P.LLA YYYY SUB 4 = VALORE MEDIO € 702,00/MQ

piano primo = - 10%	€ 702,00
stato di conservazione = + 5%	€ 631,80
esposizione = + 5%	€ 663,39
età fabbricato = 0%	€ 663,39
riscaldamento autonomo = + 5%	€ 696,55
stato locativo = - 20%	€ 557,24
Totale superficie commerciale X valore	mq. 160,85 x € 557,24
TOTALE	€ 89.632,05
detrazione per sanatoria ed aggiornamento = - 5%	€ 85.150,45
TOTALE arrotondato	€ 86.000,00

P.LLA YYYY SUB 5 = VALORE MEDIO € 360,50/MQ

piano terra = 0%	€ 360,50
stato di conservazione = + 5%	€ 378,52
esposizione = + 5%	€ 397,45
età fabbricato = 0%	€ 397,45
stato locativo = - 20%	€ 317,96
Totale superficie commerciale X valore	mq. 63 x €. 317,96
TOTALE	€ 20.031,48
detrazione per sanatoria ed aggiornamento = - 5%	€ 19.029,90
TOTALE arrotondato	€ 19.100,00



P.LLA YYYY sub 6 = VALORE MEDIO €.702,00/MQ

piano secondo = - 15%	€. 596,70
stato di conservazione = - 10%	€. 537,03
esposizione = + 5%	€. 563,88
età fabbricato = 0%	€. 563,88
riscaldamento autonomo = - 5%	€. 535,68
stato locativo = - 20%	€. 428,54
Totale superficie commerciale X valore	mq. 77,85 x €.428,54
TOTALE	€. 33.361,83
detrazione per sanatoria ed aggiornamento = - 5%	€. 31.693,74
TOTALE arrotondato	€. 32.000,00

P.LLA YYYY SUB 7 = VALORE MEDIO €.405,50/MQ

piano terra = 0%	€. 405,50
stato di conservazione = + 5%	€. 425,77
esposizione = + 5%	€. 447,06
età fabbricato = 0%	€. 447,06
stato locativo = - 20%	€. 357,65
Totale superficie commerciale X valore	mq. 82 x €. 357,65
TOTALE arrotondato	€. 30.000,00

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni, non avendo trovato esempi di terreni agricoli attualmente in vendita ma solo edificabili, sono stati estratti i Valori agricoli medi forniti dall'Agenzia



delle Entrate (ved. Allegato n. 13), Ufficio Provinciale di Chieti, che indica, in base alla designazione, le seguenti valutazioni:

vigneto	a tendone= € 32.300/Ha	valore agricolo medio= € 23.250/Ha (valore medio in quanto non presente alcun tipo specifico di impianto)
	basso= € 14.200/Ha	
seminativo	valore agricolo = € 7.900/Ha	
seminativo arborato	valore agricolo = € 8.500/Ha	

A tali valori è stata detratta una percentuale del 10% in quanto affittati.

TERRENI FG 16

P.LLA 107: mq. 1770 - vigneto 2° = € 2,325/mq.	€ 4.159,50 valore arrotondato € 4.200,00
P.LLA 4297: mq. 2065 - seminativo arb. = € 0,85/mq.	€ 1.755,25-10%= € 1.579,72 valore arrotondato € 1.600,00



P.LLA 4298: mq. 1857 - seminativo arb. = €0.85/mq.	€ 1.578,45-10%= € 1.420,60 valore arrotondato € 1.500,00
---	---

TERRENI FG 17

P.LLA 48: mq. 1440 - seminativo 2° = €0.79/mq.		€ 1.137,60-10%= € 1.023,84 valore arrotondato € 1.100,00
P.LLA 952:	AA mq. 1600 - seminativo 2° = €0.79/mq.	€ 1.264,00-10%= € 1.137,60 valore arrotondato € 1.200,00
	AA mq. 330 - seminativo arb. = €0.85/mq.	€ 280,50-10%= € 252,45 valore arrotondato € 260,00

QUESITO N. 14

DICA SE IL COMPENDIO PIGNORATO DEBBA ESSERE POSTO IN VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI, PRECISANDO, PER OGNI IPOTESI, LA DESCRIZIONE ESATTA DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA (UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINANTI ED ESTREMI CATASTALI) ED IL RELATIVO PREZZO



D'ASTA.

Vista la disponibilità dei beni per l'intero della quota, è possibile la formazione di **vari lotti**.

LOTTO 1

Ubicazione: Comune di XXXXXX(Ch), Località SSSSSS n. 138

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 16 particella YYYY sub 3, Cat. A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte mq 100 , rendita € 145,25;

Descrizione e Consistenza Immobile: Quota pari all'intero di un immobile ad uso residenziale sito al piano terra di un fabbricato di tre piani f.t. con altezza interna pari a mt. 2.82. La disposizione interna risulta non solo diversa rispetto a quanto accatastato ma con destinazioni d'uso diverse ed è composta da soggiorno/cucina con caminetto, disimpegno, parziale vano scala, n. 1 bagno, n. 1 locale lavanderia e n. 2 camere da letto. È presente un porticato in legno di circa mq. 22.

Coerenze appartamento: con sub 5, sub 7, vano scala interno ed area cortile comune, salvo se altri.

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX(Ch) risultano varie irregolarità edilizie sanabili ed è privo di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta diversa da quanto accatastato e pertanto si dovrà provvedere al suo



aggiornamento mediante riproduzione in scala 1:200 riportata nella perizia.

Valore del lotto: €. 100.000,00

(diconsi centomila/00)

LOTTO 2

Ubicazione: Comune di XXXXXX(Ch), Località SSSSSS n. 138

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di XXXXXX(Ch) al Fg. 16 particella YYYY **sub 4**, Cat. A/3, piano 1, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte mq 124, rendita € 177,53 + Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di XXXXXX(Ch) al Fg. 16 particella YYYY **sub 6** piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 48,42. Il sub 6 viene unito alla vendita al sub 4 perché accessibile soltanto da esso.

Descrizione e Consistenza Immobile: Quota pari all'intero di un immobile ad uso residenziale sito al piano primo di un fabbricato di tre piani f.t. con altezza interna pari a mt. 2.82, la cui disposizione interna risulta diversa rispetto a quanto accatastato sia per quanto riguarda la distribuzione interna che per quanto riguarda i balconi nonché la presenza del terrazzino. La distribuzione interna è organica e funzionale ed è composta da soggiorno con caminetto, cucina con ripostiglio, disimpegno, vano scala, n. 1 bagno e n. 2 camere da letto.

Quota pari all'intero di un immobile ad uso residenziale sito al piano secondo sottotetto, con altezza interna minima di mt. 1.30 e quella



massima di mt. 3.10 in mezzeria, la cui disposizione interna non risulta accatastata probabilmente perché ancora allo stato grezzo. La distribuzione interna è composta da n. 2 grandi ambienti collegati tra di loro da un disimpegno dal quale si accede ad un terrazzino di circa mq. 8.55.

Coerenze appartamento: con vano scala interno, salvo se altri.

Regolarità edilizia sub 4: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX (Ch) risultano varie irregolarità edilizie sanabili ed è privo di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta diversa da quanto accatastato e pertanto si dovrà provvedere al suo aggiornamento mediante riproduzione in scala 1:200 riportata nella perizia.

Regolarità edilizia sub 6: nonostante sia censito al N.C.E.U., non risulta alcuna planimetria catastale depositata e pertanto si è provveduto a produrla sia in scala 1:100 che ridotta in scala 1:200 per l'aggiornamento catastale riportate nella perizia.

Valore totale del lotto: € 118.000,00

(diconsi centodiciottomila/00)

LOTTO 3

Ubicazione: Comune di XXXXXX(Ch), Località SSSSSS snc

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 16 particella YYYY sub 5, Cat. C/3, Classe 1, consistenza mq. 50, rendita catastale € 85,22;



Descrizione e Consistenza Immobile: Quota pari all'intero di un Laboratorio sito al piano terra con altezza interna pari a mt. 3.00, la cui disposizione interna risulta diversa rispetto a quanto accatastato sia per quanto riguarda la distribuzione interna che per la presenza catastale di un accesso che nella realtà non esiste. La distribuzione interna è funzionale in quanto è composta da un unico grande ambiente per la lavorazione delle carni e di un bagno con antibagno. E' presente sia un accesso carrabile largo circa mt. 3 che uno pedonale confinante con un garage.

Coerenze appartamento: con sub 3, sub 7, vano scala interno ed area cortile comune, salvo se altri.

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX (Ch) non sono emerse pratiche inerenti il cambio di destinazione d'uso ed è privo di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta diversa da quanto accatastato e pertanto si dovrà provvedere al suo aggiornamento mediante riproduzione in scala 1:200 riportata nella perizia.

Valore del lotto: € 19.100,00
(diconsi diciannovemilaecento/00)

LOTTO 4

Ubicazione: Comune di XXXXXX (Ch), Località SSSSSS snc

Dati catastali: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 16 particella YYYY sub 7, Cat. C/6, Classe 1, consistenza mq. 75, rendita catastale € 81,34;



Descrizione e Consistenza Immobile: Quota pari all'intero di un'Autorimessa sita al piano terra con altezza interna minima di mt. 3.20 e quella massima di mt. 3.80 e la cui disposizione interna risulta regolarmente accatastata. E' provvisto di un accesso carrabile largo circa mt. 4.30, di un altro accesso largo circa mt. 3, nonché di un accesso pedonale. L'autorimessa ha una struttura prefabbricata in acciaio con struttura portante costituita da colonne in profilati HEA. Le tamponature laterali sono state realizzate in mattoni a faccia vista fino ad un H. di circa mt. 1.20 e la restante con pannello imbottito tipo sandwich. La copertura è stata realizzata sempre con profilati HEA ed arcarecci omega, mentre il manto di copertura è composto da pannelli coibentati. La superficie di calpestio è in c.l.s. indurito. Gli infissi presenti sono sia in lamiera zincata che in alluminio anodizzato.

Coerenze appartamento: con sub 3, sub 4 ed area cortile comune, salvo se altri.

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX (Ch) la costruzione risulta autorizzata con C.E. n. 4/2000 ma è priva di Certificato di agibilità. La planimetria interna risulta conforme a quella accatastata.

Valore del lotto: €. 30.000,00

(diconsì trentamila/00)

LOTTO 5

Ubicazione: Comune di XXXXXX (Ch), Località SSSSSS snc



Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 16 particella 4297 seminativo arboreto classe 3, are 20.65, reddito domenicale €. 4,27 e reddito agrario €. 9,07.

Descrizione e Consistenza Terreno: Quota pari all'intero di un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad €. 500,00/anno su un totale di mq. 3.922.

Coerenze terreno: fg. 17 p.lla 952, fg. 16 p.lla YYYY, fg. 17 p.lla 47, fg. 16 p.lla 107, fg. 16 p.lla 4298, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di XXXXXX (Ch).

Valore del lotto: €. 1.600,00
(diconsi milleseicento/00)

LOTTO 6

Ubicazione: Comune di XXXXXX (Ch), Località SSSSSS snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 16 particella 4298 seminativo arboreto classe 3, are 18.57, reddito domenicale €. 3,84 e reddito agrario €. 8,15.

Descrizione e Consistenza Terreno: Quota pari all'intero di un



terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad €. 500,00/anno su un totale di mq. 3922.

Coerenze terreno: fg. 16 p.IIa 103, fg. 16 p.IIa 4505, fg. 16 p.IIa 107, fg. 16 p.IIa 4297, fg. 16 p.IIa YYYY, strada provinciale, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di XXXXXX (Ch).

Valore del lotto: € 1.500,00
(diconsi millecinquecento/00)

LOTTO 7

Ubicazione: Comune di XXXXXX (Ch), Località SSSSSS snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 16 particella 107 seminativo, classe 3, are 17.70, reddito dominicale € 3,66 e reddito agrario € 4,11.

Descrizione e Consistenza Terreno: Quota pari all'intero di un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad €. 500,00/anno su un totale di mq. 3922.



Coerenze terreno: fg. 16 p.lla 4505, fg. 16 p.lla 4297, fg. 16 p.lla 4298, fg. 17 p.lla 15, fg. 17 p.lla 17, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di XXXXXX (Ch).

Valore del lotto: €. 4.200,00
(diconsi quattromilaeduecento/00)

LOTTO 8

Ubicazione: Comune di XXXXXX (Ch), Località SSSSSS snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 17 particella 48 seminativo, classe 2, are 14.40, reddito dominicale € 4,09 e reddito agrario € 5,58.

Descrizione e Consistenza Terreno: Quota pari all'intero di un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad €. 500,00/anno su un totale di mq. 3922.

Coerenze terreno: fg. 16 p.lla YYYY, fg. 17 p.lla 952, fg. 17 p.lla 52, fg. 17 p.lla 46, strada provinciale, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari



consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di XXXXXX (Ch).

Valore del lotto: €. 1.100,00

(diconsi millecento/00)

LOTTO 9

Ubicazione: Comune di XXXXXX (Ch), Località SSSSSS snc

Dati catastali: Terreno censito al N.C.T. del Comune di XXXXXX (Ch) al Fg. 17 particella 952 porz. AA, seminativo, classe 2, are 16, reddito dominicale € 4,54 e reddito agrario € 6,20; Particella 952 porz. AB, semin arbor, classe 3, are 03.30, reddito dominicale € 0,68 e reddito agrario € 1,45.

Descrizione e Consistenza Terreno: Quota pari all'intero di un terreno che risulta in affitto con contratto ultranovennale del 01.10.2019 ad un canone pari ad €. 500,00/anno su un totale di mq. 3922.

Coerenze terreno: fg. 16 p.lla YYYY, fg. 16 p.lla 4297, fg. 17 p.lla 47, fg. 17 p.lla 46, fg. 17 p.lla 48, salvo se altri.

Destinazione urbanistica: Zona E Agricola con uso principale ad agricoltura, silvicoltura e colture in vivaio. Usi complementari consistenti in residenziali limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo agricolo, artigianato produttivo e commercio all'ingrosso



sempre legati a prodotti connessi all'agricoltura. Ulteriori indicazioni sono reperibili nel P.R.G. del Comune di XXXXXX (Ch).

Valore del lotto: €. 1.460,00

(diconsi millequattrocentosessanta/00)

QUESITO N. 15

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

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le sotto indicate formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 05/03/2008 ai numeri 5300/741 per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Chieti S.p.a. sede in Chieti (CH), domicilio ipotecario eletto a Chieti in Via Colonna N. 24, codice fiscale 00098470693 e contro AAAAAA GGGGGG, nato a XXXXXX(CH) il 08/03/1955, codice fiscale GVNLRD55C08E243K e NNNNNN DDDDDD, nata a Mottola (TA) il 29/04/1957, codice fiscale DGSNNA57D69F784V;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Chieti in data 29/12/2022 ai numeri 24573/19207 a favore di Fedaià SPV S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14108641003 e contro NNNNNN DDDDDD e AAAAAA GGGGGG sopra generalizzati.



QUESITO N. 16

RIFERISCA IL TUTTO CON RELAZIONE SCRITTA, ANCHE SU SUPPORTO INFORMATICO (FLOPPY DISK), CORREDATA DAI RELATIVI ELABORATI (DISEGNI, EVENTUALI FOTO, DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA E QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI).

Con la presente relazione peritale sono state fornite tutte le informazioni richieste nei quesiti precedenti.

QUESITO N. 17

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

Dall'analisi di tutti gli elementi rilevati in fase di sopralluogo e più specificamente:

- l'ubicazione degli immobili in una zona periferica del Comune di XXXXXX (Ch),

- lo stato degli immobili,

si ritiene equa la probabilità che dalla vendita si possa ricavare un prezzo superiore del 50% del valore dei beni in quanto i vari sub sia internamente che nel complesso del fabbricato ove si trovano, sono in buono stato come anche i terreni che, seppur incolti, non sono risultati abbandonati.

QUESITO N. 18

VERIFICHI LE CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.L.VO 311/06



Sono stati individuati i seguenti Attestati di Prestazione Energetica (v. Allegato n. 14) nella p.lla YYYY:

- SUB 3= CLASSE ENERGETICA D
- SUB 4= CLASSE ENERGETICA E
- SUB 5= CLASSE ENERGETICA E
- SUB 6= CLASSE ENERGETICA G

Si allegano:

- 1) Copia Certificato notarile dott. Candore Carmelo (Allegato n. 1)
- 2) Elenco beni (Allegato n. 2)
- 3) Elaborati grafici stato di fatto (Allegato n. 3)
- 4) Documentazione fotografica (Allegato n. 4)
- 5) Copia Atto di compravendita del 19.04.1999 (Allegato n. 5)
- 6) Nota di iscrizione con elenco sub (Allegato n. 6)
- 7) Copia Planimetrie catastali (Allegato n. 7)
- 8) Elaborati grafici per aggiornamento catastale (Allegato n. 8)
- 9) Planimetria territoriale (Allegato n. 9)
- 10) Certificato di residenza (Allegato n. 10)
- 11) Copia Contratto d'affitto ultranovennale (Allegato n. 11)
- 12) Quotazioni Ag Immobiliari e OMI su residenziale, autorimesse e laboratorio (Allegato n. 12)
- 13) Quotazioni terreni Agenzia delle Entrate (Allegato n. 13)
- 14) Classe energetica immobili (Allegato n. 14)
- 15) Intestatari p.lla 107 (Allegato n. 15)
- 16) Ispezione ipotecaria aggiornata GGGGGG (Allegato n. 16)



- 17) Ispezione ipotecaria aggiornata DDDDDD (Allegato n. 17)
- 18) Verbale di sopralluogo (Allegato n. 18)
- 19) Verbale di sopralluogo (Allegato n. 19)

Francavilla al Mare, li 14.07.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Calvi arch. Rossella

Studio Tecnico

V.le Nettuno,167

F.villa al Mare 66023 (Ch)

cell. 3473641167

