

1. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Pietro Montebello, con studio in Francavilla al Mare alla Via dei Frentani n° 8, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1086, è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Chieti, Dott. Francesco TURCO, di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di provvedere alla stima dei beni siti nel Comune di Miglianico, di proprietà della [REDACTED] nonché di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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;
- 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;
- indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- 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;
- 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.;
- provveda ex art.173 bis att. cpc nn.7,8,9, come introdotti dal D.L. n.83/15 conv. in l. n.132/15;
- in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;
- 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;
- 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;
- accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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° comma c.p.c. come introdotto ex DL n. 83/15;
- 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;
- descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD), corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati



essenziali);

- esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene:

- verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo n° 311/06.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 13/10/2021.

Dall'esame della documentazione in atti si è accertata la completezza degli stessi e la corrispondenza tra i beni riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella trascrizione.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel comune di Miglianico, presso il bene oggetto della procedura in data 25/11/2021, ore 15.40, (a seguito del sopralluogo indetto con raccomandata inviata via pec-mail agli interessati); era presente in loco solo [REDACTED], per la parte eseguita.

Dopo aver riscontrato la corrispondenza dello stato dei luoghi con la mappa catastale, sono stati eseguiti misurazioni e rilievi fotografici, rimandando ad altra data la prosecuzione delle operazioni peritali.

Gli accertamenti sono stati completati con acquisizione di documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miglianico, nonché presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, della provincia di Chieti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Con Atto Esecutivo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare presentazione n°13 in data 13/09/2021, n°12972 di Registro Particolare e n°16655 di registro generale, sono stati pignorati, alla [REDACTED] i seguenti beni immobili siti nel Comune di Miglianico:

CATASTO TERRENI

Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sull'appezzamento di terreno riportato al Foglio 10, Particella [REDACTED], Vigneto, mq 685, R. D. € 6,90 e R. A. € 4,78.

Diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sull'appezzamento di terreno riportato al Foglio 10, Particella [REDACTED], Vigneto, mq 580, R. D. € 5,84 e R. A. € 4,04.

Corre l'obbligo precisare che detti appezzamenti costituiscono due lotti distinti ed edificabili, a seguito di specifico frazionamento del terreno di maggior superficie.

Per correttezza e completezza d'informazione si precisa che i predetti due lotti di terreno sono occupati, per una modesta porzione, dalla strada privata realizzata in sede di lottizzazione per la viabilità interna (cfr. elaborato grafico allegato).

4. PROVENIENZA E VICENDE GIURIDICHE NEL VENTENNIO PRECEDENTE

Dalla relazione redatta dal Notaio Marco GALLETTI di Perugia, presente in atti, si evince quanto segue.

Per quanto concerne i beni di che trattasi, come sopra individuati, sono pervenuti alla [REDACTED] giusto atto di acquisto Notar Di Pierdomenico Giovanni del 18.04.2007 rep. 25508, trascritto il 26.04.2007 ai nn. 8778 R.G. E 6134 R.P., da Paolucci Francesco, nato a Miglianico il 22.03.1948 (c.f. PLC FNC 48C22 F196A).



Al Paolucci Francesco il predetto appezzamento (terreno di maggior consistenza in catasto al foglio 10 con la particella 124) è pervenuto in nuda proprietà giusto atto di donazione Notar Ciampoli Angelo del 16.05.1983, rep. 26680, trascritto il 15.12.1984 ai nn.17955 R.G. E 15277 R.P., da Paolucci Carmine, nato a Miglianico il 15.11.1915 (c.f. PLC CMN 15S15 F186I). La proprietà si è consolidata a seguito di presentazione di Riunione di usufrutto in data 21.03.1990 in morte di Paolucci Carmine.

Nota di iscrizione n° 19465/3062 del 11.11.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, a rogito Notar Di Pierdomenico Giovanni sede Cepagatti (PE) Rep. N°32336/12752 del 04.11.2011,

A favore: Banca Popolare dell'Emilia Romagna sede Lanciano (CH) c.f. 00391250693 (domicilio ipotecario eletto in Lanciano – Viale Cappuccini n°76

Contro: [REDACTED] debitore ipotecario sede Miglianico (CH) c.f. [REDACTED]

Capitale di € 120.000,00 – durata 1 anni 7 mesi – ipoteca di € 240.000,00

Nota di Trascrizione n°11967/9344 del 06.07.2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti – Sezione codice fiscale 91008300690 Sede di ORTONA (CH) Rep. 139 del 19.04.2012.

A favore: Nardone Roxana Elisabeth nata in Argentina (EE) il 04.11.1966 c.f. NRD RNL 66S44 Z600X

Contro: [REDACTED] sede Miglianico (CH) c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione n°19453/15107 del 16.11.2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Giudiziale Tribunale di Chieti – Sezione codice fiscale 80000460693 Sede di CHIETI (CH) Rep. 1075 del 23.10.2012.

A favore: RICAB SRL sede Pescara (PE) c.f. 00455430686

Contro: [REDACTED] sede Miglianico (CH) c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione n°16655/12972 del 13.09.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Chieti – Sezione codice fiscale 80000460693 Sede di CHIETI (CH) Rep. 915 del 13.08.2021.

A favore: AQUI SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04954010262

Contro: [REDACTED] sede Miglianico (CH) c.f. [REDACTED] relativamente all'unità, costituita dai due immobili.

5. REGIME PATRIMONIALE

Essendo la proprietà rappresentata da una persona giuridica non sussiste alcun vincolo circa il regime patrimoniale.



6. DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili della presente Esecuzione Immobiliare sono costituiti da due appezzamenti di terreno, limitrofi tra di loro, ubicati nel Comune di Miglianico.

Prima di addentrarsi nella descrizione e valutazione vera e propria degli immobili in predicato corre l'obbligo precisare che i terreni esegutati alla [redacted] sono entrambi individuati, catastalmente, all'interno del Foglio di mappa n° 10 con le Particelle [redacted]



Foto 1: LOTTO "A" [Particella [redacted]]



Foto 2: LOTTO "B" [Particella [redacted]]





Foto 3: Strada per viabilità interna intersecante i due lotti

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO

Gli immobili in predicato, a livello di individuazione urbanistica, sono compresi all'interno della zona destinata ad INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO dal vigente P.R.G. Comunale.

Detta zona, posta in prossimità del capoluogo, rappresenta, effettivamente, la zona residenziale di espansione del territorio Comunale, posto che l'intera area si sviluppa a ridosso del vecchio centro abitato, dove, di recente, sono stati realizzati anche strutture pubbliche (Distretto Sanitario di Base, Pattinodromo, ecc.).

8. SITUAZIONE DI POSSESSO.

In sede di sopralluogo si è accertato che attualmente detti immobili sono completamente abbandonati, inutilizzati e privi di recinzione.

9. VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

In considerazione dello stato dei luoghi l'immobile non risulta interessato da vincoli e oneri di natura condominiale di alcun genere.

10. STIMA DEL BENE.

In considerazione dello stato in cui gli immobili versano al fine di determinare il più probabile valore unitario degli stessi, 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 pari ad € 40,00 [Quaranta/00] per Mq di superficie.

Tale valore trae origine sia dal valore stabilito ai fini IMU dal Comune di Miglianico sia in considerazione della potenzialità edificatoria alquanto elevata (indice di 1,42 mc/mq) della zona di P.R.G. di converso, però, essendo il lotto in considerazione privo sia di qualsiasi sistemazione che di opere di urbanizzazione, appare congruo il valore sopra assegnato.



Alla luce di quanto di quanto appena innanzi descritto lo scrivente ritiene che il valore sopra attribuito aderisca, in maniera soddisfacente, agli attuali standard di mercato.

In virtù di quanto appena sopra esposto, pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è il seguente:

1) TERRENO Lotto "A" [REDACTED] = € (Mq 685,00 x € 40,00) =€ 27.400,00

[diconsi Euro Ventisettemilaquattrocento/00]

2) TERRENO Lotto "B" [REDACTED] = € (Mq 580,00 x € 40,00) =€ 23.200,00

[diconsi Euro Ventitremiladuecento/00]

10. CERTIFICAZIONI EX ART.6 D.LVO N°311/2006

L'immobile oggetto di stima non necessita di attestazione di prestazione energetica trattandosi di appezzamento di terreno.

11. 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 confrontare detto bene con altri consimili trattati sul libero mercato negli ultimi anni data la particolare destinazione d'uso dello stesso.

Tale situazione rispecchia fedelmente l'attuale andamento del mercato immobiliare che ha subito una notevole flessione ed un deciso rallentamento negli ultimi anni, figlia della crisi che attanaglia l'intero paese e, pertanto, non si rinvengono rogiti stipulati negli ultimi tempi nella zona, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al cespite oggetto della presente C.T.U.

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

12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Nota di iscrizione n° 19465/3062 del 11.11.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, a rogito Notar Di Pierdomenico Giovanni sede Cepagatti (PE) Rep. N°32336/12752 del 04.11.2011,

A favore: Banca Popolare dell'Emilia Romagna sede Lanciano (CH) c.f. 00391250693 (domicilio ipotecario eletto in Lanciano – Viale Cappuccini n°76

Contro: [REDACTED] debitore ipotecario sede Miglianico (CH)
c.f. [REDACTED]

Capitale di € 120.000,00 – durata 1 anni 7 mesi – ipoteca di € 240.000,00

Nota di Trascrizione n°11967/9344 del 06.07.2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti – Sezione codice fiscale 91008300690 Sede di ORTONA (CH) Rep. 139 del 19.04.2012.



A favore: Nardone Roxana Elisabeth nata in Argentina (EE) il 04.11.1966 c.f. NRD RNL 66S44 Z600X

Contro: [REDACTED]

Nota di Trascrizione n°19453/15107 del 16.11.2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Giudiziale Tribunale di Chieti – Sezione codice fiscale 80000460693 Sede di CHIETI (CH) Rep. 1075 del 23.10.2012.

A favore: RICAB SRL sede Pescara (PE) c.f. 00455430686

Contro: [REDACTED]

Nota di Trascrizione n°16655/12972 del 13.09.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Chieti – Sezione codice fiscale 80000460693 Sede di CHIETI (CH) Rep. 915 del 13.08.2021.

A favore: AQUI SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04954010262

Contro: **ADR COSTRUZIONI ABRUZZO SRL** sede Miglianico (CH) c.f. 01688410685, relativamente all'unità, costituita dai due immobili.

13. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER AVVISO D'ASTA

LOTTO "A"

Appezamento di Terreno di natura edificabile sito nel comune di Miglianico, lungo la S.C. Ortona, il tutto riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio di mappa **10**, Particella **4361**, Vigneto, are 6 e ca 85, R.D. € 6,90 R.A. € 4,78.

Il bene sopra elencato, in catasto, è intestato alla [REDACTED], Proprietaria 1/1.

L'immobile de quo confina con S.C. Ortona, Particelle [REDACTED] salvi altri etc
Lo stesso è attualmente inutilizzato.

Valore a base d'asta Euro 27.400,00

Diconsi Euro Ventisettemilaquattrocento/00

LOTTO "B"

Appezamento di Terreno di natura edificabile sito nel comune di Miglianico, in prossimità della Strada Comunale Ortona, il tutto riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio di mappa **10**, Particella [REDACTED], Vigneto, are 5 e ca 80, R.D. € 5,84 R.A. € 4,04.

Il bene sopra elencato, in catasto, è intestato alla [REDACTED], Proprietaria 1/1.

L'immobile de quo confina con le Particelle [REDACTED] salvi altri etc

Lo stesso è attualmente inutilizzato.

Valore a base d'asta Euro 23.200,00

Diconsi Euro Ventitremiladuecento/00



14. PARERE DEL CONSULENTE SULLA VENDITA DEI BENI

Il sottoscritto consulente esprime parere negativo relativamente alla possibilità di vendita dei beni ad un prezzo superiore del 50% del valore stimato.

Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico conferitogli.

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- Elaborato grafico;
- Copia CTU per uso pubblicazione;
- Specifica di liquidazione.

Alla luce di quanto finora esposto e relazionato il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di numero nove (n° 9) pagine e numero tre (n° 3) documenti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.I. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa telematicamente in Cancelleria.

Francavilla al Mare li 12 febbraio 2022

il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geom. Pietro Montebello)

