

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
IMMOBILIARE
Procedura N° RGE 170/ 2017

Arch. Barbara Birindelli

Procedura N° RGE 170/2017

G.E.Dott. Ria Federico

Promossa da: BPER BANCA SPA

Contro: XXXXXXXXXX

Francavilla al mare 23/01/2018

1



Elenco documentazione allegata:

- Allegato n. 1 - Planimetria
- Allegato n. 2 - Certificato storico per immobile
- Allegato n. 3 - Concessioni Edilizie ed elaborati grafici
- Allegato n. 4 - Documentazione Manutenzione Ordinaria
- Allegato n. 5 - Certificato Anagrafe
- Allegato n. 6 - Planimetria Catastale
- Allegato n. 7 – Offerta vendita immobile similare
- Allegato n. 8 – Ispezione ipotecarie
- Allegato n. 9 – Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- Allegato n. 10- Documentazione Fotografica**
- Allegato n. 11 – Descrizione Avviso d'Asta**



PREMESSA

Con decreto del 21.11.2017 il Signor Giudice dell'Esecuzione in epigrafe ha nominato la sottoscritta arch. Barbara Birindelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 790, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di procedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile oggetto della procedura n. 170/2017, promossa da BPER BANCA SPA nei confronti di [REDACTED] nato a Chieti (CH) il 09.09.1985 ([REDACTED])

Nella comunicazione di ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha affidato alla sottoscritta l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

QUESITI

1. 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;
2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. 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 eseguita;
5. in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;
6. accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att C.P.C.;
7. provveda ex nrr. 7,8,9, art. 173 bis att CPC, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.n. 132;
8. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;
9. accerti 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;
10. 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;
11. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



12. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. CPC come introdotto ex DL nr. 83/15;

13. 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 base d'asta;

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

15. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali),

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

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

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate nelle date 15 e 29.11.2017 alla presenza del Cancelliere designato ed in pari data è stata estratta copia della documentazione depositata nel fascicolo d'Ufficio.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di precetto, notificato il 11/09/2017, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i diritti pari all'intera proprietà del s [REDACTED]

[REDACTED] seguenti immobili:

- **appartamento posto ai piani terra, primo e secondo**, sito in San Giovanni Tatino (CH) alla via Dragonara (ex via Sardegna) n. 17, censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino al **foglio 18, particelle graffate**:
 - **383 sub 17, sub 17, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 122,00, rendita € 743,70;**
 - **383 sub 18;**
 - **383 sub 22;**
 - **793 sub 7**
- **Locale garage**, sito in San Giovanni Tatino (CH) alla via Dragonara (ex via Sardegna) n. 17, **posto al piano seminterrato** della consistenza di 40 mq., censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino, al **foglio 18, p.lla 793, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 40mq., rendita € 123,95.**



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In adempimento all'incarico conferito, la sottoscritta ha proceduto preliminarmente all'esame della documentazione depositata in atti ed al controllo della completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. E' stata inoltrata comunicazione alla parte: con avviso raccomandato, dell'inizio operazioni peritali fissato per la data del 8 gennaio 2018 ore 12.00, al [REDACTED] con pec all' avvocato del creditore procedente dott.sa M. Teresa Nunziato.

Nel frattempo la scrivente si è recata presso:

- 1) l'Ufficio Catastale - (Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Chieti- Territorio- Servizi Catastali) - per la verifica dei dati catastali ed acquisizione della planimetria di accatastamento e visura storica dell'immobile;
- 2) l'Ufficio Tecnico ed Archivio del Comune di San Giovanni Teatino per reperire i dati di carattere tecnico ed amministrativo;
- 3) l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni teatino per acquisire il certificato del regime patrimoniale della sig. [REDACTED]
- 4) la Conservatoria dei Registri Immobiliari – (Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Chieti- Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Chieti) per richiedere l'aggiornamento delle Iscrizioni e Trascrizioni e per visionare il titolo di provenienza (atto di compravendita);
- 5) Agenzie immobiliari in San Giovanni Teatino per l'acquisizione di notizie inerenti l'andamento del mercato nella zona di ubicazione dell'immobile ai fini della stima.

L'8 gennaio 2018, alle ore 12.00, la scrivente si è recata presso gli immobili per iniziare le operazioni peritali.

Sono state effettuate le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili all'interno e all'esterno al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione , prendendo visione delle caratteristiche di ubicazione, di esposizione, di accessibilità e dello stato di conservazione del fabbricato, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene.

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

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Per semplificazione di lettura si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte.



Quesito N.1

"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"

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza della documentazione. Dall'esame dei documenti prodotti per la procedura in oggetto, la sottoscritta ha preso atto che il Dott. Giorgio Castiglione, Notaio In Bologna, in data 14/11/2017, ha prodotto il certificato notarile (articolo 567 C.P.C.) nella procedura pendente presso il Tribunale di Chieti promossa dalla BPER BANCA SPA c/c [REDACTED]

Quesito N.2

"identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento"

Gli immobili oggetto di stima, da esaminare sono n. 2 e precisamente :

Immobile n.1

appartamento posto ai piani terra, primo e secondo, sito in San Giovanni Tatino (CH) alla via Dragonara n. 17, censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino al **foglio 18, particelle graffate:**

- **383 sub 17, sub 17, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 122,00, rendita € 743,70**
- **383 sub 18**
- **383 sub 22**
- **793 sub 7**

Immobile n.2

Locale garage posto al piano interrato della consistenza di 40 mq., censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino, al **foglio 18, p.lla 793, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 40mq., rendita € 123,95.**

Immobile n. 1

L'appartamento è sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Dragonara n. 17, costituisce porzione immobiliare di un fabbricato a schiera, di maggiore consistenza, elevato due piani, oltre il piano seminterrato e il piano sottotetto, composto da complessive sei unità immobiliari, dotato di area esterna recintata con parcheggio (ALL.1)



Atto di provenienza e trascrizione

Al s [REDACTED] nato a Chieti (CH) il 09.09.1985 (C.F. FRR, per atto di donazione accettata a ministero del Notaio Valente Diego del 28/04/2017 Rep. 1408/1141, trascritta a Chieti in data 02/05/2017 al Reg. Part. 5679 e Reg. Gen. 7586, da [REDACTED] o a Palma Campania il 15/07/1952 [REDACTED] e [REDACTED] titolari della piena proprietà che si riservano il diritto di abitazione vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento (ALL. 2).

Notizie urbanistiche

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Dragonara n. 17 in un fabbricato di maggiore consistenza, sito nella nella zona B5 della Variante al P.R.G. del 2010 – Aree marginali della struttura urbana da completare-, realizzato negli anni 1987/1989 con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Giovanni Teatino in data 19 maggio 1987, prot. 1437 e successive varianti n. 1711 del 13/09/1988 e n. 1895 del 26/05/1989 (All. 3).

Consistenza

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata in un fabbricato, con tipologia a schiera, elevato due piani oltre ai piani seminterrato e sottotetto, composto da complessive n.6 unità residenziali.

Si accede all'unità immobiliare da autonoma scala esterna nell'area condominiale recintata; la u.i. è composta, al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e scala interna, al piano secondo n. 3 camere con balcone, bagno e scala interna, al piano sottotetto locale unico con finestre sulla copertura.

Il tutto confinante con [REDACTED] con area condominiale du più lati.

E' censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino al **foglio 18, particelle graffate: - 383 sub 17, sub 17, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 122,00, rendita € 743,70 - 383 sub 18 - 383 sub 22-793 sub 7**

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Descrizione appartamento

L'appartamento, con tipologia duplex, facente parte di un fabbricato a schiera, è stato costruito negli anni 1987/89.

Nell'anno 2012 sono stati eseguiti lavori di manutenzione ordinaria esterna (all. 4).

Al piano primo trovansi l'ingresso-soggiorno, la cucina con accesso a piccolo giardino di pertinenza e il bagno; al piano secondo tre camere da letto con balcone e bagno, al piano sottotetto locale di sgombero e bagno.



La pavimentazione è realizzata in tutti i vani con piastrelle in monocottura cm. 30 x 30, le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica, gli infissi esterni, dotati di vetro camera, e quelli interni sono in legno.

Sono state rilevate tracce di umidità nel bagno sito al piano secondo. (vedi Documentazione Fotografica).

Immobile n. 2

Il locale garage è posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato in cui si trova l'immobile n. 1. ed è collegato ad esso con scala interna.

Ha una consistenza pari a 40 mq. Ed è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino, al **foglio 18, p.lla 793, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 40mq., rendita € 123,95.**

Quesito N.3

"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato"

Dagli Atti dell'ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni Teatino il s [REDACTED]
[REDACTED] ulta celibe (ALL.5)

Quesito N.4

"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 eseguita"

Immobile n. 1

appartamento posto ai piani terra, primo e secondo, sito in San Giovanni Tatino (CH) alla via Dragonara n. 17, censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino al **foglio 18, particelle graffate:**

- **383 sub 17**, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 122,00, rendita € 743,70;
- **383 sub 18**;
- **383 sub 22**;
- **793 sub 7**
- L'immobile risulta di proprietà 1/1 del [REDACTED] nato a Chieti il 09/09/1985, per atto di donazione accettata a ministero notaio Valente Diego del 28/04/2017 Rep. 1408/1141, trascritta a Chieti Reg. Part. 5679 Reg. Gen. 7586 del 02/07/1952 dai sig.ri



██████████ nato a Palma Campania il 15/07/1952 e ██████████, nata a San Giovanni Teatino (CH) il 22/10/1961, titolari della piena proprietà che si riservano il diritto di abitazione vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento.

- Ai sig,ri ██████████ in regime di comunione legale, la piena proprietà era pervenuta per atto di acquisto a ministero notaio Amicarelli Erminia del 15/05/1990 Rep. 33241/3826, trascritto a Chieti Reg. Part. 7626 Reg. Gen. 8987 del 01/06/1990.

Immobile n. 2

Locale garage posto al piano interrato della consistenza di 40 mq., censito al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Teatino, al foglio 18, p.lla 793, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 40mq., rendita € 123,95.

- L'immobile risulta di proprietà 1/1 del ██████████ nato a Chieti il 09/09/1985, per atto di donazione accettata a ministero notaio Valente Diego del 28/04/2017 Rep. 1408/1141, trascritta a Chieti Reg. Part. 5679 Reg. Gen. 7586 del 02/07/1952 dai sig,ri ██████████ nato a Palma Campania il 15/07/1952 ██████████dra, nata a San Giovanni Teatino (CH) il 22/10/1961, titolari della piena proprietà che si riservano il diritto di abitazione vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento.
- *Ai sig ██████████ regime di comunione legale, la piena proprietà era pervenuta per atto di acquisto a ministero notaio Amicarelli Erminia del 15/05/1990 Rep. 33241/3826, trascritto a Chieti Reg. Part. 7626 Reg. Gen. 8987 del 01/06/1990.*

Quesito N. 5

"in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta"

Gli immobili pignorati, n. 1 e 2 siti in San Giovanni Teatino alla Chieti alla Via Dragonara (ex via Sardegna), risultano denunziati ed accatastati in data 18/07/1989 con planimetria a firma dal geom. Gianni Orlandi presentata all'allora Catasto Edilizio Urbano, oggi Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Chieti- Territorio- Servizi Catastali.

La planimetrie catastali, con relative visure, sono state acquisite presso il menzionato ufficio di Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Chieti- Territorio- Servizi Catastali - (All. 6).



Dalla documentazione tecnica verificata ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico urbanistico del Comune di San Giovanni Teatino è emerso che:

- il fabbricato, in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 1437 del 19/05/1987 e successive Varianti n. 1711 del 13/09/1988 e n. 1895 del 26/05/1989;
- gli immobili n. 1 e n. 2 non sono stati dichiarati agibili, la pratica di agibilità delle suddette unità immobiliari non è stata perfezionata e quindi allo stato risultano sprovvisti del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità (All. 7).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima Variante in Corso D'opera n. 1895 del 26/05/1989 la scrivente ha rilevato che al piano sottotetto è stato realizzato un piccolo w.c. non previsto negli elaborati grafici allegati alla Variante né nelle planimetrie catastali (vedi Documentazione fotografica).

Quesito N. 7

provveda ex nrr. 7,8,9, art. 173 bis Att CPC, come introdotti dal DI nr. 83/15 conv. In L.nr. 132

Le unità immobiliari n. 1 e n. 2 sono parte di un fabbricato a schiera, costituito da più unità immobiliari con tipologia duplex..

Da informazioni assunte dai proprietari, non risulta istituito il condominio.

Quesito N. 8

in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 47/85 e successive norme"

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima Variante in Corso D'opera n. 1895 del 26/05/1989 la scrivente ha rilevato che al piano sottotetto è stato realizzato un piccolo w.c. non previsto negli elaborati grafici allegati alla Variante né nelle planimetrie catastali (vedi Documentazione fotografica).

Il piano sottotetto (locale di sgombero) è abitato ma, non essendo state eseguite opere murarie, di fatto non si concretizza una difformità rispetto al progetto approvato ma solo un cambio di destinazione d'uso.



Quesito N. 9

"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"

Le unità immobiliari n.1 e n. 2. , site nel Comune di San Giovanni Teatino alla via Dragonara n. 17, risultano allo stato occupate dai [REDACTED]

Quesito N. 10

"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.

Non sono emersi formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Il fabbricato non ha caratteristiche storico-artistiche.

Quesito N. 11

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Dalla consultazione degli atti si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 8)

- ISCRIZIONE del 03/09/2015 R.P. 1616 R.G. 13580 , pubblico ufficiale Valente Diego, Repertorio 549/452 del 31/08/2015 ipotecaria volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario,

- TRASCRIZIONE del 24/10/2017 R.P. 12940 R.G. 17680 Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Repertorio 825 del 11/10/2017 Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Quesito N. 12

"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 n. 83/15"

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella



comparazione o confronto con altre unità o fabbricati della zona, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincolo espropriativo.

Il metodo è integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione necessari.

Dalle ricerche effettuate, presso le agenzie di vendite immobiliari del Comune di San Giovanni Teatino, nel segmento di mercato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima) è emerso che nella zona si registra una discreta domanda di mercato dovuta alla ubicazione nella cerniera dell'area metropolitana Chieti- Pescara (ALL. 7).

Allo stato si registrano diverse offerte di vendita di appartamenti simili, in particolare è attiva un'offerta di vendita di un appartamento della stessa tipologia (duplex a schiera).

Per quanto concerne, invece, la quotazione immobiliare nel segmento di mercato dell'unità immobiliare in oggetto dell'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) per l'anno 2017, di seguito esplicitata:

Comune: San Giovanni Teatino

Fascia/zona: Centrale/Sambuceto- Dragonara

Codice di zona: B1

Microzona catastale : n. 2

Destinazione: Residenziale

si evince che il valore di mercato (€/mq) di abitazioni civili con stato di manutenzione normale, oscilla tra € 1.000,00 a € 1.500,00 (All. 9).

Destinazione: Autorimesse

si evince che il valore di mercato €/mq di autorimesse con stato conservativo normale oscilla tra € 700,00 a 1.050,00.

Ciò detto, la scrivente, applicando le fasi operative del metodo sintetico-comparativo, di seguito elencate:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi,
- formazione di una scala di merito dei valori,
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore;

considerata l'ubicazione dell'immobile, la recente costruzione, lo stato di manutenzione normale dell'unità immobiliare, assume come parametro medio, dedotto dalla comparazione con situazioni simili, il seguente valore unitario medio di € 1.250,00 €/mq per la destinazione residenziale.

Per la destinazione autorimessa il valore unitario medio di € 875,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare n. 1, calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento e dalle misurazioni riscontrate in loco (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle



murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%), dei balconi computati al 25%, è pari a mq. 129,00.

Stima immobile n. 1:

mq 129,00 x € 1.250,00/mq = € 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta).

Valore Unità Immobiliare n. 1 : € 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta).

Stima immobile n. 2:

La superficie commerciale dell'immobile n. 2 è pari a mq. 51,00. Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo medio pari a € 875,00/mq. si ottiene il prezzo di mercato.

mq 51,00 x € 875,00/mq = € 44.625,00 (quarantaquattromilaseicentoventicinque).

Valore Unità Immobiliare n. 2 : € 44.625,00 (quarantaquattromilaseicentoventicinque) .

Quesito N. 13

"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 base d'asta"

A parere della scrivente il compendio pignorato, formato da n. 2 unità immobiliari, deve essere posto in vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO

Proprietà: Piena Proprietà

Ubicazione: appartamento con garage sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH) alla via Dragonara n. 17.

Dati catastali: censito al NCEU del Comune di San Giovanni Teatino al **foglio 18, particelle graffate:**

- **383 sub 17**, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 122,00, rendita € 743,70;
- **383 sub 18**;
- **383 sub 22**;



- 793 sub 7

al foglio 18,

p.Ila 793, sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 40mq., rendita € 123,95.

Descrizione e consistenza immobile: appartamento con garage e piccolo giardino, ad uso civile abitazione, tipologia duplex in fabbricato a schiera, elevato due piani oltre il piano seminterrato e il piano sottotetto.

Superficie commerciale dell'appartamento mq. 122,00 distribuiti in: ingresso-soggiorno, cucina e bagno al piano terra, tre camere con balcone e bagno al piano primo e locale di sgombero al piano sottotetto.

Superficie commerciale garage mq. 40,00.

Confini: [REDACTED]

PREZZO A BASE D'ASTA € 205.875,00

Quesito N. 14

"descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento"

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili n. 1 e n. 2, che dovranno essere annotate sull'emanando decreto di trasferimento, per la cancellazione, sono le seguenti:

- ISCRIZIONE del 03/09/2015 R.P. 1616 R.G. 13580 , pubblico ufficiale Valente Diego, Repertorio 549/452 del 31/08/2015 ipotecaria volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario,
- TRASCRIZIONE del 24/10/2017 R.P. 12940 R.G. 17680 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Chieti Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Quesito N. 15

"riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)"

La presente relazione di perizia viene rimessa telematicamente sul preposto portale ed è corredata da disegni, foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.



Quesito N. 16

"verifichi le certificazioni ex Art. 6 D.L.vo 311/06"

Le unità immobiliari n. 1 e n. 2, costruite negli anni 1987/89 non sono provviste di certificazione APE.

Quesito N. 17

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

Il valore dell'appartamento è stato stimato basandosi sull'ubicazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione dell'appartamento, il periodo di recessione del mercato immobiliare, le offerte di vendita di immobili simili da parte delle Agenzie immobiliari, Per quanto suesposto, la scrivente ritiene che dalla vendita non possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

In adempimento all'incarico conferito, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con rispettosa Osservanza.

Francavilla al mare 23 gennaio 2018

Il C.T. U.

arch. Barbara Birindelli

