

Studio tecnico
Arch. Rosanna GIAMBERARDINO
Via Cerrani, 27/A
66010 PRETORO (CH)
Cod. Fiscale: GMBRNN75H67E243D
Professionista iscritta al registro REGINDE
e.mail arch@studiogiamberardino.it
pec rosanna.giamberardino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. Imm. N. 46/2023

G.E. Dott. Francesco TURCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

arch. Rosanna GIAMBERARDINO

REV.00 del 04 ottobre 2023

PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

XXXXXXXXXXXXX

con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. e partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XX

con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

COMPENDIO UBICATO NEL COMUNE DI MIGLIANICO (CH) alla Contrada Cerreto C.A.P. 66010

Il C.T.U.

arch. Rosanna Giamberardino



INDICE:

1. Premessa	Pag. 3
2. Mandato	Pag. 3
3. Operazioni preliminari	Pag. 5
4. Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica	Pag. 6
5. Identificazione catastale dei beni in esecuzione	Pag. 7
5.1 Storia catastale	
5.2 Ubicazione e confinanti	
5.3 Caratteristiche e consistenza	
6. Regime patrimoniale dell'esecutato	Pag. 14
7. Formalità, vincoli gravanti sul compendio in esecuzione	Pag. 14
8. Diritti di proprietà e provenienza degli immobili	Pag. 15
9. Indagini effettuate presso il Comune di Miglianico	Pag. 16
10. Situazione di possesso	Pag. 16
11. Formalità pregiudizievoli	Pag. 16
12. Stima degli immobili	Pag. 17
12.1 Calcoli delle superfici	
12.2 Determinazione del valore	
13. Identificazione del lotto con l'esatta numerazione castale	Pag. 19
14. Parere sulla probabilità del presso di vendita	Pag. 20
15. Conclusioni	Pag. 20

SCHEMA RIASSUNTIVA DELL'AVVISO D'ASTA

Elenco allegati:

ALLEGATO n. 1 Visure camerali

ALLEGATO n. 2 Certificati

ALLEGATO n. 3 Convocazioni e verbali delle operazioni peritali

ALLEGATO n. 4 Documentazione catastale: estratto di mappa, visure storiche

ALLEGATO n. 5 Certificato di destinazione Urbanistica del 18 agosto 2023.

ALLEGATO n. 6 Contratti di locazione

ALLEGATO n. 7 Ispezioni telematiche ipotecarie

ALLEGATO n. 8 Tabella dei valori deliberati dal comune di Miglianico ai fini dell'imposizione

IMU



1. Premessa

Con nomina del 11 maggio 2023 riferita all'Esecuzione Immobiliare n. 46/2023 R.G.E Imm., l'Ill.mo signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Chieti, dott. Francesco TURCO, incaricava la sottoscritta arch. Rosanna GIAMBERARDINO (codice fiscale GMBRNN75H67E243D), con studio professionale in Pretoro (CH) alla via Cerrani n. 27/a - Partita IVA n. 02037360696, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 850 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, di redigere una relazione di stima per gli immobili di cui alla presente procedura contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ partita IVA e codice fiscale n. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ iscritta al Registro delle imprese CHIETI PESCARA dal 07/02/2003 n. REA ~~XXXXXXXXXX~~ e rappresentata legalmente dalla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ (codice fiscale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~); la società ha sede legale in Miglianico (CH) alla contrada Cerreto s.n.c. e risulta dalla visura camerale che è costituita da seguenti due soci:

- ~~XXXXXXXXXX~~ cod. fiscale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ che ricopre la carica di socia accomandataria,
- ~~XXXXXXXXXX~~ cod. fiscale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ che ricopre la carica di socio accomandante.

Dal fascicolo aziendale della Camera di Commercio CHIETI-PESCARA e dalla banca dati del Registro Nazionale delle Imprese <https://www.registroimprese.it/le-camere-di-commercio> e INIPEC, non è stata rintracciata la pec *-posta elettronica certificata-* della società.

Si rileva che la società è stata costituita con atto pubblico del notaio dott. Massimo D'AMBROSIO in data 08/01/2003 iscrizione 07/02/2003 rep. 64753 e la denominazione della società è stata variata con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Pasquale ROZZI in data 20/11/2006 iscrizione del 14/12/2006 da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a quella attuale.

Per la consultazione degli ulteriori dati societari si rimanda alla visura storica camerale (vedasi **allegato n. 1**).

2. Mandato

Con riferimento alla nomina di cui sopra, dopo l'accettazione dell'incarico e aver prestato giuramento con la procedura telematica mediante compilazione del modello allegato alla nomina sottoscritto dal nominato CTU con firma digitale e depositato il 22.05.2023, la relazionante provvedeva a studiare il fascicolo e ad analizzare i quesiti formulati nell'originario atto di nomina dell'esperto del 11.05.2023, che testualmente si trascrivono:

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;

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;



Quesito n. 3:

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

Quesito n. 4:

attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.le ricostruisca 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;

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;

Quesito n. 6:

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 cpc;

Quesito n. 7:

provveda ex art. 173 bis att c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in Legge .nr. 132/15;

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;

Quesito n. 9:

accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

Quesito n. 10:

accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

Quesito n. 11:

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;

Quesito n. 12:

accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Quesito n. 13:

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

Quesito n. 14:

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

Quesito n. 15:

dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

Quesito n. 16:

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

Quesito n. 17:

riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

Quesito n. 18:

ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;

Quesito n. 19:

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

A seguito della consultazione e dello studio del fascicolo telematico, al fine di reperire i dati essenziali alle ricerche da effettuare presso i pubblici uffici ed in merito alla completezza dei documenti prodotti, ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c., la sottoscritta controllava la documentazione in atti



riconstrandone, anche con l'ausilio del custode nominato, la completezza e la idoneità. Nello specifico è stato rinvenuto

- il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lanciano in data 02.03.2007,
- il precetto e l'atto di pignoramento,
- nota di trascrizione del pignoramento,
- istanza di vendita e certificazione notarile sostitutiva del certificato IPO-CATASTALE emessa in data 04 maggio 2023 dal dott. Nicolò TIECCO, notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

A seguire si è provveduto ad estrarre dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio *-catasto terreni-* le visure catastali storiche per gli immobili caduti nella presente procedura e lo stralcio del foglio di mappa n. 4 del comune di Miglianico in prov. di Chieti nonché le ispezioni ipotecarie riscontrando la coerenza e la conformità con i dati della certificazione notarile.

3. Operazioni preliminari

A seguito del giuramento la sottoscritta inoltrava a mezzo pec le richieste di accesso agli atti ai seguenti uffici e/o Enti:

- all'Agenzia delle Entrate di Chieti per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sui terreni che di seguito verranno meglio identificati e descritti,
- al Settore Urbanistica del Comune di Miglianico al fine di richiedere e ritirare estratto del P.R.G. vigente, il certificato di destinazione urbanistica, verificare la sussistenza di eventuali vincoli, verificare eventuali progetti di trasformazione urbanistica sui terreni della procedura,

nonché interrogava telematicamente:

- l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territorio- per estrarre le visure attuali e storiche dell'immobile, le planimetrie catastali attuali e precedenti, nonché i tipi mappali necessari alla ricostruzione della storia delle particelle,
- l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territorio- per estrarre le visure ipotecarie per soggetto e per immobile, nonché le note di trascrizione delle stesse.

La sottoscritta estraeva dalla banca dati dell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE del servizio del Comune di RIMIINI i certificati contestuali *Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Stato Civile, di residenza* dei seguenti signori:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Roma (RM) il 01/02/1961 cod. fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
- xxxxxxxxxxxxxxxx, nato in Soletto (LE) il 05/05/1958 cod. fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Per gli stessi soggetti si provvedeva ad estrarre i certificati anagrafici di matrimonio.



Dall'analisi degli stessi si evince che:

- xxxxxxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio il 03/09/1981 a GROTTAFERRATA (RM) atto n. xxxxxxxx parte 2 serie B01 – anno 1982 – Comune di ROMA (RM) in regime di comunione dei beni giusta certificato prot. N. ANPR 1402733456,
- xxxxxxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio il 21/08/1980 a BARI (BA) atto n. xxxxxxxxxxxxxxxx parte 2 serie A00 – anno 1980 – Comune di BARI (BA) in regime di comunione dei beni giusta certificato prot. N. ANPR 1402723196.

Con l'allegato n. 2 vengono restituiti in copia i certificati detti (vedasi allegato n.2).

In seguito alle ispezioni catastali e alle attività di sopralluogo, sono state fatte le analisi del caso e quant'altro necessario a rispondere ai quesiti posti dal Giudice; di seguito si è in grado di riferire circa lo stato di fatto in cui si trova il compendio oggetto di valutazione.

4. Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica

Per espletare l'incarico ricevuto, l'inizio delle operazioni peritali per il sopralluogo c/o il compendio in argomento al fine di verificare lo stato dei luoghi è stato comunicato alle parti, rispettivamente

- al debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx partita iva n. xxxxxxxxxxxxxxxx a mezzo raccomandata AR inviata all'indirizzo della sede legale e alla residenza dell'attuale socio accomandatario e rappresentante legale signora xxxxxxxxxxxxxxxx,
- al creditore xxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx c/o l'avv. Augusto LA MORGIA a mezzo pec all'indirizzo lamorgia@legalmail.it
- al creditore intervenuto Agenzia delle Entrate a mezzo pec all'indirizzo abr.procedure.cautelati.immob.conc@pec.agenziariscossioni.gov.it
- al custode incaricato avv. Giuseppe MARTINO a mezzo pec all'indirizzo avvgiuseppemartino@pec.ordineavvocatichieti.it;

viste la ricevuta di avvenuta consegna sul servizio web POSTE ITALIANE della raccomandata recapitata c/o via Modesta Valenti, 7/A in ROMA e la ricevuta di avvenuta consegna della pec id messaggio opec21010.20230817201820.10481.846.1.58@pec.aruba.it del 17.08.2023 e fissato il sopralluogo presso i beni staggiti per il giorno 26/08/2023 ore 9.00, in tale giorno ed ora la sottoscritta relazionante si è recata c/o la contrada Cerreto dove ha registrato la sola presenza del custode avv. Giuseppe MARTINO unitamente ad un suo collaboratore; la relazionante ha provveduto ad eseguire la ricognizione degli spazi e delle aree, ad analizzare l'accesso al compendio che è garantito direttamente



dalla strada comunale e a constatare che l’appezzamento di terreno è libero da cose, incolto ma non abbandonato il tutto come meglio descritto nel verbale allegato al presente documento (vedasi **allegato n. 3**).

Si rileva che la raccomandata AR inviata alla sede legale della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non è stata consegnata poiché è risultata irreperibile e pertanto essa è stata restituita al mittente.

5. Identificazione catastale dei beni in esecuzione

Il compendio in esecuzione appartiene ad un lotto di estensione complessiva e unico pari a mq 4.255 identificato al *CATASTO TERRENI*, alla data odierna, al foglio di mappa n. 4 del Comune di Miglianico -CH- con le particelle nn. 4155 e 4166.

Di seguito si riporta lo stralcio del foglio di mappa prot. n. T34018/2023 del 23 luglio 2023 con evidenziato il lotto in argomento perimetrato da linea di colore blu.



Fig. n. 1 Stralcio del foglio di mappa n. 4 del comune di Miglianico (CH) prot. n. T3401B/2023



Al CATASTO TERRENI del Comune di Miglianico -CH- i numeri di particelle 4155 e 4166 del foglio di mappa n. 4 sono il risultato del frazionamento del 05/03/2003 Pratica n. 44639 in atti dal 05/03/2003 (n. 496.1/2003); esse alla data del 12/07/2023 risultano censite come segue:

CATASTO TERRENI					
foglio e part.	Sup. mq	qualità	cl.	Reddito dominicale Euro/Reddito agrario Euro	Note
Fg. 4 part. N. 4155	4200	Seminativo classe 3		Euro 14,10/ Euro 19,52	L'intestazione catastale all'attualità è: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sede in MIGLIANICO (CH) Senza codice fiscale
Fg. 4 part. N. 4166	55	Sem. arborato classe 3		Euro 0,27 /Euro 0,26	L'intestazione catastale all'attualità è: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Sede in MIGLIANICO (CH) Senza codice fiscale

Tabella n. 1

Si rileva che la visura catastale riporta come “intestato” per entrambe le particelle e per la proprietà 1/1 il seguente soggetto:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Sede in MIGLIANICO (CH) codice fiscale: 0000000018.

Nell'allegato n. 4 –documentazione catastale- sono stati inseriti in sequenza i seguenti documenti: a) stralcio del foglio di mappa file pdf formato A3, b) visure storiche delle due particelle di cui alla procedura immobiliare in trattazione.

5.1 Storia catastale

Le risultanze catastali ispezionate il 12 luglio 2023, così come descritte al paragrafo che precede, sono state ottenute a seguito della presentazione delle sotto elencate modifiche catastali:

- ✓ con FRAZIONAMENTO del 05/03/2003 Pratica n. 44639 in atti dal 05/03/2003 (n. 496.1/2003) sono state soppresse le particelle “Foglio:4 Particella:104; Foglio:4 Particella:105; Foglio:4 Particella:106; Foglio:4 Particella:220; Foglio:4 Particella:428” e costituita anche l'attuale particella n. 4155 oggetto della presente procedura,
- ✓ con medesimo FRAZIONAMENTO sopra riportato sono state soppresse le particelle “Foglio:4 Particella:104; Foglio:4 Particella:105; Foglio:4 Particella:106; Foglio:4 Particella:220; Foglio:4 Particella:428” e costituita anche l'attuale particella n. 4166 oggetto della presente procedura.

5.2 Ubicazione e confinanti

(con riferimento ai documenti catastali dell'Allegato n. 4)

L'appezzamento del compendio oggetto della presente procedura è servito direttamente dalla Strada Comunale “Cerreto” che si innesta lato sinistro direzione Francavilla al Mare dalla SP 214.



L'intero compendio confina con:

- strada comunale *Cerreto*,
- particella n. 99 intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
- particelle n. 100, 101 e 102 intestate alla sig.ra xxxxxxxxxxxx,
- particelle n. 173, 4163 intestate alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- particella n. 4167 intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
- particelle n. 4165 e 4156 intestate ai sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

5.3 Caratteristiche e consistenza

Il bene oggetto di stima è localizzato nella zona extra-urbana sub di Miglianico che ha conosciuto una dinamica di crescita urbanistica a partire dalla fine degli anni '70 molto vivace, determinando una realtà abitativa, economica ed urbana di qualità e diffusa. La zona è caratterizzata da usi prevalentemente residenziali con la presenza di realtà produttive artigianali abbastanza diffuse. La ripresa aerea che segue ben rappresenta le caratteristiche di densità edilizia del contesto di zona e la presenza di realtà immobiliari isolate ed indipendenti supportate da una rete stradale secondaria di competenza comunale.

L'intera proprietà è identificata con le particelle nn. 4155 e 4166 non risultano abbandonate. Dall'analisi delle foto aeree consultate dal sito *geoportale* della regione Abruzzo in *open source* è stato riscontrato che le pratiche agricole di ripulitura del terreno sono state eseguite in maniera continua.

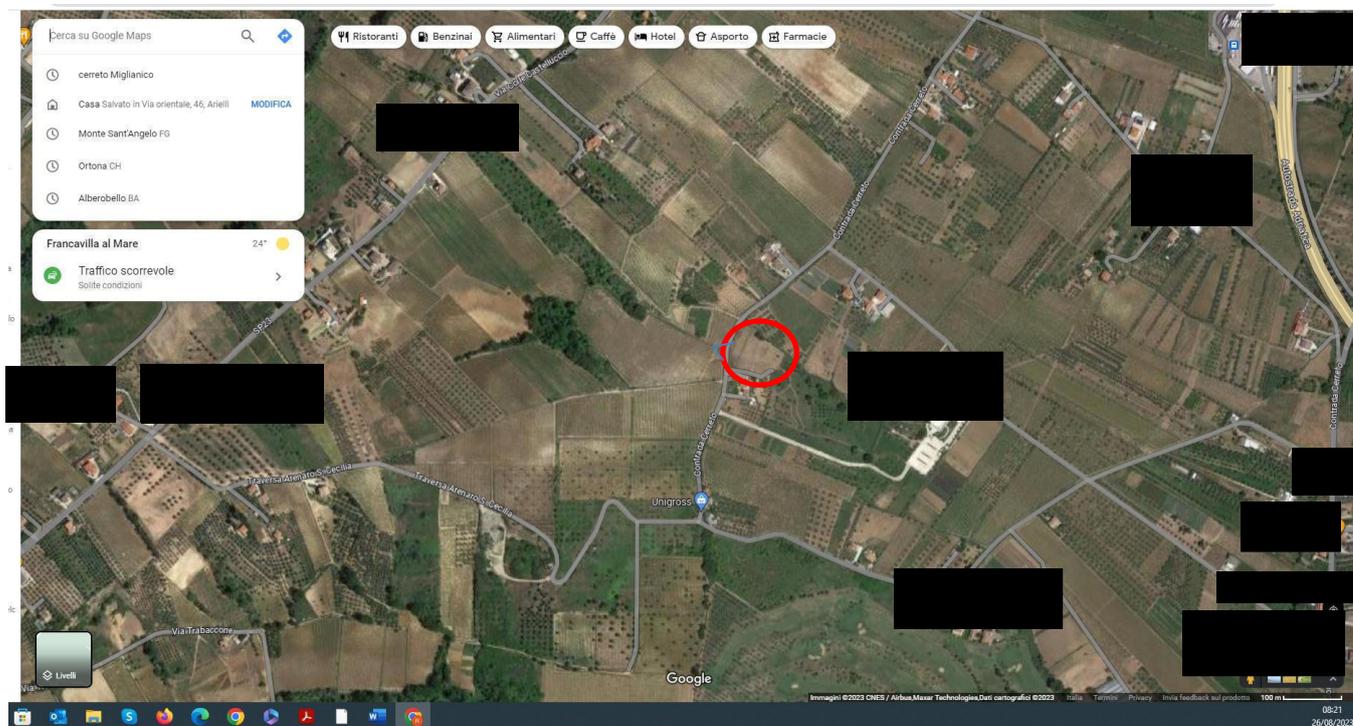


Fig. n.2: Inquadramento del contesto di zona

Fonte: https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=11U8-w-YNCPAvm_PPWi6ORSZ4cQs&hl=en_US&ll=42.377353395179775%2C14.282953766348259&z=16

YNCPAvm_PPWi6ORSZ4cQs&hl=en_US&ll=42.377353395179775%2C14.282953766348259&z=16





Individuazione del compendio oggetto di trattazione nel presente documento peritale

La documentazione fotografica di seguito inserita nel presente documento peritale meglio rappresenta lo stato di fatto rilevato che dimostra che i terreni non sono abbandonati seppur allo stato del sopralluogo non erano interessati da particolari colture.



Foto. n. 1 Vista della strada comunale con la quale confina l'appezzamento del terreno





Foto. n. 2 Vista dell'appezzamento del terreno dal compendio sito dal lato opposto della strada comunale



Foto. n. 3 Vista dell'appezzamento del terreno dalla strada comunale con la quale confina l'appezzamento del terreno



Di seguito inoltre vengono riportare alcune riprese tratte dal sito google.it/maps che evidenziano normali pratiche agrarie per il mantenimento del fondo.



Fig. n. 3

<https://www.google.com/maps/@42.3813996,14.2769014,3a,75y,36.65h,83.89t/data=!3m6!1e1!3m4!1sUEvdKlBY0YA1K77UZtmCoA!2e0!7i16384!8i8192hl=it&entry=ttu>



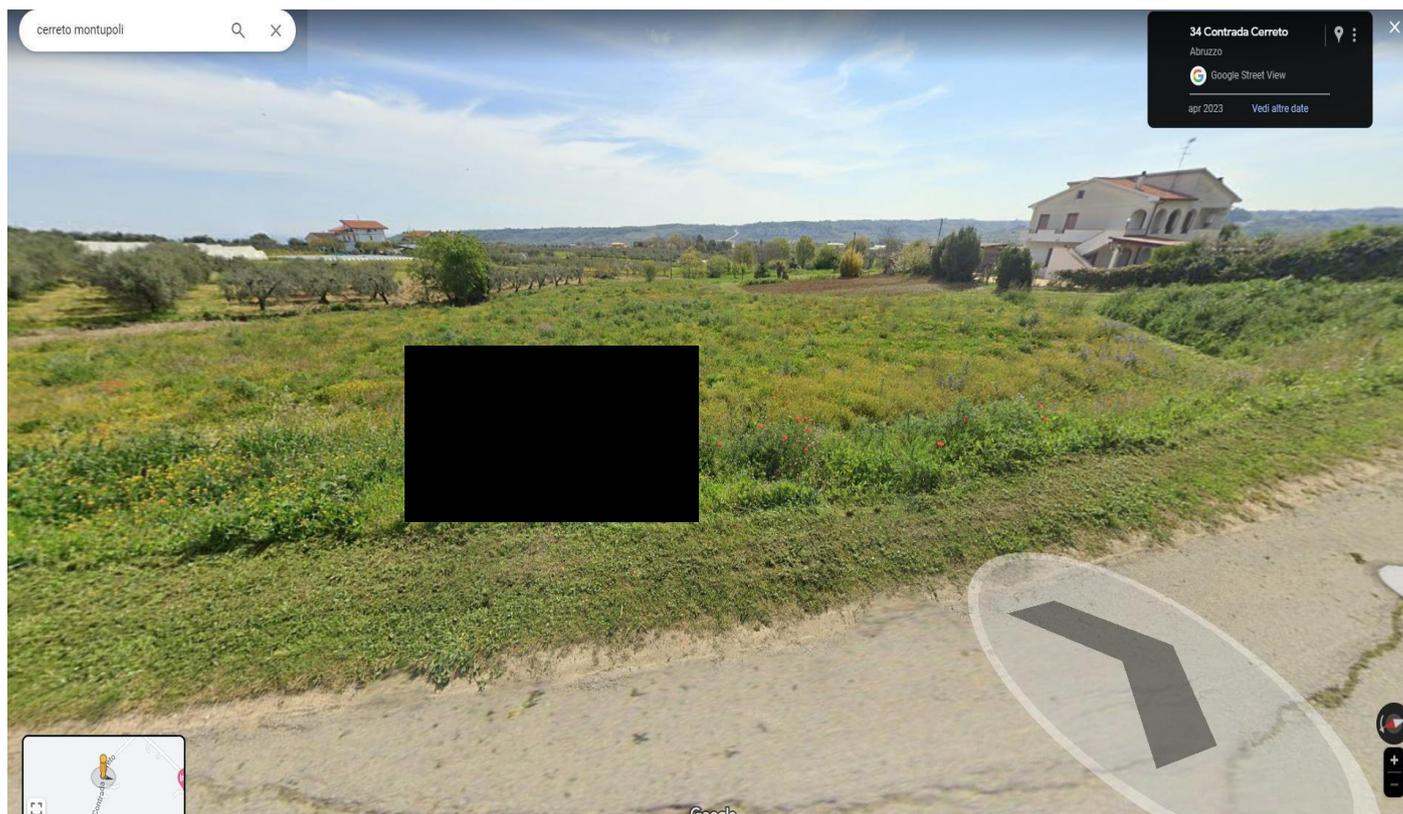


Fig. n. 4 https://www.google.com/maps/@42.381955,14.2769553,3a,75y,83h,64.21t/data=!3m6!1e1!3m4!1szROQoKN2o-_f8MAu815H-g!2e0!7i16384!8i8192?hl=it&entry=ttu

6. Regime patrimoniale del socio accomandatario

Dalla banca dati Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente –ANPR- è stato richiesto il certificato anagrafico di matrimonio della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, socia accomandataria della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 20/11/2006 a tutt’oggi, e il certificato anagrafico di matrimonio di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, già socio accomandatario dalla costituzione della società fino al 19/11/2006. Da detti certificati rilasciati rispettivamente con prott. ANPR Nn. 1402733456 e 1402723196 è risultato che

- la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio il 03/09/1981 a Grottaferrata (RM) con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, atto n. xxxxxxxxxx parte 2 serie B01 - anno 1982 in regime di comunione legale dei beni,
- il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio il 21/08/1980 a BARI (BA) con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, atto n. xxxxxxxxxx parte 2 serie A00 - anno 1980 Comune di Bari in regime di comunione legale dei beni.

Gli appezzamenti di terreno caduti nella presente procedura sono stati acquistati dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dopo le date di matrimonio sopra riportate.



7. Formalità, vincoli gravanti sul compendio in esecuzione

Si evidenzia che, dall'analisi delle condizioni della trasformabilità, sulle aree in argomento non gravano vincoli e/o preclusioni all'uso; le aree non sono gravate da vincoli di tutela ambientale e/o paesaggistica che precludono eventuali trasformazioni urbanistiche in attuazione delle previsioni del PRG vigente. Dall'analisi dei vincoli dettati dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) è stato riscontrato che una piccola porzione della particella n. 4155 posta a confine con le particelle identificate con i nn. 99,100, 101 e 102 è interessata da una *pericolosità moderata del PAI*. Di seguito si riporta uno stralcio della *Carta delle Pericolosità del PAI* su base catastale.

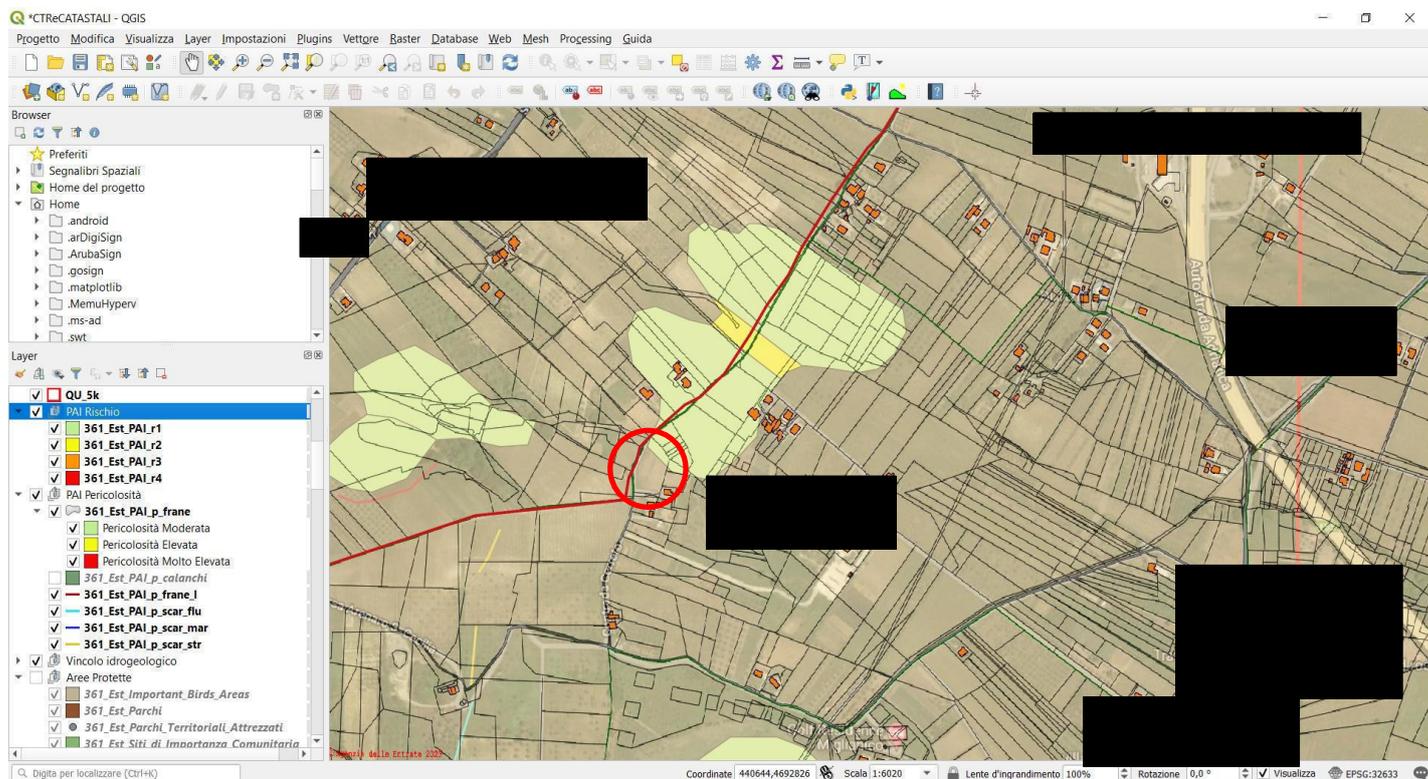


Fig. n. 5 Stralcio del PAI -Piano di Assetto Idrogeologico-

8. Diritti di proprietà e provenienza degli immobili

In risposta al quesito n. 4 posto dal Giudice, si relaziona che:

gli appezzamenti di terreno identificate con le particelle nn. 4155 e 4166 del foglio di mappa n. 4 sono nella titolarità della società xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di proprietà 1/1 pervenute alla stessa dai coniugi in regime di comunione legale dei beni xxxxxxxxxxxxxx, nato a Chieti il 18/04/1966 e xxxxxxxxxxxxxx, nata il 16/03/1964 a Vicoli (PE) giusto atto di compravendita a rogito di Notaio Franchi Edenio rep. N. 1761125 del 24/04/2003 trascritto il 05/05/2003 ai numeri 7070 R.P. e 8924 R.G.

Si segnala che nella visura catastale le particelle descritte sono intestate alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Miglianico senza nessuna partita IVA.

Per quanto sopra ricostruito può ritenersi sussistente la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Si precisa inoltre che la società con scrittura privata autenticata dal notaio ROZZI PASQUALE rep. 211854 del 20/11/2006 ha modificato la denominazione in xxxxxxxxxxxxxxxx ed è rappresentata legalmente dalla signora xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale, nata a Roma (RM) il 01/02/1961 Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

9. Indagini effettuate presso il Comune di Miglianico -ufficio tecnico-

La consultazione del PRG (Piano Regolatore Generale) vigente nel Comune di Miglianico -CH-, giusta analisi del certificato di destinazione urbanistica richiesto al comune e rilasciato il 18.08.2023, ha evidenziato che il terreno di cui fa parte il compendio in argomento è così classificato:

- per circa 1120 mq (parte della particella n. 4155 e l'intera particella n. 4166) nella zona omogenea *SUB-AREA B4 Edificazione recente. Nuclei di densificazione agricola. Grado quarto di complessità. Completamento semintensivo* normata dall'art. 22 delle NTA vigenti e soggetto a trasformazione edilizia diretta,
- per la restante parte della particella n. 4155 pari a circa 3135 mq nella zona omogenea *SUB-AREA D5 Insediamenti misti di nuovo impianto a carattere residenziale, con attrezzature e impianti sportivi turistico-ricettivo* da attuare mediante predisposizione di un "Piano Unitario" di iniziativa pubblica o privata.

Per gli approfondimenti sulle modalità di attivazione delle trasformazioni urbanistiche, sulla tipologia degli interventi e sulle destinazioni d'uso ammissibili si rinvia al CDU che viene restituito in allegato con la presente relazione (vedasi **allegato n. 5**).

10. Situazione di possesso

In risposta al quesito n. 11 si relaziona che per l'appezzamento di in trattazione non sono stati stipulati contratti di affitto e pertanto il bene è libero come comunicato dall'Agenzia delle Entrate -ufficio territoriale di Chieti- con nota del 08.09.2023 (vedasi **allegato n. 5**). Si specifica che all'Agenzia delle Entrate l'istanza di accertamento di contratti in essere è stata posta prima prendendo a riferimento i numeri di particella e poi il codice fiscale del soggetto giuridico.



11. Formalità pregiudizievoli

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente ed estratte dal fascicolo si relaziona che il compendio identificato al catasto terreni al foglio di mappa n. 4 particelle nn. 4155 e 4166 sopra descritti risultano gravati per l'intera quota 1/1 del diritto di proprietà dalle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscrizione del 19/12/2007 Registro Particolare n. 5390 Registro Generale n. 25998
Pubblico Ufficiale Repertorio 198 del 02/03/2007.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo registro particolare n. 6316 registro generale n. 7999 del 03/05/2023
Pubblico Ufficiale Giudiz. UNEP C/O il Tribunale di Chieti Repertorio 305 del 04/04/2023.

Con l'**allegato n. 7** si restituiscono le ispezioni ipotecarie per le particelle nn. 4155 e 4166 e la nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

12. Stima degli immobili

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del valore dei terreni di cui alla procedura immobiliare n. 46/2023 che risultano classificati dal PRG di Miglianico in sub-zona B4 e in sub-zona D5.

Si stabilisce di ripercorrere l'operazione estimativa assumendo come criterio di valutazione per la stima del compendio il sintetico-comparativo, basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea urbanistica di appartenenza, nonché dello stato di fatto in cui attualmente si trova e delle dinamiche di trasformazione urbanistiche ed edilizie registrate nel contesto di zona.

E' necessario inoltre considerare l'attuale carenza di dinamiche di mercato per la zona in cui è compreso l'appezzamento del terreno. Tuttavia non deve essere tralasciato che la disponibilità di un bene edificabile come quello in trattazione rappresenta un'unicità nel mercato immobiliare della zona già completamente urbanizzato (è presente la linea della pubblica illuminazione, dell'ened, del telefono); per tale rilevanza necessariamente dovrà essere riconosciuto un fattore positivo nella determinazione del prezzo di mercato.

12.1 Calcolo delle superfici

Le superfici fondiarie del compendio sono quelle riportate nella tabella sottostante:

Calcolo delle superfici

Descrizione	Superficie fondiaria mq	di cui in sub-zona B ²	di cui in sub-zona D5 mq
-------------	----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



		mq	
LOTTO n.1			
Fg. N. 4 Part. N. 4155	4200	1065	3135
Fg. N. 4 Part. N 4166	55	55	/
totale		1120	3135

12.2 Determinazione del valore

In riferimento agli immobili, per poter attingere ai dati di riferimento per i valori comparabili per la stima, si è ricorso in primo luogo ai valori deliberati dal Comune di Miglianico ai fini dell'imposizione IMU e poi alla comparazione di atti pubblici di compravendita nel stesso comune.

Ai valori individuati e riconosciuti dal Comune si ritiene di poter applicare un coefficiente di riduzione dal 15% al 20% in considerazione dell'attuale basso andamento di mercato, della congiuntura economica che ha prodotto una generale contrazione delle compravendite e della tipologia di attuazione della trasformazione.

Nella tabella sottostante si riportano i valori deliberati dal comune ai fini dell'imposizione IMU ai terreni edificabili e l'individuazione del più probabile valore di mercato in seguito all'applicazione di un coefficiente di riduzione.

Descrizione zona omogenea	Valore IMU in euro	Applicazione del coefficiente di riduzione	VALORE PROBABILE
sub-zona B4 -attuazione diretta-	40,00	15%	34,00 euro
sub-zona D5 soggetta a presentazione di pino attuativo unitario pubblico o privato	20,00	20%	16,00 euro

Il probabile valore medio di mercato finale sarà dunque:

LOTTO n. 1

Vf VALORE FINALE DEL BENE SITO alla CONTRADA CERRETO del Comune di Miglianico
 $V_f (1220 \times (40,00 \times 0,15) + 3135 \times (20,00 \times 0,20)) = 91.640,00$ Euro arrotondato a 91.500,00 Euro
 novantunomila e cinquecento euro



La relativa descrizione è quella indicata nel modello di avviso d’asta in calce alla presente relazione.

13. Identificazione del lotto con l’esatta numerazione catastale

Si evidenzia che il compendio pignorato dovrà essere posto in vendita come unico lotto.

Di seguito si riporta l’esatta descrizione per l’identificazione del lotto da riportare nella emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo d’asta:

LOTTO n. 1 piena proprietà per l’intera quota 1/1 di un appezzamento di terreno classificato dal PRG vigente del Comune di Miglianico (CH) nella zona omogenea *Sub-Area B4 Edificazione recente Nuclei di densificazione agricola* per 1120mq e nella zona omogenea *Sub-Area D5 Insediamenti misti di nuovo impianto a carattere residenziale, turistico-ricettivo con attrezzature ed impianti sportivi* per 3135mq; esso gode di una posizione facilmente raggiungibile e fruibile accessibile direttamente dalla strada comunale “*Cerreto*”. L’appezzamento di terreno si trova in buono stato di conservazione, ripulito, libero da cose e servito dalle principali urbanizzazioni.

Ubicazione

Compendio edificabile posizionato alla contrada Cerreto del comune di Miglianico –CH-, con accesso diretto dalla strada comunale sul lato *dx* direzione Francavilla al Mare.

Descrizione e consistenza

Trattasi di un appezzamento di terreno che confina con la strada comunale “Cerreto” su un lato, con la particella n. 99 intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con le particelle nn. 100, 101 e 102 intestate alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con le particelle nn. 173 e 4163 intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con la particella n. 4167 intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con le particelle n. 4165 e 4156 intestate ai sigg.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri e contraddistinto

- al N.T.C. del comune di Miglianico (CH) al foglio di mappa n. 4, particella n. 4155 qualità seminativo cl. 3 estensione 4200 mq redd. domenicale euro 14,10 reddito agrario euro 19,52,
- al N.T.C. del comune di Miglianico (CH) al foglio di mappa n. 4, particella n. 4166 qualità seminativo arbor. cl. 3 estensione 55 mq redd. domenicale euro 0,27 reddito agrario euro 0,26.



Per il lotto individuato è stata riproposta la descrizione da riportare nell'avviso di vendita con il relativo prezzo di stima e i numeri identificati catastali all'attualità, così come individuati nel presente paragrafo, in calce alla presente perizia.

14. Parere sulla probabilità del prezzo di vendita

Le operazioni peritali svolte, l'analisi urbanistica e l'offerta di strutture sportive e ricettive disponibile nel contesto di zona che determinano un fattore di attrazione in una programmazione di investimento immobiliare, nonché l'esame degli atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti-, hanno permesso di apprezzare l'ubicazione del compendio e la qualità urbana intrinseca del contesto di zona, nonché l'unicità delle vicine strutture sportive dei campi da golf nel contesto territoriale di provinciale. Tuttavia le analisi del mercato immobiliare che continua a registrare un arresto nelle compravendite congiuntamente alle offerte edilizie disponibili e agli incentivi statali che dirottano gli interventi sul patrimonio da ristrutturare, portano la scrivente sulla base delle esperienze avute a ritenere che **non si potrà ricavare un prezzo superiore del 50% rispetto al valore di stima determinato.**

15. Conclusioni

La sottoscritta C.T.U., con la presente relazione composta da 21 pagine dattiloscritte e n. 8 ALLEGATI, redatta secondo scienza e coscienza, ritiene di aver assolto all'incarico conferitole e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento o per eventuali integrazioni che dovessero essere necessarie. La presente relazione peritale, inoltrata alle parti a mezzo pec in pari data della sua sottoscrizione in modalità digitale, viene depositata telematicamente in busta elettronica e successivamente consegnata in originale cartaceo presso la Conservatoria per l'uso dell'ufficio.



Allega alla presente relazione i seguenti documenti:

ALLEGATO n. 1 Visure camerali

ALLEGATO n. 2 Certificati

ALLEGATO n. 3 Convocazioni e verbali delle operazioni peritali

ALLEGATO n. 4 Documentazione catastale: estratto di mappa, visure storiche

ALLEGATO n. 5 Certificato di destinazione Urbanistica del 18 agosto 2023.

ALLEGATO n. 6 Contratti di locazione

ALLEGATO n. 7 Ispezioni telematiche ipotecarie

ALLEGATO n. 8 Tabella dei valori deliberati dal comune di Miglianico ai fini dell'imposizione IMU

Pretoro, li 04 ottobre 2023.

Il C.T.U.

Arch. Rosanna GIAMBERARDINO



SINTESI DELLE RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1:

Documenti idonei.

Quesito n. 2:

Si rinvia al paragrafo 5,

Quesito n. 3:

I soci accomandatari hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni.

Quesito n. 4:

L'analisi delle vicende giuridiche ha evidenziato la continuità delle trascrizioni negli ultimi venti anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento del bene. I diritti dell'esecutato sono la piena proprietà per l'intera quota di 1/1.

Quesito n. 5:

NON PERTINENTE

Quesito n. 6:

Il CDU è stato rilasciati in data 18 agosto 2023 -senza protocollo- dal Comune di Miglianico. Il CDU è stato allegato.

Quesito n. 8:

NON PERTINENTE

Quesito n. 9:

NON PERTINENTE

Quesito n. 10:

NON PERTINENTE

Quesito n. 11:

Per i beni di cui alla procedura immobiliare n. 46/2023 è stato accertato c/o l'Agenzia delle Entrate che non vi è il contratto di locazione.

Quesito n. 12:

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente.

Quesito n. 13:

si rinvia al paragrafo 8

Quesito n. 14 e Quesito n. 15:

Unico lotto valore pari a euro 91.500,00

Quesito n. 16:

si rimanda al paragrafo

Quesito n. 17:

La presente relazione scritta, che sarà inviata in formato elettronico firmata digitalmente alle parti e depositata nel fascicolo telematico, è corredata degli allegati come elencati in indice, del testo di descrizione per l'avviso d'asta e del questionario riassuntivo.

Quesito n. 18:

Si rinvia al paragrafo.

Quesito n. 19:

NON PERTINENTE



Si riportano di seguito le descrizioni dell'avviso di vendita con l'identificazione catastale LOTTO 1.



Tribunale Ordinario di Chieti
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il delegato alle operazioni di vendita del Tribunale di Chieti rende noto che il giorno, alle ore nella sala delle pubbliche udienze del detto Tribunale, avanti al Dott., Giudice del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 46/2023 R.G., dispone la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona al miglior offerente degli immobili descritti nei due lotti seguenti:

LOTTO n. 1

LOTTO n. 1 piena proprietà per l'intera quota 1/1 di un appezzamento di terreno classificato dal PRG vigente del Comune di Miglianico (CH) nella zona omogenea *Sub-Area B4 Edificazione recente Nuclei di densificazione agricola* per 1120mq e nella zona omogenea *Sub-Area D5 Insediamenti misti di nuovo impianto a carattere residenziale, turistico-ricettivo con attrezzature ed impianti sportivi* per 3135mq; esso gode di una posizione facilmente raggiungibile e fruibile accessibile direttamente dalla strada comunale "Cerreto". L'appezzamento di terreno si trova in buono stato di conservazione, ripulito, libero da cose e servito dalle principali urbanizzazioni.

Ubicazione

Compendio edificabile posizionato alla contrada Cerreto del comune di Miglianico –CH-, con accesso diretto dalla strada comunale sul lato *dx* direzione Francavilla al Mare.

Descrizione e consistenza

Trattasi di un appezzamento di terreno che confina con la strada comunale "Cerreto" su un lato, con la particella n. 99 intestata al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, con le particelle nn. 100, 101 e 102 intestate alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, con le particelle nn. 173 e 4163 intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxx, con la particella n. 4167 intestata al sig. xxxxxxxxxxxx, con le particelle n. 4165 e 4156 intestate ai sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri e contraddistinto

- al N.T.C. del comune di Miglianico (CH) al foglio di mappa n. 4, particella n. 4155 qualità seminativo cl. 3 estensione 4200 mq reddito domenicale euro 14,10 reddito agrario euro 19,52,
- al N.T.C. del comune di Miglianico (CH) al foglio di mappa n. 4, particella n. 4166 qualità seminativo arbor. cl. 3 estensione 55 mq reddito domenicale euro 0,27 reddito agrario euro 0,26.

Prezzo a base d'asta = € 91.500,00

Offerte minime in aumento = €



L'appezzamento di terreno viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, servitù attive e passive, franco e libero da oneri reali, ipoteche e simili.

Il delegato

