

# TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

*Esecuzioni Immobiliari*  
*Proc. Esecutivo Immobiliare n. 119/2022 R.G.E.*

**Giudice Istruttore: Dott. Francesco TURCO**

\*\*\*

*Creditore Procedente:* [REDACTED]

*Debitore:* [REDACTED]

*Dom.to C/O Canc. Esec. Immob. Tribunale di Chieti*



Ortona, li 28/07/2023



**IL C.T.U.:**

*Arch. Massimiliano CARACENI*

**TRIBUNALE DI CHIETI**

**Proc. Esecutiva Immobiliare n. 119/2022 - R.G.E.**

**Giudice Istruttore: Dott. FRANCESCO TURCO**

\*\*\*

Promosso da:

Contro:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

Creditore iscritto non intervenuto:

\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

*Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25 del Comune di Miglianico (CH) - contraddistinto all'Agenzia delle Entrate di Chieti al Foglio n. 9 - Particella 4585 – Sub. 5-7-8-9-10-13-14 del Comune di Miglianico - posseduto al 100% dalla ditta esecutata*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, Arch. Massimiliano CARACENI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Chieti al nr. 648, nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Turco Francesco in data 08/11/2022 è stato incaricato alla stima dei beni di proprietà della ditta

\*\*\*

**QUESITI**

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;
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, 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;
  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 ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
  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 c.p.c.;
  7. 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;
  8. In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
  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);
  10. Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

11. 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;
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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
13. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
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;
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;
16. Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
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);
18. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;
19. Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06;
20. Quesito aggiuntivo autorizzato dal G.E. con provvedimento del 04/01/2023: determinazione indennizzo di occupazione delle unità immobiliari.

\*\*\*\*\*

Le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 11/11/2022.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nella località di ubicazione dei beni pignorati in data 07/12/2022 (a seguito di sopralluogo indetto a mezzo raccomandata a/r alla parte esecutata), alla presenza del custode nominato Dott. Andrea Mennilli, presso la sede legale della ditta esecutata in [REDACTED]. Non essendo riuscito a rintracciare i rappresentanti della società esecutata, lo scrivente si è successivamente recato presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di prenderne visione delle parti esterne. Dopo essere stato contattato telefonicamente dal [REDACTED], amministratore e socio della ditta esecutata, che si è reso disponibile ad effettuare l'accesso a data da concordare, lo scrivente ha rinviato le operazioni peritali.

Le stesse sono proseguite in data 19/12/2022, dopo aver dato comunicazione per vie brevi alla ditta esecutata e al custode nominato, alla presenza del Dott. Mennilli e dei soci amministratori della società esecutata.

Nell'occasione, lo scrivente CTU ha proceduto alla ricognizione dei luoghi, partendo dal piano sottostrada delle autorimesse aperte (subb. 9-10), e procedendo con l'unità al piano terra identificata al sub. 7 e l'appartamento al piano secondo identificato con il sub. 8, effettuando un rilievo fotografico e verificando altresì alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali scaricate telematicamente dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti.

Per quanto riguarda le unità immobiliari identificate ai subb. 5 (palestra) – 13 (studio legale) – 14 (studio d'architettura), lo scrivente ha preferito rimandare a una nuova data, in maniera da concordare meglio l'accesso.

A tal fine, in data 28/12/2022, sono proseguite le operazioni peritali, alla presenza del custode Dott. Mennilli, per la verifica delle unità immobiliari non ancora ispezionate. Lo scrivente ha proceduto a una ricognizione visiva e fotografica delle unità individuate ai subb. 13-14, al piano secondo del compendio immobiliare, alla presenza degli occupanti di

tali locali. Nello specifico, l'unità identificata al sub. 13 è uno studio legale, ben rifinito, arredato e completo in ogni sua parte, occupato dall' [REDACTED], che dichiara di essere in possesso di contratto preliminare di compravendita del 19/11/2009, integrato il 18/12/2009, con versamento della somma di € 60.000,00, di cui € 30.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. L'art. 6 del predetto preliminare (ved. Allegato n. 11) prevedeva l'immissione in possesso dell'unità entro e non oltre il 15/11/2009. L' [REDACTED] dichiara che non è stato possibile procedere alla stipula dell'atto di compravendita a causa di più iscrizioni ipotecarie da parte di terzi sull'immobile in questione. Inoltre, intende specificare che l'unità immobiliare al sub. 13, al momento del preliminare di compravendita, si trovava allo stato grezzo e l'importo pattuito prevedeva il completamento delle opere a carico della promissaria venditrice; tali opere, al contrario, non sono mai state eseguite e vennero completate a cura e spese della promissaria acquirente.

Allo stesso modo, l'unità individuata al sub. 14 è occupata dall' [REDACTED], anch'egli entrato in pieno possesso della stessa in data 15/11/2009 e per cui valgono le medesime dichiarazioni sulle condizioni dell'unità all'epoca del preliminare di compravendita. Tutte le opere di finiture impianti, pavimentazioni, rivestimenti e arredamenti (anch'essi di ottima fattura) sono stati realizzati a cura e spese dell' [REDACTED].

Infine, lo scrivente CTU ha proseguito le operazioni peritali recandosi all'interno della palestra al piano primo del compendio immobiliare, identificata al sub. 5, denominata [REDACTED], alla presenza del titolare [REDACTED], che occupa l'unità dal 08/01/2014 con contratto verbale di comodato gratuito, a cui non è mai stato dato seguito con contratto d'affitto definitivo.

Gli accertamenti sono stati completati con la verifica e il prelievo della documentazione tecnica presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Miglianico.

\*\*\*

***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***

Lo scrivente CTU può constatare, unitamente alla tempestività del deposito, che il compendio immobiliare pignorato presenta una documentazione completa e idonea all'espletamento delle operazioni peritali, in riferimento all'art. 567, 2° comma c.p.c.

***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***

Il compendio immobiliare è sito su lotto pressoché pianeggiante all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Il fabbricato, edificato negli anni tra il 2004 e il 2010, è un edificio in linea a destinazione mista che si sviluppa su tre livelli fuori terra e un piano sottostrada, avente la funzione di parcheggio coperto, con due vani scala di distribuzione verticale. La copertura è costituita da una terrazza piano non praticabile, accessibile esclusivamente per manutenzioni attraverso la scala A. Le strutture portanti sono della tipologia a telaio in c.a. con chiusure di tamponamento in laterizio. Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buono stato di conservazione.

Il piano terra ha destinazione d'uso prevalentemente commerciale (Subb. 20-21, non oggetto della presente procedura), ad eccezione dell'unità al Sub. 7, oggetto di pignoramento, avente, da progetto assentito, destinazione d'uso di sala riunioni per formazione dei dipendenti della ditta eseguita, ma di fatto risulta utilizzata come mini-appartamento e presenta alcune difformità, in riferimento alla distribuzione degli spazi interni.

Il piano primo è interamente adibito a palestra, accessibile da scala A, identificata catastalmente al Sub. 5 (oggetto di pignoramento) dell'immobile, con i relativi spogliatoi e locali di servizio.

Il piano secondo ha destinazione mista:

- La porzione terminale, esposta a est, accessibile attraverso la scala B, identificata al Sub. 8 e oggetto della presente procedura, ha destinazione residenziale;
- La porzione terminale, esposta a ovest, accessibile attraverso la scala A, identificata al Sub. 12, non oggetto di pignoramento, è un locale commerciale, attualmente non occupato;
- La porzione centrale, costituita dai Subb. 13-14, entrambi oggetto di pignoramento, accessibili attraverso la scala A e un disimpegno comune (Sub. 11), sono attualmente adibiti a studi professionali.

Si riporta, di seguito, una breve descrizione delle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

Foglio 9 – Particella 4585 – Sub. 5 – Palestra

La palestra si sviluppa su tutto il piano primo del compendio immobiliare. Come anticipato, è accessibile esclusivamente dalla scala A e l'ingresso si apre sulla reception e sulla sala pesi. Durante i vari accessi, lo scrivente CTU ha preso atto di alcune difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di un disimpegno che conduce a una sala aerobica e alla parte retrostante, esposta ad est, costituita dai locali di servizio e dagli spogliatoi. Inoltre, come risulta dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Miglianico in data 20/01/2009, la palestra presenta dei parcheggi coperti di pertinenza al piano interrato, rientranti anch'essi nella presente procedura e individuati ai Subb. 9-10 del compendio immobiliare.

Foglio 9 – Particella 4585 – Sub. 7 – Ufficio

La presente unità, ubicata al piano terra con accesso dalla scala B, è utilizzata di fatto come mini-appartamento, nonostante urbanisticamente e catastalmente ha destinazione d'uso ad ufficio (sala riunioni per formazione dipendenti). L'ingresso si apre su una zona



soggiorno/pranzo open space con angolo cottura, da cui si accede a un bagno e una camera da letto.

Foglio 9 – Particella 4585 – Sub. 8 – Unità residenziale

Si colloca nella porzione est del piano secondo, accessibile unicamente dalla scala B. L'ingresso si apre su una zona soggiorno/pranzo open space con angolo cottura, da cui si accede al disimpegno di distribuzione che conduce alle camere da letto, al bagno e a un ripostiglio/lavanderia.

Foglio 9 – Particella 4585 – Sub. 9 – Autorimessa

Come risulta dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Miglianico in data 20/01/2009, si tratta di un parcheggio coperto pertinenziale dell'unità immobiliare individuata al Sub. 5, adibita a palestra. È ubicato al piano interrato, con accesso carrabile da rampa situata sul lato est del compendio immobiliare e con accesso pedonale dalla scala B. Presenta due vani per l'accesso carrabile, mancanti di saracinesca o di basculante. L'interno è privo di finiture, allo stato grezzo.

Foglio 9 – Particella 4585 – Sub. 10 – Autorimessa

Come risulta dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Miglianico in data 20/01/2009, si tratta di un parcheggio coperto pertinenziale dell'unità immobiliare individuata al Sub. 5, adibita a palestra. È ubicato al piano interrato, con accesso carrabile da rampa situata sul lato est del compendio immobiliare e con accesso pedonale dalla scala A. Presenta un vano per l'accesso carrabile, mancante di saracinesca o di basculante. L'interno è privo di finiture, allo stato grezzo.

Foglio 9 – Particella 4585 – Sub. 13 – Studio legale

È ubicato al piano secondo, con accesso da scala A e disimpegno comune identificato al Sub. 11 del compendio immobiliare. Si tratta di uno studio legale ben rifinito e completo in ogni sua parte, arredato con mobili adeguati alla destinazione d'uso. L'ingresso si apre su una zona di attesa/disimpegno che distribuisce longitudinalmente verso tutti gli ambienti dell'unità: una segreteria, due uffici, due archivi, una sala riunioni e un bagno.

Foglio 9 – Particella 4585 – Sub. 14 – Studio d'architettura

È ubicato al piano secondo, con accesso da scala A e disimpegno comune identificato al Sub. 11 del compendio immobiliare. Si tratta di uno d'architettura finemente arredato, anche con materiali di design e mobili da incasso su misura di ottima fattura. L'ingresso/disimpegno con sala d'attesa conduce a due uffici e un w.c.

Le unità immobiliari sopra descritte presentano le seguenti superfici utili (superfici pavimentate):

USO VANO	SUPERFICIE NETTA
<b>Sub. 5   Palestra</b>	
Sala pesi	mq 229,91
Sala aerobica	mq 71,21
Disimpegno "1"	mq 31,68
Anti bagno	mq 1,76
Bagno	mq 2,16
Bagno turco	mq 5,80
Bagno disabili	mq 4,62
Ripostiglio	mq 8,21
Disimpegno "2"	mq 8,58
Spogliatoio uomini	mq 30,71
Bagno uomini	mq 3,82
Spogliatoio donne	mq 24,90
Bagno donne	mq 3,38
<b>Totale Superficie Netta   Sub. 5</b>	<b>mq 426,74</b>
<b>Sub. 7   Ufficio</b>	
Soggiorno/pranzo	mq 54,35
Letto	mq 11,10
Bagno	mq 4,53

<b>Totale Superficie Netta   Sub. 7</b>	<b>mq 69,98</b>
<b>Sub. 8   Unità residenziale</b>	
Soggiorno/pranzo	mq 33,65
Disimpegno	mq 2,70
Ripostiglio/lavanderia	mq 8,05
Bagno	mq 4,41
Letto "1"	mq 13,90
Letto "2"	mq 11,03
<b>Totale Superficie Netta   Sub. 8</b>	<b>mq 73,74</b>
<b>Sub. 9   Autorimessa pertinenziale del Sub. 5</b>	
Autorimessa	mq 69,26
Ripostiglio	mq 4,99
<b>Totale Superficie Netta   Sub. 9</b>	<b>mq 74,25</b>
<b>Sub. 10   Autorimessa pertinenziale del Sub. 5</b>	
Autorimessa	mq 335,47
<b>Totale Superficie Netta   Sub. 10</b>	<b>mq 335,47</b>
<b>Sub. 13   Studio legale</b>	
Sala d'attesa/disimpegno	mq 19,03
Bagno	mq 3,96
Segreteria	mq 7,05
Ufficio "1"	mq 10,59
Ufficio "2"	mq 16,98
Archivio "1"	mq 10,59
Archivio "2"	mq 6,63
Sala riunioni	mq 20,91
<b>Totale Superficie Netta   Sub. 13</b>	<b>mq 95,74</b>
<b>Sub. 14   Studio d'architettura</b>	
Ingresso/disimpegno	mq 12,55

Ufficio "1"	mq 19,26
Ufficio "2"	mq 11,64
W.C.	mq 3,41
<b>Totale Superficie Netta   Sub. 14</b>	<b>mq 46,86</b>
<b>Superficie Netta Totale</b>	<b>mq 1.122,78</b>

Le unità immobiliari pignorate sono individuate all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti:

- al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 5, categoria D/6, Rendita € 4.717,50, di proprietà della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1;
- al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 7, categoria A/10, 3 vani, Rendita € 526,79, di proprietà della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1;
- al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 8, categoria A/4, Classe 3, 4 vani, Rendita € 181,79, di proprietà della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1;
- al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 9, categoria C/6, Classe 2, 74 mq, Rendita € 164,34, di proprietà della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1;
- al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 10, categoria C/6, Classe 2, 331 mq, Rendita € 735,07, di proprietà della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1;

- al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 13, categoria A/10, 5,5 vani, Rendita € 965,77, di proprietà della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1;
- al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 14, categoria A/10, 2,5 vani, Rendita € 438,99, di proprietà della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1.

#### *Atto di provenienza e trascrizione*

Con Atto di Compravendita del 10/11/2003 a rogito del Notaio Albergo Michele in Pescara (PE), numero 23007/8636 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Chieti (CH) in data 28/11/2003 ai numeri 21056/15091, si trasferisce la piena proprietà degli immobili in oggetto da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], alla ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1.

#### **3. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato***

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, lo scrivente C.T.U. ritiene di non dover rispondere al quesito postogli dal Sig. Giudice, in quanto trattasi di una società.

#### **4. *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 esecutata***

Sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, secondo quanto rilevato dall’esperimento

delle ispezioni ipotecarie (ved. Allegato n. 8), sussistono:

- Trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 10/11/2003 Rep. 23007/8636 per Atto tra vivi – Compravendita, a rogito del Notaio Dott. Albergo Michele, con formalità R.P. 15901 e R.G. 21056 del 28/11/2003;
- Iscrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 23/11/2004 Rep. 25000/9663, per Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Dott. Albergo Michele, con formalità R.P. 3553 e R.G. 21473 del 27/11/2004;
- Trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 26/09/2022 Rep. 956 per Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, emesso dall’Ufficiale giudiziario del Tribunale, con formalità R.P. 14956 e R.G. 18907 del 13/10/2022.

Per i beni immobili oggetto di pignoramento esiste continuità nelle trascrizioni.

Si rimanda all’Allegato n. 8 per la visione di tutte le trascrizioni riferite alla ditta eseguita nel ventennio precedente alla data odierna.

***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 ne specifichi l’esistenza in calce alla descrizione del bene***

Le unità immobiliari pignorate, identificate al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Subb. 5-7-8-9-10, risultano denunziate e accatastate con planimetrie, a firma del Geom. Masciulli Pietro, presentate all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio - Servizi Catastali, in data 21/10/2008 con prot. CH0254038.

Per quanto riguarda la conformità delle predette rispetto a quanto rilevato durante gli

accessi effettuati, bisogna fare qualche distinzione. Nello specifico:

- L'unità immobiliare di cui al Sub. 5, avente destinazione d'uso palestra, presenta alcune difformità dovute alla distribuzione interna degli ambienti, come meglio evidenziato nelle "Planimetrie con evidenziazione difformità" (ved. Allegato n. 5);
- L'unità immobiliare di cui al Sub. 7, presenta lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, come meglio evidenziato nelle "Planimetrie con evidenziazione difformità" (ved. Allegato n. 5); inoltre, è catastalmente censito come ufficio, ma è di fatto utilizzato con destinazione d'uso residenziale;
- Sulle unità immobiliari di cui ai Subb. 8-9-10, al contrario, non si sono rilevate difformità catastali.

Infine, meritano un discorso a parte le unità immobiliari pignorate, identificate al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Subb. 13-14, per le quali non risultavano denunziate le planimetrie, in quanto catastalmente individuate in categoria F/3 (*Unità in corso di costruzione*), nonostante risultino occupate da più di dieci anni e destinate a studi professionali.

Per quanto sopra descritto, le due unità immobiliari sono state oggetto di pratica di sanatoria edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miglianico e successivamente di accatastamento, con planimetrie presentate dallo scrivente C.T.U. all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, in data 23/06/2023 con prot. CH0060456.

Le planimetrie catastali sono state acquisite presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, portale Sister (ved. Allegato n. 3).

***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 c.p.c.***

A seguito dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di

Miglianico (CH), in riferimento all'immobile di cui alla presente procedura, si sono rilevati i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire n. 1 del 20/01/2009, intestato alla ditta [REDACTED], per il progetto di ampliamento e sopraelevazione di edificio artigianale sito in Via Cerreto – Variante in corso d'opera ai P.d.C. n. 16/2004, n. 2/2007, n. 13/2008 e n. 14/2008;
- Certificato di Agibilità parziale del 20/01/2009, relativo alla porzione di edificio posto al piano primo ad uso commerciale adibito a palestra, distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 5, nonché dei parcheggi pertinenziali, distinti al N.C.E.U. al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Subb. 9-10;
- Certificato di Agibilità parziale del 16/07/2013, relativo alla porzione di fabbricato ad uso abitazione ed accessori al piano secondo, distinta al N.C.E.U. al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 8.

In seguito all'esame delle predette pratiche, si rileva che tra le unità immobiliari pignorate ne risultano alcune urbanisticamente difformi, rispetto all'ultimo titolo assentito, vale a dire il Permesso di Costruire n. 1/2009. Nello specifico:

- L'unità immobiliare di cui al Sub. 5, avente destinazione d'uso palestra, presenta alcune difformità dovute alla distribuzione interna degli ambienti, come meglio evidenziato nelle "Planimetrie con evidenziazione difformità" (ved. Allegato n. 5). Inoltre, all'interno dei grafici di progetto presentati con il P.d.C. n. 1/2009, le destinazioni d'uso descritte all'interno dei locali non corrispondono alla destinazione effettiva, dato che trattasi di locali per esposizione sistemi e materiali per l'edilizia e locali adibiti ad ufficio direzionale. Ciononostante, il sopra citato Certificato di Agibilità parziale del 20/01/2009 fa riferimento ad un piano primo ad uso commerciale adibito a palestra;
- L'unità immobiliare di cui al Sub. 7, presenta lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, come meglio evidenziato nelle "Planimetrie con evidenziazione difformità" (ved. Allegato n. 5); inoltre, all'interno dei grafici di



progetto presentati con il P.d.C. n. 1/2009, la destinazione d'uso descritta all'interno del locale non corrisponde alla destinazione effettiva, dato che trattasi di sala riunioni per formazione dipendenti. Al contrario, come già asserito in precedenza, il locale è attualmente utilizzato come bilocale residenziale;

- L'unità immobiliare di cui al Sub. 10, avente destinazione d'uso autorimessa, presenta una lieve difformità relativa alla distribuzione interna, in quanto, allo stato attuale, si tratta di un unico ambiente ad uso autorimessa, mentre negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 1/2009 era rappresentata una compartimentazione con porta taglia fuoco, che separava l'area di parcheggio da un deposito attrezzature edili. Pertanto, una porzione della predetta unità immobiliare presenta anche una difformità relativa ad una diversa destinazione d'uso;
- Sulle unità immobiliari di cui ai Subb. 8-9, al contrario, non si sono rilevate difformità urbanistiche.

Infine, meritano un discorso a parte le unità immobiliari pignorate, identificate al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Subb. 13-14, per le quali è stata presentata dallo scrivente C.T.U. una pratica di sanatoria edilizia conclusa con esito positivo, prot. 3724 del 17/04/2023, prima del deposito della presente, non solo a causa delle numerose difformità urbanistiche relative ai frazionamenti e alla distribuzione degli spazi, ma anche in virtù del fatto che erano catastalmente individuate in categoria F/3 (*Unità in corso di costruzione*), pertanto da regolarizzare prima di procedere alla vendita.

Ad oggi, quindi, le unità sopra menzionate risultano conformi all'ultimo titolo assentito e sono stati prodotti, da parte dello scrivente C.T.U., gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), necessari alla vendita, e la Segnalazione Certificata per l'Agibilità, con pratica SUAP n. 1741 del 26/07/2023.

In conclusione, per quanto riguarda le difformità riscontrate, rimarranno in capo all'acquirente le sanatorie da effettuare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Inoltre, ad eccezione delle unità identificate ai Subb. 13-14, si rammenta che ai fini della vendita sarà indispensabile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), oltre alla sanatoria edilizia come su richiamato, le variazioni catastali e, relativamente all'unità immobiliare identificata al Sub. 7, la nuova SCAGI di Agibilità.

**7. *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***

Come predetto, sono state riscontrate sull'immobile difformità urbanistiche, derivanti dallo studio della documentazione rilasciata dal Comune di Miglianico, per i seguenti motivi:

- L'unità immobiliare di cui al Sub. 5, avente destinazione d'uso palestra, presenta alcune difformità dovute alla distribuzione interna degli ambienti, come meglio evidenziato nelle "Planimetrie con evidenziazione difformità" (ved. Allegato n. 5). Inoltre, all'interno dei grafici di progetto presentati con il P.d.C. n. 1/2009, le destinazioni d'uso descritte all'interno dei locali non corrispondono alla destinazione effettiva, dato che trattasi di locali per esposizione sistemi e materiali per l'edilizia e locali adibiti ad ufficio direzionale. Ciononostante, il sopra citato Certificato di Agibilità parziale del 20/01/2009 fa riferimento ad un piano primo ad uso commerciale adibito a palestra;
- L'unità immobiliare di cui al Sub. 7, presenta lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, come meglio evidenziato nelle "Planimetrie con evidenziazione difformità" (ved. Allegato n. 5); inoltre, all'interno dei grafici di progetto presentati con il P.d.C. n. 1/2009, la destinazione d'uso descritta all'interno del locale non corrisponde alla destinazione effettiva, dato che trattasi di sala riunioni per formazione dipendenti. Al contrario, come già asserito in precedenza, il locale è attualmente utilizzato come bilocale residenziale;
- L'unità immobiliare di cui al Sub. 10, avente destinazione d'uso autorimessa, presenta una lieve difformità relativa alla distribuzione interna, in quanto, allo stato attuale, si tratta di un unico ambiente ad uso autorimessa, mentre negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 1/2009 era rappresentata una compartimentazione con

porta taglia fuoco, che separava l'area di parcheggio da un deposito attrezzature edili. Pertanto, una porzione della predetta unità immobiliare presenta anche una difformità relativa ad una diversa destinazione d'uso.

Tutte le difformità riscontrate sono visionabili nella documentazione allegata alla presente perizia (ved. Allegato n. 5).

Meritano un discorso a parte le unità immobiliari pignorate, identificate al Foglio n. 9 – Particella 4585 – Subb. 13-14, per le quali è stata presentata dallo scrivente C.T.U. una pratica di sanatoria edilizia conclusa con esito positivo, prot. 3724 del 17/04/2023, prima del deposito della presente, non solo a causa delle numerose difformità urbanistiche relative ai frazionamenti e alla distribuzione degli spazi, ma anche in virtù del fatto che erano catastalmente individuate in categoria F/3 (*Unità in corso di costruzione*), pertanto da regolarizzare prima di procedere alla vendita.

Ad oggi, quindi, le unità sopra menzionate risultano conformi all'ultimo titolo assentito e sono stati prodotti, da parte dello scrivente C.T.U., gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), necessari alla vendita, e la Segnalazione Certificata per l'Agibilità, con pratica SUAP n. 1741 del 26/07/2023.

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate ricadono in capo all'acquirente che ha la facoltà di condonare/sanare le difformità riscontrate entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi del combinato art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, così come confermato nell'art. 32 comma 25 della L. 326/2003.

Lo scrivente stima tali oneri per un importo di circa € **12.000,00 oltre cassa previdenziale e iva di legge se dovuta**, comprensivi di spese per pratica urbanistica, spese tecniche, sanzioni amministrative e ottenimento dell'agibilità.

Sull'immobile pignorato non sono presenti usi civici, livelli o censi.

Il suddetto immobile, inoltre, non è soggetto a spese fisse di gestione o di manutenzione, come da normativa sui condomini.

**8. *In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme***

Secondo quanto rinvenuto dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Miglianico, per le unità immobiliari oggetto di perizia non risultano titoli abilitativi rilasciati ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

**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)***

Sulla base di quanto rinvenuto all'Ufficio Tecnico del Comune di Miglianico, lo scrivente ha accertato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato in alcun modo finanziato con risorse pubbliche (L. 172/2020).

**10. *Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato***

In riferimento al presente quesito, lo scrivente C.T.U. ritiene di non dover rispondere, in quanto trattasi di una società eseguita.

**11. *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***

Lo scrivente ha accertato che i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà della ditta [REDACTED], per la quota di 1/1 con Atto di Compravendita del 10/11/2003, a rogito del Notaio Albergo Michele in

Pescara (PE), numero 23007/8636 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti (CH) in data 28/11/2003 ai numeri 21056/15091.

Per quanto riguarda lo stato di occupazione delle unità immobiliari pignorate, si riporta di seguito quanto accertato:

- L'unità immobiliare al Sub. 5, categoria D/6, adibita a palestra, risulta occupata dalla ditta [REDACTED], riferibile al [REDACTED] dalla data del 08/01/2014, con contratto verbale di comodato gratuito, che si sarebbe dovuto perfezionare in contratto di locazione, ma a cui non è mai stato dato seguito;
- L'unità immobiliare al Sub. 7, categoria A/10, risulta libero e ad uso del [REDACTED] [REDACTED], socio amministratore della ditta esecutata, e famiglia;
- L'unità immobiliare al Sub. 8, categoria A/4, risulta occupato con contratto di comodato d'uso gratuito in favore del [REDACTED], socio amministratore della ditta esecutata, e famiglia;
- L'unità immobiliare al Sub. 9, categoria C/6, risulta utilizzato come parcheggio dai clienti della palestra e dagli altri proprietari del compendio immobiliare;
- L'unità immobiliare al Sub. 10, categoria C/6, risulta utilizzato come parcheggio dai clienti della palestra e dagli altri proprietari del compendio immobiliare;
- L'unità immobiliare al Sub. 13, categoria A/10, adibito a studio legale, risulta occupato dal 15/11/2009 dall' [REDACTED] con contratto preliminare di compravendita del 19/11/2009, integrato il 18/12/2009 con versamento della somma di € 60.000,00, di cui € 30.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. A tale accordo preliminare, tuttavia, non ha fatto seguito l'atto definitivo (ved. Allegato n. 11);
- L'unità immobiliare al Sub. 14, categoria A/10, adibito a studio d'architettura, risulta occupato dal 15/11/2009 dall' [REDACTED] con contratto preliminare di compravendita del 19/11/2009, a cui non ha fatto seguito l'atto definitivo (ved. Allegato n. 11).

**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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**

Le formalità che dovranno essere cancellate e, pertanto, non risulteranno non opponibili all'acquirente riguardano:

- Un'ipoteca volontaria;
- Una trascrizione di pignoramento immobiliare.

L'acquirente, pertanto, dovrà tenere conto delle suddette formalità cancellabili tramite decreto di trasferimento.

Non si segnalano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli di carattere storico-artistico.

Infine, come già accennato in precedenza, sul bene oggetto della presente procedura non ricadono oneri di natura condominiale.

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

Le formalità che dovranno essere cancellate e, pertanto, non risulteranno non opponibili all'acquirente riguardano:

- Un'ipoteca volontaria;
- Una trascrizione di pignoramento immobiliare.

L'acquirente, pertanto, dovrà tenere conto delle suddette formalità cancellabili tramite decreto di trasferimento.

Infine, come già accennato in precedenza, sul bene oggetto della presente procedura non ricadono oneri di natura condominiale.

**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*

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare è quello sintetico comparativo ossia per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

I predetti dati sono stati acquisiti con ricerche di mercato opportunamente interpolati e adattati al bene oggetto di stima.

Sono stati tenuti in considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene in esame e tenendo conto:

- delle discrete condizioni generali dell'unità immobiliare;
- della sua ubicazione;
- delle discrete caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Miglianico - Zona R1-Extraurbana-Restante Territorio – secondo semestre 2022;
- delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Miglianico - Zona B1-Centrale-Centro Abitato – secondo semestre 2022.

Come innanzi accennato sulla scorta di tali elementi, il prezzo di vendita è stato da me stabilito, oltre che dalla consultazione dei giornali locali editi dalle agenzie immobiliari, dalle indagini condotte nella zona in cui i beni ricadono, dalla consultazione delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni OMI, si ritengono accettabili i seguenti valori al mq per superficie lorda vendibile:

- pari ad Euro/mq 500,00 per quanto riguarda l'unità adibita a palestra, identificata al Sub. 5 del compendio immobiliare;
- pari ad Euro/mq 730,00 per quanto riguarda l'unità adibita ad ufficio al piano terra, identificata al Sub. 7 del compendio immobiliare;

- pari ad Euro/mq 650,00 per quanto riguarda l'unità residenziale al piano secondo, identificata al Sub. 8 del compendio immobiliare;
- pari ad Euro/mq 1.050,00 per quanto riguarda le unità adibite a studi professionali al piano secondo, identificate ai Subb. 13-14 del compendio immobiliare.

Pertanto, sulla scorta dei rilievi e misurazioni effettuate durante l'accesso, si evince quanto segue:

<b>TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA</b>			
<b><i>Sub. 5   Palestra</i></b>			
DESTINAZIONE	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. ragguagliata (mq)
Locali principali	470,05	1,00	470,05
Balconi	7,60	0,25	1,90
Autorimessa pertinenziale (Sub. 9)	84,80	0,35	29,68
Autorimessa pertinenziale (Sub. 10)	368,05	0,35	128,82
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata (mq)</b>			<b>630,45</b>
<b><i>Sub. 7   Ufficio</i></b>			
DESTINAZIONE	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. ragguagliata (mq)
Locali principali	80,75	1,00	80,75
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata (mq)</b>			<b>80,75</b>
<b><i>Sub. 8   Unità residenziale</i></b>			
DESTINAZIONE	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. ragguagliata (mq)
Locali principali	86,55	1,00	86,55
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata (mq)</b>			<b>86,55</b>
<b><i>Sub. 13   Studio legale</i></b>			
DESTINAZIONE	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. ragguagliata (mq)
Locali principali	113,20	1,00	113,20
Balconi	7,60	0,25	1,90
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata (mq)</b>			<b>115,10</b>



<b>Sub. 14   Studio d'architettura</b>			
DESTINAZIONE	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. raggugliata (mq)
Locali principali	55,00	1,00	55,00
<b>Totale superficie commerciale raggugliata (mq)</b>			<b>55,00</b>

Avendo ritenuto accettabili i valori al mq per superficie lorda vendibile precedentemente specificati, si definisce il valore come di seguito riportato:

Destinazione	Sup. raggugliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore (€)
Foglio 9 – Part. 4585 – Subb. 5-9-10	630,45	500,00	<b>315.225,00</b>
Foglio 9 – Part. 4585 – Sub. 7	80,75	730,00	<b>58.947,50</b>
Foglio 9 – Part. 4585 – Sub. 8	86,55	650,00	<b>56.257,50</b>
Foglio 9 – Part. 4585 – Sub. 13	115,10	1.050,00	<b>120.855,00</b>
Foglio 9 – Part. 4585 – Sub. 14	55,00	1.050,00	<b>57.750,00</b>

I valori di mercato appena stabiliti, tuttavia, vanno necessariamente ridotti in alcuni casi in base alle condizioni di manutenzione e di conservazione dell'unità, in altri casi sulla base delle difformità urbanistiche e catastali gravanti sulle unità in oggetto, che ricadranno sull'acquirente. Arrotondando il valore in cifra tonda, infine, si rimanda alla tabella seguente per i valori di vendita definitivi delle unità immobiliari.

<b>TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI</b>	
Valore commerciale complessivo   Subb. 5-9-10	€ 315.225,00
Deprezzamento dovuto alle difformità riscontrate	- € 9.000,00
Deprezzamento dovuto alle condizioni di manutenzione	- € 40.000,00
Arrotondamento	- € 225,00
<b>Totale valore di vendita   Sub. 5</b>	<b>€ 266.000,00</b>

Valore commerciale complessivo   Sub. 7	€ 58.947,50
Deprezzamento dovuto alle difformità riscontrate	- € 3.000,00
Arrotondamento	- € 947,50
<b>Totale valore di vendita   Sub. 7</b>	<b>€ 53.000,00</b>
Valore commerciale complessivo   Sub. 8	€ 56.257,50
Arrotondamento	- € 257,50
<b>Totale valore di vendita   Sub. 8</b>	<b>€ 56.000,00</b>
Valore commerciale complessivo   Sub. 13	€ 120.855,00
Arrotondamento	- € 855,00
<b>Totale valore di vendita   Sub. 13</b>	<b>€ 120.000,00</b>
Valore commerciale complessivo   Sub. 14	€ 57.750,00
Arrotondamento	+ € 250,00
<b>Totale valore di vendita   Sub. 14</b>	<b>€ 58.000,00</b>

-

**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**

Preso atto delle numerose difformità emerse sia dal punto di vista urbanistico che catastale, lo scrivente CTU è giunto alla conclusione che consistenza, dislocazione e destinazione dei beni permettono la costituzione di più lotti di vendita. Di seguito sono riportate tutte le informazioni necessarie da riportare nell'ordinanza di vendita:

#### **LOTTO 1**

Proprietà per 1/1 di un locale commerciale attualmente adibito a palestra, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a

circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Presenta n. 2 locali destinati a parcheggi pertinenziali coperti al piano interrato con accesso carrabile da rampa situata sul lato est del compendio immobiliare e con accesso pedonale dalla scala A e dalla scala B. Tali locali risultano mancanti di saracinesca o di basculante e all'interno sono privi di finiture, allo stato grezzo.

L'unità adibita a palestra, nonché le pertinenze appena descritte, risultano distinte all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 5, categoria D/6, Rendita € 4.717,50;
- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 9, categoria C/6, Classe 2, 74 mq, Rendita € 164,34;
- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 10, categoria C/6, Classe 2, 331 mq, Rendita € 735,07.

Si tratta di un locale commerciale posto al piano primo del compendio immobiliare; l'ingresso della palestra si apre sulla reception e sulla sala pesi; il disimpegno conduce a una sala aerobica e alla parte retrostante, esposta ad est, costituita dai locali di servizio e dagli spogliatoi.

Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in laminato all'interno degli ambienti dedicati alle principali autorità; al contrario, nei bagni e negli spogliatoi si rilevano pavimentazioni in piastrelle di ceramica. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per i bagni e le docce degli spogliatoi che presentano rivestimenti ceramici.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione; infine, come già accennato, la palestra presenta dei parcheggi pertinenziali al piano interrato privi di finiture.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 630,45;

- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 5, categoria D/6, Rendita € 4.717,50;
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 9, categoria C/6, Classe 2, 74 mq, Rendita € 164,34;
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 10, categoria C/6, Classe 2, 331 mq, Rendita € 735,07.
  
- Difformità urbanistiche rilevate:
  - difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti, relativamente alla palestra, identificata al Sub. 5;
  - difformità relative alla destinazione d'uso descritte all'interno degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire assentito, relativamente alla palestra, identificata al Sub. 5;
  - difformità relative alla distribuzione interna e alla destinazione d'uso rispetto a quanto descritto all'interno degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire assentito, relativamente all'autorimessa, identificata al Sub. 10; nello specifico, nei predetti elaborati era rappresentata una compartimentazione con porta taglia fuoco, che separava l'area di parcheggio da un deposito di attrezzature edili.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 266.000,00 (Euro Duecentosessantaseimila/00)**

## **LOTTO 2**

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala B del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 7, categoria A/10, Classe U, 3 vani, Rendita € 526,79.

Si tratta di un locale posto al piano terra del compendio immobiliare; l'ingresso si apre sull'ambiente principale dell'unità, caratterizzata da una grande stanza open space, dal quale si può accedere ad un bagno ed un secondo locale di dimensioni più modeste.

Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in gres. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per il bagno che presenta un rivestimento ceramico. L'unità si trova complessivamente in un discreto stato di manutenzione, ad eccezione della parete esposta ad Est, sulla quale si notano importanti fenomeni infiltrativi che necessitano di risanamento.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 80,75;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 7, categoria A/10, Classe U, 3 vani, Rendita € 526,79.
- Difformità urbanistiche rilevate:
  - difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti;
  - difformità relativa alla destinazione d'uso dell'unità, effettivamente utilizzata come bilocale residenziale; al contrario, la destinazione d'uso è quella di sala riunioni per formazione dipendenti.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 53.000,00 (Euro Cinquantatremila/00)**

### LOTTO 3

Proprietà per 1/1 di un'unità residenziale unifamiliare, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala B del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 8, categoria A/4, Classe 3, 4 vani, Rendita € 181,79.

Si tratta di un'abitazione posta al piano secondo del compendio immobiliare; l'ingresso si apre su una zona soggiorno/pranzo open space con angolo cottura, da cui si accede al disimpegno di distribuzione che conduce alle camere da letto, al bagno e a un ripostiglio/lavanderia.

Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in gres. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per il bagno e la cucina che presentano rivestimenti ceramici. L'unità si trova complessivamente in un discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni superficiali sulle quali si notano fenomeni infiltrativi che necessitano di risanamento.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 86,55;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 8, categoria A/4, Classe 3, 4 vani, Rendita € 181,79.

- Nessuna difformità urbanistica rilevata.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 56.000,00 (Euro Cinquantaseimila/00)**

#### **LOTTO 4**

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in buone condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 13, categoria A/10, Classe U, 5,5 vani, Rendita € 965,77.

Si tratta di un ufficio professionale posto al piano secondo del compendio immobiliare; l'ingresso si apre su una zona di attesa/disimpegno che distribuisce longitudinalmente verso tutti gli ambienti dell'unità: una segreteria, due uffici, due archivi, una sala riunioni e un bagno.

Dal punto di vista delle finiture interne, si tratta di uno studio ben rifinito e completo in ogni sua parte, arredato con mobili adeguati alla destinazione d'uso. Si rilevano pavimenti in gres, sapientemente intervallati da porzioni in parquet, sia lungo il disimpegno sia all'interno dei singoli uffici. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, intervallati da dettagli di pregio in rivestimento ceramico o in stucco veneziano; il bagno presenta un rivestimento ceramico. L'unità si trova complessivamente in un buono stato di manutenzione.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 115,10;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 13, categoria A/10, Classe U, 5,5 vani, Rendita € 965,77.
- Nessuna difformità urbanistica rilevata, data la pratica di sanatoria edilizia conclusa con esito positivo prima del deposito della perizia.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 120.000,00 (Euro Centoventimila/00)**

#### **LOTTO 5**

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in buone condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 14, categoria A/10, Classe U, 2,5 vani, Rendita € 438,99.

Si tratta di un ufficio professionale posto al piano secondo del compendio immobiliare; l'ingresso/disimpegno con sala d'attesa conduce a due uffici e un w.c.

Dal punto di vista delle finiture interne, si tratta di uno studio finemente arredato, anche con materiali di design e mobili da incasso su misura di ottima fattura. Si rilevano pavimenti in gres, sapientemente intervallati da porzioni in parquet all'interno dei singoli



uffici. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, intervallati da dettagli di pregio in rivestimento ceramico, in stucco veneziano ed effetto mattoncino; il bagno presenta un rivestimento ceramico. L'unità si trova complessivamente in un buono stato di manutenzione.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera, all'esterno dei quali sono stati giustapposti delle schermature solari in lamelle di alluminio; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 55;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 14, categoria A/10, Classe U, 2,5 vani, Rendita € 438,99.
- Nessuna difformità urbanistica rilevata, data la pratica di sanatoria edilizia conclusa con esito positivo prima del deposito della perizia.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 58.000,00 (Euro Cinquantottomila/00)**

**16. *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento***

Sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, secondo quanto rilevato in seguito all'esperimento delle ispezioni ipotecarie (ved. Allegato n. 8), sussistono:

- Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 10/11/2003 Rep. 23007/8636 per Atto tra vivi – Compravendita, a rogito del Notaio Dott. Albergo Michele, con formalità R.P. 15901 e R.G. 21056 del 28/11/2003;
- Iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 23/11/2004 Rep. 25000/9663, per Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del Notaio Dott. Albergo Michele, con formalità R.P. 3553 e R.G. 21473 del 27/11/2004;

- Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 26/09/2022 Rep. 956 per Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale, con formalità R.P. 14956 e R.G. 18907 del 13/10/2022.

**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)**

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

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 119/2022**

<b>Promossa da</b>	[REDACTED], con sede in [REDACTED]   C.F.
<b>Nei confronti</b>	[REDACTED]   C.F. [REDACTED], con sede in [REDACTED]
<b>G.E.</b>	Dott. FRANCESCO TURCO
<b>C.T.U.</b>	Arch. CARACENI MASSIMILIANO

**LOTTO 1**

<b>Destinazione d'uso</b>	Commerciale	
<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 266.000,00	
<b>Comune</b>	MIGLIANICO	
<b>Provincia</b>	CHIETI	
<b>Indirizzo</b>	C.da Cerreto, 25	
<b>Diritti:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b> 1/1
<b>Note:</b>		

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Foglio	particella	sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
9	4585	5		D/6		
9	4585	9		C/6	2	74 mq
9	4585	10		C/6	2	331 mq

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

Superficie commerciale raggugliata	630,45 mq
Anno di costruzione	2009
Conformità urbanistica	Difforme
Occupaz. dell'immobile	Risulta occupata <i>sine titulo</i> dalla ditta [REDACTED]
Stato di manutenzione	Discreto (sub. 5); scarso (subb. 9-10)
Qualità finiture	Discreta (sub. 5); priva di finiture (subb. 9-10)
Impianto elettrico, termico e idrico-sanitario	Funzionante
ACS	Funzionante
Pertinenze	Parcheggi coperti in autorimesse identificate ai subb. 9-10

**ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

NOTA	ISCRIZIONE	DATA ISCRIZ.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	25000/9663	23/11/2004
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	956	26/09/2022

**DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA – AVVISO D'ASTA****Esecuzione Immobiliare R.G. n. 119/2022****LOTTO 1**

Proprietà per 1/1 di un locale commerciale attualmente adibito a palestra, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Presenta n. 2 locali destinati a parcheggi pertinenziali coperti al piano interrato con accesso carrabile da rampa situata sul lato est del compendio immobiliare e con accesso pedonale dalla scala A e dalla scala B. Tali locali risultano mancanti di saracinesca o di basculante e all'interno sono privi di finiture, allo stato grezzo.

L'unità adibita a palestra, nonché le pertinenze appena descritte, risultano distinte all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 5, categoria D/6, Rendita € 4.717,50;
- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 9, categoria C/6, Classe 2, 74 mq, Rendita € 164,34;
- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 10, categoria C/6, Classe 2, 331 mq, Rendita € 735,07.

Si tratta di un locale commerciale posto al piano primo del compendio immobiliare; l'ingresso della palestra si apre sulla reception e sulla sala pesi; il disimpegno conduce a una sala aerobica e alla parte retrostante, esposta ad est, costituita dai locali di servizio e dagli spogliatoi.

Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in laminato all'interno degli ambienti dedicati alle principali autorità; al contrario, nei bagni e negli spogliatoi si rilevano pavimentazioni in piastrelle di ceramica. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per i bagni e le docce degli spogliatoi che presentano rivestimenti ceramici.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione; infine, come già accennato, la palestra presenta dei parcheggi pertinenziali al piano interrato privi di finiture.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 630,45;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 5, categoria D/6, Rendita € 4.717,50;
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 9, categoria C/6, Classe 2, 74 mq, Rendita € 164,34;
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 10, categoria C/6, Classe 2, 331 mq, Rendita € 735,07.

- **Difformità urbanistiche rilevate:**
  - difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti, relativamente alla palestra, identificata al Sub. 5;
  - difformità relative alla destinazione d'uso descritte all'interno degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire assentito, relativamente alla palestra, identificata al Sub. 5;
  - difformità relative alla distribuzione interna e alla destinazione d'uso rispetto a quanto descritto all'interno degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire assentito, relativamente all'autorimessa, identificata al Sub. 10; nello specifico, nei predetti elaborati era rappresentata una compartimentazione con porta taglia fuoco, che separava l'area di parcheggio da un deposito di attrezzature edili.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 266.000,00 (Euro Duecentosessantaseimila/00)**

## LOTTO 2

<b>Destinazione d'uso</b>	Ufficio
<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 53.000,00
<b>Comune</b>	MIGLIANICO
<b>Provincia</b>	CHIETI
<b>Indirizzo</b>	C.da Cerreto, 25

<b>Diritti:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b> 1/1
<b>Note:</b>		

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	particella	sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
9	4585	7		A/10	U	3 vani

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale raggugliata	80,75 mq
Anno di costruzione	2009
Conformità urbanistica	Difforme

Occupaz. dell'immobile	Risulta libero ad uso del [REDACTED] e famiglia
Stato di manutenzione	Discreto
Qualità finiture	Discreta
Impianto elettrico, termico e idrico-sanitario	Funzionante
ACS	Funzionante
Pertinenze	---

#### ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

NOTA	ISCRIZIONE	DATA ISCRIZ.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	25000/9663	23/11/2004
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	956	26/09/2022

### DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA – AVVISO D'ASTA

#### Esecuzione Immobiliare R.G. n. 119/2022

#### LOTTO 2

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala B del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 7, categoria A/10, Classe U, 3 vani, Rendita € 526,79.

Si tratta di un locale posto al piano terra del compendio immobiliare; l'ingresso si apre sull'ambiente principale dell'unità, caratterizzata da una grande stanza open space, dal quale si può accedere ad un bagno ed un secondo locale di dimensioni più modeste.

Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in gres. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per il bagno che presenta un rivestimento ceramico.

L'unità si trova complessivamente in un discreto stato di manutenzione, ad eccezione della

parete esposta ad Est, sulla quale si notano importanti fenomeni infiltrativi che necessitano di risanamento.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 80,75;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 7, categoria A/10, Classe U, 3 vani, Rendita € 526,79.
- Difformità urbanistiche rilevate:
  - difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti;
  - difformità relativa alla destinazione d'uso dell'unità, effettivamente utilizzata come bilocale residenziale; al contrario, la destinazione d'uso è quella di sala riunioni per formazione dipendenti.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 53.000,00 (Euro Cinquantatremila/00)**

**LOTTO 3**

<b>Destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 56.000,00
<b>Comune</b>	MIGLIANICO
<b>Provincia</b>	CHIETI
<b>Indirizzo</b>	C.da Cerreto, 25

<b>Diritti:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b> 1/1
<b>Note:</b>		

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Foglio	particella	sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
9	4585	8		A/4	3	4 vani

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

Superficie commerciale raggugliata	86,55 mq
Anno di costruzione	2009
Conformità urbanistica	Conforme
Occupaz. dell'immobile	Risulta occupato dal [REDACTED] e famiglia
Stato di manutenzione	Discreto
Qualità finiture	Discreta
Impianto elettrico, termico e idrico-sanitario	Funzionante
ACS	Funzionante
Pertinenze	---

**ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

NOTA	ISCRIZIONE	DATA ISCRIZ.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	25000/9663	23/11/2004
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	956	26/09/2022

**DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA – AVVISO D'ASTA****Esecuzione Immobiliare R.G. n. 119/2022****LOTTO 3**

Proprietà per 1/1 di un'unità residenziale unifamiliare, in discrete condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala B del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 8, categoria A/4, Classe 3, 4 vani, Rendita € 181,79.

Si tratta di un'abitazione posta al piano secondo del compendio immobiliare; l'ingresso si apre su una zona soggiorno/pranzo open space con angolo cottura, da cui si accede al disimpegno di distribuzione che conduce alle camere da letto, al bagno e a un ripostiglio/lavanderia.



Dal punto di vista delle finiture interne, si rilevano pavimenti in gres. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, eccezion fatta per il bagno e la cucina che presentano rivestimenti ceramici. L'unità si trova complessivamente in un discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni superficiali sulle quali si notano fenomeni infiltrativi che necessitano di risanamento.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 86,55;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 8, categoria A/4, Classe 3, 4 vani, Rendita € 181,79.
- Nessuna difformità urbanistica rilevata.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 56.000,00 (Euro Cinquantaseimila/00)**

## LOTTO 4

<b>Destinazione d'uso</b>	Ufficio
<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 120.000,00
<b>Comune</b>	MIGLIANICO
<b>Provincia</b>	CHIETI
<b>Indirizzo</b>	C.da Cerreto, 25

<b>Diritti:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b> 1/1
<b>Note:</b>		

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	particella	sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
9	4585	13		A/10	U	5,5 vani

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale	115,10 mq
------------------------	-----------

ragguagliata	
Anno di costruzione	2009
Conformità urbanistica	Conforme
Occupaz. dell'immobile	Risulta occupato <i>sine titulo</i> dall' [REDACTED]
Stato di manutenzione	Discreto
Qualità finiture	Discreta
Impianto elettrico e idrico-sanitario	Funzionante
ACS	Funzionante
Pertinenze	---

#### ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

NOTA	ISCRIZIONE	DATA ISCRIZ.
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	25000/9663	23/11/2004
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	956	26/09/2022

### DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA – AVVISO D'ASTA

#### Esecuzione Immobiliare R.G. n. 119/2022

#### LOTTO 4

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in buone condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 13, categoria A/10, Classe U, 5,5 vani, Rendita € 965,77.

Si tratta di un ufficio professionale posto al piano secondo del compendio immobiliare; l'ingresso si apre su una zona di attesa/disimpegno che distribuisce longitudinalmente verso tutti gli ambienti dell'unità: una segreteria, due uffici, due archivi, una sala riunioni e un bagno.

Dal punto di vista delle finiture interne, si tratta di uno studio ben rifinito e completo in ogni sua parte, arredato con mobili adeguati alla destinazione d'uso. Si rilevano pavimenti

in gres, sapientemente intervallati da porzioni in parquet, sia lungo il disimpegno sia all'interno dei singoli uffici. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, intervallati da dettagli di pregio in rivestimento ceramico o in stucco veneziano; il bagno presenta un rivestimento ceramico. L'unità si trova complessivamente in un buono stato di manutenzione.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 115,10;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 13, categoria A/10, Classe U, 5,5 vani, Rendita € 965,77.
- Nessuna difformità urbanistica rilevata, data la pratica di sanatoria edilizia conclusa con esito positivo prima del deposito della perizia.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 120.000,00 (Euro Centoventimila/00)**

## LOTTO 5

<b>Destinazione d'uso</b>	Ufficio
<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 58.000,00
<b>Comune</b>	MIGLIANICO
<b>Provincia</b>	CHIETI
<b>Indirizzo</b>	C.da Cerreto, 25

<b>Diritti:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b> 1/1
<b>Note:</b>		

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	particella	sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
9	4585	14		A/10	U	2,5 vani

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

Superficie commerciale raggugliata	55 mq
Anno di costruzione	2009
Conformità urbanistica	Conforme
Occupaz. dell'immobile	Risulta occupato <i>sine titulo</i> dall' [REDACTED]
Stato di manutenzione	Discreto
Qualità finiture	Discreta
Impianto elettrico e idrico-sanitario	Funzionante
ACS	Funzionante
Pertinenze	---

**ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

NOTA	ISCRIZIONE	DATA ISCRIZ.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	25000/9663	23/11/2004
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	956	26/09/2022

**DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA – AVVISO D'ASTA****Esecuzione Immobiliare R.G. n. 119/2022****LOTTO 5**

Proprietà per 1/1 di un locale ad uso ufficio, in buone condizioni di manutenzione, accessibile esclusivamente dalla scala A del compendio immobiliare sito in C.da Cerreto, 25, all'interno del comparto artigianale e industriale di espansione di Miglianico, raggiungibile dalla Strada Provinciale Val di Foro. Si trova a circa due chilometri dal centro urbano di Miglianico e a cinque chilometri dal casello autostradale di Pescara Sud – Francavilla al Mare.

Risulta distinta all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti con le seguenti specifiche:

- Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 14, categoria A/10, Classe U, 2,5 vani, Rendita € 438,99.

Si tratta di un ufficio professionale posto al piano secondo del compendio immobiliare; l'ingresso/disimpegno con sala d'attesa conduce a due uffici e un w.c.

Dal punto di vista delle finiture interne, si tratta di uno studio finemente arredato, anche con materiali di design e mobili da incasso su misura di ottima fattura. Si rilevano pavimenti in gres, sapientemente intervallati da porzioni in parquet all'interno dei singoli

uffici. Tutti gli ambienti sono intonacati al civile, intervallati da dettagli di pregio in rivestimento ceramico, in stucco veneziano ed effetto mattoncino; il bagno presenta un rivestimento ceramico. L'unità si trova complessivamente in un buono stato di manutenzione.

Esternamente l'immobile presenta dei prospetti in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono funzionanti e gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera, all'esterno dei quali sono stati giustapposti delle schermature solari in lamelle di alluminio; presenta un portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno.

- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 55;
- Dati catastali:
  - Foglio n. 9 – Particella 4585 – Sub. 14, categoria A/10, Classe U, 2,5 vani, Rendita € 438,99.
- Nessuna difformità urbanistica rilevata, data la pratica di sanatoria edilizia conclusa con esito positivo prima del deposito della perizia.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 58.000,00 (Euro Cinquantottomila/00)**

**18. *Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene***

I valori delle unità sono stati stimati basandosi sull'ubicazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, il periodo di crisi del mercato immobiliare, la riduzione del valore di mercato praticata per le difformità riscontrate: in base alle valutazioni fatte relativamente ai suddetti parametri, si è utilizzato, per la determinazione del valore dei beni, un prezzo a mq congruo rispetto ai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate (pubblicazioni OMI), adeguatamente deprezzato per difformità riscontrate in sede di sopralluogo e per lo stato di conservazione e di manutenzione.

**Si ritiene, per quanto suesposto, che dalla vendita non possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.**

**19. Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06**

Le unità oggetto di stima, ad eccezione di quelle identificate ai Subb. 13-14, non sono dotate di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), che risulta essere obbligatoria in caso di compravendita.

**20. Quesito aggiuntivo autorizzato dal G.E. con provvedimento del 04/01/2023:**

**Determinazione indennizzo di occupazione delle unità immobiliari**

Sulla scorta di quanto asserito nella redazione della presente perizia e dal momento che gli occupanti *sine titulo* hanno richiesto nella “dichiarazione di terzo”, depositata agli atti, di essere autorizzati a restare nella detenzione dell’immobile, il custode Dott. Andrea Mennilli, previa accettazione del creditore procedente, ha precisato che per l’occupazione degli immobili deve essere riconosciuto un indennizzo quantificato dal C.T.U., tenendo conto dell’effettivo stato dei beni occupati.

Pertanto, come da richiesta del custode, lo scrivente C.T.U. ha richiesto al G.E. con istanza del 31/12/2022, autorizzata con provvedimento del 04/01/2023, di procedere alla stima dell’equo compenso dei canoni di locazione delle unità immobiliari in questione.

Lo scrivente ha provveduto a stimare l’equo indennizzo per le unità occupate *sine titulo* e precisamente:

- Relativamente all’unità immobiliare identificata al Sub. 5, avente destinazione d’uso palestra, avente superficie lorda commerciale (comprensiva delle aree adibite a parcheggio pertinenziale individuate ai Subb. 9-10) di mq 630,45, si ritiene congruo un valore pari a 1,30 €/mq\*mese, sviluppando un canone mensile di € 819,58, in cifra tonda € **820,00** (Euro Ottocentoventi/00);
- Relativamente all’unità immobiliare identificata al Sub. 7, avente destinazione d’uso ufficio, avente superficie lorda commerciale di mq 80,75, si ritiene congruo

un valore pari a 3,70 €/mq\*mese, sviluppando un canone mensile di € 298,78, in cifra tonda € 300,00 (Euro Trecento/00);

- Relativamente all'unità immobiliare identificata al Sub. 8, avente destinazione d'uso residenziale, avente superficie lorda commerciale di mq 86,55, si ritiene congruo un valore pari a 2,35 €/mq\*mese, sviluppando un canone mensile di € 203,39, in cifra tonda € 205,00 (Euro Duecentocinque /00);
- Relativamente all'unità immobiliare identificata al Sub. 13, avente destinazione d'uso studio legale, avente superficie lorda commerciale di mq 115,10, si ritiene congruo un valore pari a 3,70 €/mq\*mese, sviluppando un canone mensile di € 425,87, in cifra tonda € 425,00 (Euro Quattrocentoventicinque/00);
- Relativamente all'unità immobiliare identificata al Sub. 14, avente destinazione d'uso studio d'architettura, avente superficie lorda commerciale di mq 55, si ritiene congruo un valore pari a 3,70 €/mq\*mese, sviluppando un canone mensile di € 203,50, in cifra tonda € 205,00 (Euro Duecentocinque/00).

\*\*\*

Tanto il sottoscritto rassegna, in adempimento dell'incarico conferitogli.

Allega alla presente relazione:

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa
3. Planimetrie catastali
4. Planimetrie stato dei luoghi
5. Planimetrie con evidenziazione difformità
6. Accesso agli atti Comune di Miglianico
  - P.d.C. n. 1 del 20/01/2009
  - Certificato di agibilità parziale del 20/01/2009
  - Certificato di agibilità parziale del 16/07/2013
7. Documentazione fotografica
8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
9. Valori di riscontro

10. Verbali di sopralluogo

11. Preliminare di compravendita

Ortona li, 28/07/2023

**II C.T.U.**

(Arch. Massimiliano CARACENI)

