

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Relativa all'esecuzione Immobiliare n° 61/2019 R.G.E)

promossa da:

✓ **EMMEPI PERROZZI S.r.l.** con sede in Vasto (CH) al Viale Unione
Europea n. 07 - CF 015598970595

Contro:

✓ **Immobiltec S.r.l.** con sede in Vasto (CH) Via della Vanguardia
n. 09 - CF 01506310695

C.T.U. **OTTAVIANO** **geom.** **Antonio** **Giuseppe** nato a **Presagrandinaria**
(CH) il **19/06/1960** ed ivi residente in Via **Monte n° 3** iscritto al
Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n° **943**.

All'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Vasto (CH) , **Dott.**
Tommaso David

PREMESSO:

- Che, con provvedimento del 21.12.2019 il GO - dott.
Tommaso DAVID nominava me sottoscritto **OTTAVIANO** **geom.**
Antonio Giuseppe nato a **Presagrandinaria** (CH) **19/06/1960**
ed ivi residente in Via Monte n° 3 - iscritto al Collegio dei
Geometri della Provincia di Chieti al n° **943**, Consulente
Tecnico d'Ufficio nel procedimento relativo all'esecuzione
immobiliare n° 61/2019 R.G.E. promossa da **EMMEPI** **PERROZZI**
S.r.l. con sede in Vasto (CH) al **Viale Unione Europea n. 07** -
CF **015598970595** e demandava allo stesso il compimento delle
seguenti attività:

a) Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto al 31 agosto di ogni anno e**



che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

b) Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis - . disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n° 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

1. Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;
2. Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato, verificando la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
3. Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola se mancante;
4. Provveda in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima;
5. Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa, nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94



- ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti;
6. in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;
 7. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 8. Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



9. *Nell'ipotesi di comunioni di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*
10. *Esaminati gli atti ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto;*
11. *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;*
12. *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico , anche in copia semplice.***
13. *Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed*



- il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti;
14. Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
15. Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;
16. Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.;
17. Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da



parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;

18. *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali specifica spese postali e di viaggio ect.);*

19. *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. att. c.p.c., nei termini prestabiliti, dandone atto a questo G.E.;*

20. *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili;*

21. *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazioni delle sanzioni previste dal c.p.c..*

22. *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.-*

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: **a)** la data del giuramento; **b)** la data di inizio delle operazioni peritali; **c)** i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; **d)** di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga.

- Che con nota del 27.12.2019 accettava formalmente l'incarico, prestando giuramento di rito;
- Che, veniva assegnato il termine di giorni 90 (novanta) per il deposito della relazione, con scadenza al **26.03.2020**;



- Che, con nota in data 05.03.2020 veniva richiesta una proroga di giorni 60 al termine di giorni 90 originariamente assegnato per il deposito della relazione, la quale veniva accordata in data **06.03.2020**;
- Che, con provvedimento del GE in data 27.10.2020 si disponeva tra l'altro che: *"il termine per il deposito decorra dalla comunicazione della presente ordinanza"*, pertanto, il medesimo veniva a scadere il **24.01.2021**;
- Che, con nota in data 18.01.2021 veniva richiesta una seconda proroga di giorni 60 al termine di giorni 90 originariamente assegnato per il deposito della relazione, la quale veniva accordata in data **23.01.2021**;
- Che, con nota in data 20.03.2021 veniva richiesta una terza proroga di giorni 60 al termine di giorni 90 originariamente assegnato per il deposito della relazione, pertanto il termine ultimo viene a scadere in data **23.05.2021**;
- Che in data 03.03.2020 veniva eseguito il primo accesso sui luoghi oggetto della procedura, con le modalità stabilite dall'IVG Abruzzo e alla presenza di rappresentanti dello stesso.

Le operazioni iniziarono presso beni ubicati in agro del Comune di Lentella (CH) - successivamente stralciati unitamente ad altri - per proseguire secondo l'ordine riportato nel verbale redatto in pari data. **(ALL." D ")**

- Che in data 08.07.2020 veniva eseguito il secondo sopralluogo sui luoghi oggetto della procedura, con le modalità stabilite dall'IVG Abruzzo e alla presenza di rappresentanti dello stesso, nel corso del quale si provvedeva ad eseguire il rilievo planimetrico e fotografico dei beni ubicati in abitato del Comune di Vasto (CH) - Foglio n°37, Part.lla n° 1558 Sub/3 e Sub/12.-

A seguito di rilievi e accertamenti eseguiti, sia presso gli uffici competenti - Comune di Vasto (CH) e Agenzia delle Entrate , che in loco , lo scrivente espone quanto segue.



IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, in testa a " **ImmobiliTec S.p.A.** con sede in VASTO (CH) - P.IVA **01506310695** - Propr. 1/1, sono i seguenti:

1. Porzione di fabbricato di maggiore consistenza in abitato del Comune di Vasto (CH), distinta nel NCEU di detto Comune al Foglio n° **30** - Part.lla n° **734 sub/5** ex n° 754 sub/5;
2. Porzione di fabbricato di maggiore consistenza in abitato del Comune di Vasto (CH), distinta in catasto al Foglio n° **30** - Part.lla n° **1558 sub/3**;
3. Porzione di fabbricato di maggiore consistenza in abitato del Comune di Vasto (CH), distinta in catasto al Foglio n° **30** - Part.lla n° **1558 sub/12**;

DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI

PARTICELLA N° 734

L'intero fabbricato di cui al punto n° 01 (Fg. **30** - Part.lla n° 734) - edificato negli anni 1970, si articola in più piani ed è ubicato in corso Mazzini, a confine con il corso suddetto ad EST, particella n° 648 lato SUD, particella n° 649 lato OVEST e Via Furci lato NORD.

La struttura portante è in cls armato le pareti perimetrali sono tamponate con blocchi di laterizio, strato di intonaco e finitura in materiale plastico.

La porzione di fabbricato oggetto della procedura (Fg. **30** - Part.lla n° 734 sub/5 - Uso Ufficio) è ubicata al piano terra e si affaccia su Corso mazzini, sul quale guarda anche l'ingresso.

La stessa confina corte comune per due lati (EST e SUD), UIU 734 sub/4, lato NORD - Vano scala e altra IUI lato ovest.

La stessa si compone di un locale principale ad uso ufficio della superficie di **mq 38.80**, un locale ad uso ripostiglio di **mq 09.00** ed un locale ad uso Bagno della superficie di **mq 03.90**, per complessivi **mq 51.70** di Su.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti tinteggiate, gli infissi, sia esterni che interni sono in metallo.



Risulta realizzato controsoffitto ad una altezza di ml 2.76 nel locale principale e nel ripostiglio.

Nel locale ad uso bagno sono presenti un lavabo ed un WC.

Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica per una altezza di ml 1.50, per il resto, compreso il soffitto risultano tinteggiate.

Essendo privo di aperture verso l'esterno, lo stesso è dotato di impianto di ventilazione forzata.

Si rileva impianto idrico, elettrico, telefonico, fognario e di aria condizionata.

Lo stato di manutenzione risulta buono.

L'unità immobiliare in oggetto era già fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (ALL." I ")

In relazione al punto n° 08 dei quesiti posti si precisa che:

non esiste un condominio regolarmente costituito e le funzioni di amministratrice vengono svolte dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] - anche essa condomino, la quale, interpellata direttamente in data 14.05.2021 ha confermato tale circostanza ed ha dichiarato verbalmente che non vi sono spese da pagare, anche riferite ai due anni precedenti, da oggi.

In relazione al punto n° 07 dei quesiti posti si precisa che l'area di cui al Foglio n° [REDACTED] del Comune di Vasto (CH) - Particella n° 734, risulta quotizzata e legittimata nel possesso e risulta gravata da canone di uso civico.

Il costo di affrancazione del canone è pari ad € 132,00 mentre i canoni pregressi ammontano ad € 08,46 - (ALL." C ")

In relazione al punto n° 11 dei quesiti posti si precisa che, la suddetta unità immobiliare risulta occupata, giusto contratto di locazione fabbricato ad uso commerciale, registrato il 14.07.2015 - DPCH UT Vasto al n° 1120 serie 3T - Durata della locazione, dal 15.06.2015 al 10.06.2021 (ALL." H ")



PARTICELLA N° 1558

L'intero fabbricato di cui ai punti n° 02 e 03, edificato negli anni 1950, è ubicato in via Valloncello, si articola su più livelli e confina con: Via Valloncello **lato NORD**, mappale n° 1564 **lato SUD**, mappale n° 1560 lato **EST** e altre UIU della particella n° 1558 lato **OVEST**.-

Le porzioni di fabbricato oggetto della presente procedura (Foglio n°  - Part.lla n° **1558 sub/3 e sub/12**) sono ubicate una al piano primo (**1558 sub/3**) - Civ. 17 e una a piano terra (**1558 sub/12**) Civ. 15.

In parte, risultano essere una sovrastante l'altra.

Note: Catastalmente, entrambe riportano Ubicazione a PT

DESCRIZIONE UIU 1558 Sub/3

La suddetta porzione di fabbricato - destinazione ufficio, si compone di n° 02 locali, un locale ad uso bagno ed uno spazio esterno ad uso terrazzo, quest'ultimo sovrastante la UIU n° 1558 sub/12.

I due locali, compreso il bagno hanno una superficie utile di **mq. 30,95** (mq 16.00+13.00+1.95) mentre il terrazzo ha una superficie utile di mq. **15.00**.-

I pavimenti sono in gres porcellanato e le pareti tinteggiate a tempera.

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Nel locale ad uso bagno sono posizionati un WC ed un lavabo.

Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di ml 2.08.-

Si rileva impianto idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento autonomo a metano.

La caldaia è posizionata all'esterno, sulla parete che si affaccia sul terrazzo.



Parte eseguita riferisce che, al momento, l'utenza relativa alla fornitura del gas è stata disdetta.

La pavimentazione del terrazzo risulta costituita in parte da piastrelle in ceramica ed in parte da piastrelle di gres.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

Per l'unità immobiliare in oggetto è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (ALL." L ")

DESCRIZIONE UIU 1558 Sub/12

La suddetta porzione di fabbricato - destinazione Magazzino - con accesso diretto su Via Valloncello, si compone un unico locale sottostante il terrazzo della UIU 1558 Sub/3.

La superficie utile è pari a mq 14,00 per una altezza di ml 1,83.- Il pavimento è in gres porcellanato.

All'interno di detto locale è posizionato un serbatoio di riserva acqua con autoclave a servizio della UIU 1558 Sub/3.

Si rileva impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione è discreto.

In relazione al punto n° 07 dei quesiti posti si precisa che l'area di cui al Foglio n° [REDACTED] del Comune di Vasto (CH) - Particella n° 1558, non risulta gravata da canone di uso civico. (**ALL." C ")**

In relazione al punto n° 11 dei quesiti posti si precisa che, le suddette unità immobiliari risultano libere.- (**ALL." H ")**

ACCERTAMENTO DELL'EPOCA IN CUI FURONO REALIZZATI I FABBRICATI

A seguito di indagini eseguite presso il Municipio di Vasto(CH) - settore Urbanistica, lo scrivente non è riuscito ad ottenere informazioni e/o idonea documentazione dalla quale datare la realizzazione delle opere di che trattasi e la loro legittimazione a livello urbanistico.

La reticenza dell'Ente (Comune di Vasto - nelle persone di resp., di settore e dirigenti), ha costretto da ultimo lo scrivente ad



inoltrare atto di diffida e messa in mora (**ALL." A "**), in merito alle richieste di accesso agli atti prodotte, la quale , ad oggi è rimasta senza risposta.

In considerazione di quanto sopra, lo scrivente non può affermare se ci sia o meno conformità alla Legge n° 47/85 e s.m.i.

Di certo si rileva discordanza tra la situazione grafica rilevata e quella riportata negli atti del NCEU.

Tale discordanza consiste in una diversa ripartizione interna, sia per quanto riguarda la porzione di fabbricato di cui al Foglio n° [REDACTED] - Part.lla n° 734 sub/5, che per la porzione di cui al Foglio n° [REDACTED] - Part.lla n° 1558 sub/3.

Qualora in futuro dovesse accertarsi (a mezzo di documentazione probatoria rilasciata dal Comune di Vasto) la legittimità delle opere principali realizzate, si potrà procedere ad una concreta valutazione di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. e a quantificarne i relativi costi.

Le variazioni catastali, saranno diretta conseguenza di quanto sopra.

VICENDE GIURIDICHE

La **EMMEPI Percozzi SpA** - P.IVA [REDACTED] con sede in Vasto (CH) al Viale Unione Europea n° 8 , a seguito di intimato atto di precetto per la complessiva somma di € 16.774,39 oltre interessi di mora e spese dovute fino al saldo effettivo, regolarmente notificato alla parte debitrice in data 29.08.2019, rimasto senza esito, provvedeva a trascrivere presso la ex Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Provinciale del Territorio di CHIETI, verbale di pignoramento relativo agli immobili oggetto della presente relazione, in data 11.11.2019 -

[REDACTED]

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

- L'immobile di cui al Foglio n° [REDACTED] del Comune di Vasto (CH) - Part.lla n° 734 Sub/5 è pervenuto alla società **ImmobiliTec SpA** per acquisto fattone dalla società **[REDACTED] Immobiliare Sas**



di **Notaro Paolo** in liquidazione, con sede in Vasto (CH), con atto a rogito per Notar Maria Bernadetta Cavallo Marincola già della sede di Vasto (CH), del **27.12.2007** - n° **51818** del Rep - trascritto presso l'Agencia delle Entrate (ex Territorio) Ufficio Provinciale di Chieti, Serv. Pubblicità Immobiliare il 23.01.2008 ai numeri **17257/1322**;

Alla società **Trignina Immobiliare Sas di Notaro Paolo & C.** già **Trignina Calcestruzzi Sas di Marino Michela & C.** con sede in Vasto (CH), il suddetto immobile era pervenuto a seguito di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vasto in data 04.06.1999 - Rep. n° **192**, Reg. a Vasto (CH) il **05.06.2000** al n° 494 e trascritto a Chieti il 10.07.2001 ai numeri **10488/7961**, da **Montereferrante Antonio**, nato a **Vasto** (CH) il **18.11.1939**, il quale, lo possedeva e ne era proprietario per giusti e legali titoli ultraventennali.

- Gli immobili di cui al Foglio n° **37** - Part.lla n° 1558 sub/3 e Sub/12 sono pervenuti alla società **Immobilia SRI** per averli acquistati da **Notaro Nicola** n. a Vasto (CH) il **12.04.1993**, con atto a firma del Notaio Litterio Camillo, già della sede di Vasto (CH), del **04.07.2003** - Rep. n. **132999**. **Notaro Nicola** come sopra generalizzato, ne era proprietario per giusti e legali titoli anteriori al ventennio.-

In relazione a quanto sopra esposto, lo scrivente può affermare che vi è continuità nelle trascrizioni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione del 30.09.2013 - **R.P. 12320** - Tribunale di Vasto (CH) - Verbale di pignoramento immobili Rep.n° **954** del 01.07.2013.



Sogg. contro : Soc. Immobiliare Srl - **Sogg. a favore:** Curatela del Fallimento Athena Srl in Liquidazione, con sede in Petacciato (CB) - CF 00066400706;

Trascrizione dell'11.11.2019 - R.P. n. 15355 - Tribunale di Vasto (CH) - Verbale di Pignoramento Immobili del 26.09.2019 - Rep. n. 739 - **Sogg. a Favore:** Soc. IMMEPI PERROZZI SRL con sede in Vasto (CH) - CF 01598970695 - **Sogg. Contro:** Soc. Immobiliare Srl

ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca Giudiziale di € 50.000,00 (eurocinquantamila/00) iscritta a Chieti in data 17.10.2012 al n° 842 RP a favore della società Pasquarella Srl con sede in Petacciato (CB) - CF 00066400706 e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. De Simone, in Vasto (CH) al Corso Italia n° 39 e contro la società Immobiliare Srl - derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vasto (CH) in data 13.07.2012 - Rep. n° 699;

Ipoteca Giudiziale di € 20.000,00 (euro ventimila/00) iscritta a Chieti il 02.08.2019 al n° 63 RP - a favore della Soc. IMMEPI PERROZZI SRL con sede in Vasto (CH) - CF 01598970695 e domicilio ipotecario eletto in Viale Unione Europea n° 8 Vasto (CH) e contro la Soc. Immobiliare Srl derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Vasto (CH) il 01.07.2019 - Rep. n° 190;

Ipoteca di € 1.950.000,00 iscritta a Chieti il 07.03.2006 al n° 1310 RP - a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede in Ancona, a garanzia di mutuo fondiario di originari € 1.300.000,00 - concesso alla Soc. Immobiliare Srl con atto per Notar Matteo Camillo già della sede di Vasto (CH), del 24.02.2006 - Rep. n° 150692 - Reg. a Vasto (CH) il 14.03.2006 al n° 446, gravante su porzione di fabbricato di cui al Foglio n° 30 del Comune di Vasto (CH) - Part.lla n° 734 Sub/5;



Ipoteca di € 200.000,00 iscritta a Chieti il 25.01.2007 al n° 249
- in ripetizione di ipoteca iscritta il 10.01.2007 al n° 33 RB
- a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società
Cooperativa per Azioni, con sede in Matera - a garanzia di
apertura di credito di € 100.000,00 concessa alla Soc. Immobiliare
con atto a firma del Notaio Litterio Camillo già della sede
di Vasto (CH) del 05.01.2007, n° 153852 del Rep. gravante sugli
immobili di cui al Foglio n° del Comune di Vasto (CH) -
Part.lla n° 1558 sub/3 e Sub/12.-

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione degli accertamenti eseguiti e delle
caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si
procede alla formazione di n° 02 (due) lotti.-

LOTTO N° 01

□ **Piena Proprietà (1/1)** su porzione di fabbricato attualmente ad
uso ufficio, ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) - Corso
Mazzini snc, distinta in catasto al **Foglio n°** di detto
Comune, Part.lla n° **734 sub/5** - Cat. C/1 - Classe 5 - Cons. Mq.
52,00 - Piano Terra - R.C. € 1.098.40 - della superficie utile
totale di mq 51,70 , con accesso diretto sulla Via Principale
(Corso Mazzini) e confinante con: UIU 734 Sub/4, Corte Comune
su due lati, vano scala e altre IUI.-

LOTTO N° 02

□ **Piena Proprietà (1/1)** su porzione di fabbricato ad uso
ufficio, ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) alla Via
Valloncello, distinta in catasto al **Foglio n°**, Part.lla n°
1558 Sub/03 - Cat. A/10 - Classe 1 - Cons. Vani 2 - Piano Terra
- R.C. € 423.49, della superficie utile totale di mq 30,95 oltre
a mq 15.00 di terrazzo -confinante con: Via Valloncello, mappale
n° 1560, mappale n°1564 e androne di ingresso;



□ **Piena Proprietà (1/1)** su porzione di fabbricato ad uso magazzino ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) alla Via **Valloncello**, distinta in catasto al **Foglio n°** **1558 Sub/12** - Cat. C/2 - Classe 6 - Cons. mq. 14,00 - Piano Terra - R.C. € 30.37, della superficie utile totale di mq 14,00 - confinante con: Via **Valloncello**, mappale n° 1560, mappale n° 1564 e UIU n° 1558 Sub/3

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il compito della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti, nell'ambito della esecuzione immobiliare n° 61/2019 R.G.E.

CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, equivale a ricercare quel valore che rappresenta il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera compravendita, in condizioni di ordinarietà.

Un bene può essere valutato sulla base di diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa al fine e/o alla ragione pratica della stima.

Nel caso in specie, il procedimento estimativo che si ritiene più idoneo è quello "*diretto o sintetico*" che si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quelli da stimare, di cui siano noti i prezzi e/o valori di mercato.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato, basandosi sulla comparazione, richiede l'acquisizione di valori (prezzi e/o valori di mercato unitari) riferiti a beni simili o assimilabili a quelli da stimare, entro i quali collocare i beni oggetto di stima.

Il procedimento si basa su due dati: quelli tecnici e quelli economico unitari.



I primi sono stati ampiamente illustrati precedentemente.
Quelli economici sono stati desunti da una indagine tendente a ricercare valori direttamente dal mercato, relativamente ad immobili aventi destinazione simile a quelli in oggetto.
Si tiene altresì conto dei valori dell'Osservatorio Mobiliare Italiano relativi alla zona di ubicazione dei beni in oggetto.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO N° 01

Piena Proprietà (1/1) su porzione di fabbricato ad uso ufficio, ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) - **Corso Mazzini** snc, distinta in catasto al **Foglio n° 30** di detto Comune, Part.lla n° **734 sub/5** - Cat. C/1 - Classe 5 - Cons. Mq. 52,00 - Piano Terra - R.C. € 1.098.40 - della superficie utile totale di **mq 52,00**, con accesso diretto sulla Via Principale **Corso Mazzini** e confinante con: UIU 734 Sub/4, Corte Comune su due lati, vano scala e altre IUI.-

Considerate le caratteristiche innanzi descritte dell'UIU in parola, la sua ubicazione rispetto alla viabilità principale, lo stato di manutenzione e la potenziale destinazione anche commerciale, si ritiene congrua una valutazione a corpo pari ad **€ 57.000,00 (diconsieurocinquantasettemilavirgolazero)**

LOTTO N° 02

Piena Proprietà (1/1) su porzione di fabbricato ad uso ufficio ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) alla Via **Vallorcello**, distinta in catasto al **Foglio n° 30**, Part.lla n° **1558 Sub/03** - Cat. A/10 - Classe 1 - Cons. Vani 2 - Piano Terra - R.C. € 423.49, della superficie utile totale di **mq 30,95** oltre a **mq 15.00** di terrazzo -confinante con: Via **Vallorcello**, mappale n° 1560, mappale n°1564 e androne di ingresso;

Piena Proprietà (1/1) su porzione di fabbricato ad uso magazzino ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) alla Via **Vallorcello**,



distinta in catasto al Foglio n° [REDACTED], Part.lla n° 1558 Sub/12 - Cat. C/2 - Classe 6 - Cons. mq. 14,00 - Piano Terra - R.C. € 30.37, della superficie utile totale di mq 14,00 - confinante con: Via [REDACTED], mappale n° 1560, mappale n° 1564 e UIU n° 1558 Sub/3

Considerate le caratteristiche innanzi descritte delle UIU in parola, la loro ubicazione rispetto al centro della città, lo stato di manutenzione e la potenziale destinazione anche ad uso abitativo, si ritiene congrua una valutazione a corpo pari ad € 45.000,00 (*diconsieuroquarantacinquemilavirgolazero*)

LOTTI, DESCRIZIONE LOTTI, PREZZO D'ASTA

SCHEDA PER ORDINANZA DI VENDITA

Gli immobili pignorati devono essere posti in vendita con la seguente dicitura:

LOTTO N° 01

Piena Proprietà (1/1) su porzione di fabbricato ad uso ufficio, ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) - [REDACTED] snc, distinta in catasto al Foglio n° [REDACTED] di detto Comune, Part.lla n° 734 sub/5 - Cat. C/1 - Classe 5 - Cons. Mq. 52,00 - Piano Terra - R.C. € 1.098.40 - della superficie utile totale di mq 51,70 , con accesso diretto sulla Via Principale [REDACTED] [REDACTED] e confinante con: UIU 734 Sub/4, Corte Comune su due lati, vano scala e altre UIU.-

La suddetta unità immobiliare, risulta occupata, giusto contratto di locazione fabbricato ad uso commerciale, registrato il 14.07.2015 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Durata della locazione, dal 15.06.2015 al [REDACTED] (ALL." H ")

L'area di cui al Foglio n° [REDACTED] del Comune di Vasto (CH) - Particella n° 734, risulta quotizzata e legittimata nel possesso e risulta gravata da canone di uso civico.

Il costo di affrancazione del canone è pari ad € 132,00 mentre i canoni pregressi ammontano ad € 08,46 - (ALL." C ")



Non è stata reperita documentazione probatoria finalizzata ad attestare la conformità alla Legge n° 47/85 e s.m.i. (ALL." A ")

Non risultano spese straordinarie deliberate ne spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla data della presente CTU.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 57.000,00 (*diconsieurocinquantasettemilavirgolazero*)

LOTTO N° 02

Piena Proprietà (1/1) su porzione di fabbricato ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) alla Via [REDACTED], distinta in catasto al **Foglio n° [REDACTED]**, Part.lla n° 1558 Sub/03 - Cat. A/10 - Classe 1 - Cons. Vani 2 - Piano Terra - R.C. € 423.49, della superficie utile totale di **mq 30,95** oltre a **mq 15.00** di terrazzo - confinante con: Via [REDACTED], mappale n° 1560, mappale n°1564 e androne di ingresso;

Piena Proprietà (1/1) su porzione di fabbricato ubicata in abitato del Comune di Vasto (CH) alla Via [REDACTED], distinta in catasto al **Foglio n° [REDACTED]**, Part.lla n° 1558 Sub/12 - Cat. C/2 - Classe 6 - Cons. mq. 14,00 - Piano Terra - R.C. € 30.37, della superficie utile totale di **mq 13,75** - confinante con: Via [REDACTED], mappale n° 1560, mappale n°1564 e UIU n° 1558 Sub/3

Le suddette unità immobiliari risultano libere.

L'area catastalmente identificata al Foglio n° [REDACTED] del Comune di Vasto (CH), mappale n° 1558, non risulta gravata da canone di uso civico. (ALL." C ")

Non è stata reperita documentazione probatoria finalizzata ad attestare la conformità alla Legge n° 47/85 e s.m.i. (ALL." A ")

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 45.000,00 (*diconsieuroquarantacinquemilavirgolazero*)



Si allega:

- A) Rich. Accesso atti - Diffida Comune di Vasto;
- B) Doc. Fotografica Lotti n° 01 - 02;
- C) Dich. Comune di Vasto Usi Civici;
- D) Verbali Sopralluogo n° 02;
- E) Planimetria Stato di Fatto - Lotto n°01;
- F) Planimetria Stato di Fatto - Lotto n° 02;
- G) Visure catastali;
- H) Nota Ag. Entrate del 03.02.2020 - Prot. n.4442;
- I) APE - Lotto n° 01;
- L) APE - Lotto n° 02 - UIU 1558 Sub/3;
- M) Vis. Ipot. di aggiornamento

Fresagrandinaria lì 21 Maggio 2021

Il Consulente Tecnico
(OTTAVIANO Antonio Giuseppe - geometra)

