

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Francesco TURCO

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

RISPOSTE AI QUESITI E FISSAZIONE PREZZI BASE D'ASTA

nella **ES.IMM. n.° 70/2023 R.G.** delle Esecuzioni Immobiliari, promossa da:

SIRIO NPL SRL Quale mandataria PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA)

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERITO INCARICATO: Arch. Vincenzo Perinelli

Studio: 66100 Chieti - Via Martiri Lancianesi n.52.

°°°° PREMESSA °°°°

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Turco, nel corso dell'udienza del 16/08/2023, [\[Alleg.01 – Verbale\]](#) nominava esperto, per la valutazione del compendio e conseguente fissazione del prezzo base d'asta, il sottoscritto Arch. Vincenzo Perinelli, con studio in Via Martiri Lancianesi n.52 di Chieti (CH).

Veniva fissata inizialmente udienza per la comparizione delle Parti per il 17/11/2023, successivamente spostata al 15/12/2023, a seguito di proroga concessa in data 03/10/2023, e deposito della presente relazione nel termine di 20 (venti) giorni prima dell'anzidetta data e di 30 (trenta) giorni prima per l'invio alle Parti.

In data 21/08/2023 lo scrivente, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti del Tribunale di Chieti, accettava l'incarico prestando il giuramento.

Al sottoscritto Tecnico, nell'ambito del mandato ricevuto, viene richiesto di rispondere ai seguenti punti:

PUNTO 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;

PUNTO 2. *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed 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;*

PUNTO 3. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

PUNTO 4. *Attraverso la documentazione di cui all'art.567, 2° comma, C.P.C., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;*

PUNTO 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;*

PUNTO 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.;*

PUNTO 7. *Provveda ex art. 173 bis att. C.P.C. nrr. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. nr.83/15 conv. in Legge n.132/15;*

PUNTO 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;*

PUNTO 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);*

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



- PUNTO 11.** *Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
- PUNTO 12.** *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- PUNTO 13.** *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- PUNTO 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 DL nr.83/15;*
- PUNTO 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;*
- PUNTO 16.** *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- PUNTO 17.** *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).*
- PUNTO 18.** *ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE;*
- PUNTO 19.** *Verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.*



+++++

PREMESSA E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Per gli immobili oggetto del presente pignoramento è stata presentata documentazione, ai sensi del secondo comma dell'art.567 c.p.c., contenuta nel fascicolo d'ufficio, costituita da certificato notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), inizialmente in data 14/07/2023, successivamente sostituito con successivo certificato in data 10/08/2023, riportante le risultanze catastali e le iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati effettuate negli ultimi venti anni anteriori al pignoramento.

Come derivato dai sopralluoghi effettuati, sulla scorta delle planimetrie catastali già acquisite e delle planimetrie di progetto, si è evidenziata la **difformità** della unità oggetto di espropriazione con la documentazione acquisita, salvo quanto sarà trattato nel prosieguo.

IMMOBILE in TORREVECCHIA TEATINA (CH):

1. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità ad uso Rimessa/autorimessa ecc. al foglio n.7 – Particella 862 – sub.3 – Z.C. == - Cat. C/6 - Cl. U – Consistenza m² 19 – Superf. Catastale Totale m² 24 – Rendita € 44,16 – Via Torre, SNC – Piano T - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXX XXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**
2. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Popolare al foglio n.7 – Particella 862 – sub.4 – Z.C. == - Cat. A/4 - Cl.1 – Consistenza Vani 6,5 – Superf. Catastale Totale m² 124 (escluse aree scoperte m² 122) – Rendita € 221,56 – Via Torre, SNC – Piano T-1 - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXX XXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**
3. **CATASTO DEI FABBRICATI – BCNC Corte Comune ai subb.3-4 al foglio n.7 – Particella 862 – sub.2 – Partita A – Via Torre – Piano T;**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Non si riusciva a contattare il Debitore, risultato poi irreperibile anche presso la locale anagrafe, né da parte del sottoscritto e né da parte del Custode/Curatore nominato, si procedeva quindi a sopralluoghi congiunti, risultando gli immobili incustoditi e, solo dopo aver reperito presso la locale Amministrazione Comunale, Ufficio Urbanistica, quanto possibile



inerenti gli immobili, veniva eseguito dal sottoscritto un sopralluogo in data 06/10/2023, presso le stesse, in Via Torre n.194 (numero civico assente sull'immobile, reperito internamente) nella unità abitativa ed adiacente rimessa, alle ore 09.30 [\[Alleg.02 – Verbali di sopralluogo\]](#).

Prima di anzidetto sopralluogo si sono reperite le planimetrie catastali, presso la locale Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – ed i documenti progettuali presenti presso gli archivi comunali.

Con detta documentazione si rilevava lo stato di manutenzione, la conformazione e le caratteristiche tecnico costruttive delle unità.

Non vi sono documenti progettuali ante 1967 dell'immobile, all'epoca in zona agricola, né progetti successivi riportanti planimetrie dei locali, per quanto reperito presso la locale Amministrazione, e le conformazioni attuali hanno mostrato differenze rispetto alle planimetrie catastali (soprattutto per l'abitazione) [\[Alleg.10.i - 10.j\]](#). Per tale motivo è stato eseguito rilievo metrico delle stesse e redazione di planimetrie aggiornate [\[Alleg.11.a – 11.b – 11.c\]](#).

+++++

In risposta ai quesiti si specifica:

PUNTO 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;*

A seguito della integrazione di una trascrizione, poi riportata nella certificazione sostitutiva, è stata riscontrata dal sottoscritto Perito, la completezza della documentazione prodotta, ai sensi del secondo comma dell'art.567 c.p.c., contenuta nel fascicolo d'ufficio, costituita da certificato notarile sostitutivo del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio di Corleone (PA), redatta in data 10/08/2023, riportante le risultanze catastali e le iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati effettuate negli ultimi venti anni anteriori al pignoramento.

+++++



PUNTO 2. *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed 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;*

A seguito di ricognizione sugli immobili durante il sopralluogo, sulla scorta delle informazioni reperite e della documentazione in atti, i beni oggetto di pignoramento per intera proprietà, sul quale la ditta esecutata vanta titoli, vengono appresso riportati:

1. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità ad uso Rimessa/autorimessa ecc. al foglio n.7 – Particella 862 – sub.3** – Z.C. == - Cat. C/6 - Cl. U – Consistenza m² 19 – Superf. Catastale Totale m² 24 – Rendita € 44,16 – Via Torre, SNC – Piano T - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini:
Corte comune sub.2 su due lati, unità abitativa sub.4, Part.121 su quarto lato.
2. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Popolare al foglio n.7 – Particella 862 – sub.4** – Z.C. == - Cat. A/4 - Cl.1 – Consistenza Vani 6,5 – Superf. Catastale Totale m² 124 (escluse aree scoperte m² 122) – Rendita € 221,56 – Via Torre, SNC – Piano T-1 - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini:
Corte comune sub.2 su due lati, unità rimessa sub.3, Part.121 su quarto lato.
3. **CATASTO DEI FABBRICATI – BCNC Corte Comune ai subb.3-4 al foglio n.7 – Particella 862 – sub.2** – Partita A – Via Torre – Piano T;

Gli immobili anzidetti, intestati alla Ditta Debitrice, sono pervenuti direttamente con Atto di vendita Notaio Alfredo Pretaroli Rep.72469 in data 20/03/2006 [[Alleg.5.a - Nota Atto01](#)] da XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a Torvecchia Teatina (CH) il 11/11/1111, per la quota di ½, e da XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Chieti il 11/11/1111, per la quota di ½ in separazione dei beni, in totale per i diritti di proprietà e quota di 1/1.

Precedentemente, l'immobile in proprietà a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, è loro pervenuto per successione in morte di XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. a Torvecchia T. il 00/00/0000, apertasi in data 30/07/1995, trascritta in data 18/01/2002 al R.P.1004 ed R.G.1127, [[Alleg.5.c - Nota Atto02](#)], ad ognuna per la quota di 10/20, in totale quindi per la proprietà di 1/1;



A XX XXXXXXXXXXXX XXXXX, il terreno iniziale era pervenuto con Atto di vendita Notaio Vincenzo Cracchiolo Rep./// in data 14/01/1974 [Alleg.5.d - Nota Atto03] da XX XXXXXXXXXXXX, nato a Torrevecchia Teatina il 00/00/0000, per la quota di 1/1.

È stata trascritta, in data 03/08/2023 RP n.11313 RG n.14352 [Alleg.5.b - Nota Atto01.bis] accettazione tacita di eredità, conseguente atto del Notaio Pretaroli Alfredo Rep. 72469 del 20/03/2006, da parte di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 03/08/2023 R.P.11313 R.G.14352, sugli immobili citati.

La quota catastale e la quota di Proprietà totale pignorata corrispondono a 1/1.

Verbale di pignoramento immobili, in data 10/07/2023 Rep.665/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti, a favore "SIRIO NPL SRL", stato trascritto in data 13/07/2023 al R.P.n°10118 ed R.G.n°12800 [Alleg.9 - Nota Preg.03], sugli immobili testé citati e vi è corrispondenza tra gli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

=====

L'immobile è costituito da fabbricato su due livelli (T-1) con adiacente Rimessa in aderenza lato N-O, ed in aderenza ad altro immobile su part.121 di altra proprietà (confine lato N-E), la quale ha servitù passiva di passaggio nei confronti dell'immobile oggetto della presente procedura, fino alla Strada Comunale Via Torre.

L'immobile principale, di remota costruzione, era diviso in due unità, di tre vani ognuna, con accesso, per il piano primo, tramite scala esterna. Realizzato in muratura, è tutt'ora allo stato grezzo, con iniziata ristrutturazione interna, non completata ed in pessimo stato di manutenzione. Rispetto alla iniziale conformazione, come riportata nelle planimetrie catastali depositate, non è più presente la scalinata esterna (oltre al forno) ed i due piani risultano collegati da scalinata interna nel vano di mezzeria, ove è stata creato accesso da lato esterno al piano terra, mentre gli accessi sui due vani laterali sono stati modificati in finestre.

Dimensioni quadrangolari per i due vani laterali, circa m.4x4, e centrale ca. m.3x4.



Risulta eseguito il rifacimento della copertura, con sostituzione delle travi in legno, tavolato e tegole, oltre ripristino delle grondaie, ed oggetto di leggero parziale rialzo su parte preesistente. Assenti pavimenti e rivestimenti, intonaci residui ove non eseguite opere murarie, completamente assenti gli infissi mentre gli impianti sono solo parzialmente eseguiti, senza collegamenti. Predisposto un locale WC al piano primo, completamente al grezzo.

A seguito di confronto fra le planimetrie catastali, sarebbe stato eseguito un rifacimento del solaio intermedio fra piano terra e primo, per quanto visionabile attualmente con travetti e pignatte, con un rialzo dello stesso di circa cm 20.

Il locale rimessa/autorimessa ha copertura con travi in legno con sovrapposta lastra in fibrocemento e pareti in muratura su esterno e parziale per lato accesso. Il quarto lato è costituito dal laterale del fabbricato precedente (sub.4).

Corte comune su tre lati [\[All.10.h - Elaborato planimetrico, poi All.11.a\]](#) censito quale sub.2, con superficie in terra, senza pavimentazioni o altro.

Per ulteriori particolari si rimanda agli elaborati tecnici redatti [\[All.11 - predisposizione planimetrie\]](#) e fotografici [\[All.13\]](#).

Unica documentazione progettuale reperita, per il lotto in questione, riguarda la recinzione di cui al sub.1, esterna ai presenti immobili, ed una DIA presentata nel 2005 per rifacimento copertura, intonaci, impianti, infissi e minori, senza alcun elaborato tecnico, copia di tale seconda pratica in allegato [\[Alleg.03.b\]](#). Per ulteriori particolari si rimanda a tale documentazione, oltre allegati precedentemente citati.

+++++

PUNTO 3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

La ditta debitrice (risultata irreperibile in fase esecutiva) risulta non più coniugata, precedentemente in separazione dei beni (come da atto di provenienza).

+++++



PUNTO 4. Attraverso la documentazione di cui all'art.567, 2° comma, C.P.C., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

Immobili oggetto di Procedimento in Comune di TORREVECCHIA TEATINA (CH):

1. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità ad uso Rimessa/autorimessa ecc. al foglio n.7 – Particella 862 – sub.3** – Z.C. == - Cat. C/6 - Cl. U – Consistenza m² 19 – Superf. Catastale Totale m² 24 – Rendita € 44,16 – Via Torre, SNC – Piano T - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
Confini:
Corte comune sub.2 su due lati, unità abitativa sub.4, Part.121 su quarto lato.

2. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Popolare al foglio n.7 – Particella 862 – sub.4** – Z.C. == - Cat. A/4 - Cl.1 – Consistenza Vani 6,5 – Superf. Catastale Totale m² 124 (escluse aree scoperte m² 122) – Rendita € 221,56 – Via Torre, SNC – Piano T-1 - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
Confini:
Corte comune sub.2 su due lati, unità rimessa sub.3, Part.121 su quarto lato.

3. **CATASTO DEI FABBRICATI – BCNC Corte Comune ai subb.3-4 al foglio n.7 – Particella 862 – sub.2** – Partita A – Via Torre – Piano T;

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Gli immobili anzidetti, intestati alla Ditta Debitrice, sono pervenuti direttamente con Atto di vendita Notaio Alfredo Pretaroli Rep.72469 in data 20/03/2006 [[Alleg.5.a - Nota Atto01](#)] da XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a Torrevecchia Teatina (CH) il 11/11/1111, per la quota di ½, e da XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Chieti il 11/11/1111, per la quota di ½ in separazione dei beni, in totale per i diritti di proprietà e quota di 1/1.
- È stata trascritta, in data 03/08/2023 RP n.11313 RG n.14352 [[Alleg.5.b - Nota Atto 01.bis](#)] accettazione tacita di eredità, in conseguenza di atto del Notaio Pretaroli Alfredo Rep. 72469 del 20/03/2006, da parte di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 03/08/2023 R.P.11313 R.G.14352, sugli immobili;



- Precedentemente, l'immobile in proprietà a XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, è loro pervenuto per successione in morte di XX XXXXXXXXXXXXXXX, n. a Torrevecchia T. il 00/00/0000, apertasi in data 30/07/1995, trascritta in data 18/01/2002 al R.P.1004 ed R.G.1127, [\[Alleg.5.c - Nota Atto02\]](#), ad ognuna per la quota di 10/20, in totale quindi per la proprietà di 1/1, su immobili del foglio 7;
- A XX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX, il terreno iniziale era pervenuto con Atto di vendita Notaio Vincenzo Cracchiolo Rep./// in data 14/01/1974 [\[Alleg.5.d - Nota Atto03\]](#) da XX XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Torrevecchia Teatina il 00/00/0000, per la quota di 1/1.

Quanto sopra a coprire il periodo ventennale dal pignoramento.

Diritti della Ditta Esecutata: "Diritti di Proprietà per 1/1" – Regime di separazione dei Beni.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

+++++

PUNTO 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;*

Per le notevoli differenze fra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi, si è proceduto a rilievo metrico e redazione di nuove planimetrie redatta dal Perito sono state oggetto di rilievo in sede di sopralluogo e allegate, oltre nuovo elaborato planimetrico sul quale è stata aggiornata la sagoma degli immobili oggetto di esecuzione, escluso il sub.1 di Terzi riportato come da precedente agli atti, per le unità in Torrevecchia Teatina Fg.7 Part.862 subb.2-3-4 [\[Alleg.10 – Visure catastali e Planimetrie depositate + Alleg.11 - Elaborati redatti\]](#).

+++++

PUNTO 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.;

PUNTO 7. Provveda ex art. 173 bis att. C.P.C. nrr. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. nr.83/15 conv. in Legge n.132/15;

PUNTO 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;

Non è richiesta acquisizione di certificato di destinazione urbanistica. Immobile già censito all'urbano con corte comune alle due unità (pertinenza) di ridottissime dimensioni.

In merito alla regolarità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, oltre a quanto già enunciato precedentemente sulla iniziale realizzazione ante '67 in zona agricola, si allegano gli unici titoli reperiti forniti dal locale Ufficio Urbanistica:

- a) Concessione Edilizia per costruzione recinto, C.E. n.8 del 29/01/1981, rilasciata a XX XXXXXXXXXXXX (si omette allegato, trattando subalterno di Terzi);
- b) Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata il 08/07/2005 Prot.4809, da XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, per "rifacimento intonaci, manto di copertura, impianti idrici ed elettrici; sostituzione pluviali, pavimentazioni ed infissi" sugli immobili di che trattasi. [\[Alleg.03.a + 03.b – Copia richiesta e documentazione rilasciata + copia D.I.A.\]](#);

Non reperita ulteriore documentazione (Collaudi, Agibilità, ecc.).

In risposta ai presenti quesiti:

- I beni come costituiti all'attualità sono irregolari urbanisticamente poiché, con riferimento anche alla prima documentazione catastale reperita del 2005 [\[All. 10.i + 10.j\]](#), le unità sono state oggetto di modifiche, alcune delle quali strutturali sulla muratura. Per quanto anzidetto si ritiene debba procedersi ad un procedimento di sanatoria, sia da un punto di vista urbanistico e sia strutturale, che si riterrebbe fattibile, con oneri che si andranno ad inserire nel successivo processo estimativo.



- La sanatoria riguarderebbe la pratica urbanistica presso la locale amministrazione e la pratica presso il Servizio del Genio Civile, a contemplare tutti gli interventi relativi alle modifiche rilevate, sia per le diverse ripartizioni e sia per gli interventi di adeguamento strutturale, per le aperture nei setti, la modifica del solaio ecc. e quant'altro descritto.

+++++

PUNTO 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);

Non rientrano gli immobili in edilizia convenzionata o agevolata e non risultano finanziati con risorse pubbliche.

+++++

PUNTO 10. Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

La ditta Esecutata è risultata irreperibile, confermato dalla Anagrafe Comunale. Immobili non abitabili all'attualità.

+++++

PUNTO 11. Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

/////// .

+++++



PUNTO 12. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

L'immobile non è ubicato in condominio.

Il fabbricato non ha caratteristiche con vincoli di carattere storico-artistico.

COSTITUZIONI DI DIRITTI REALI che resteranno a carico dell'acquirente:

- Da atto Notaio Alfredo Pretaroli Rep.72469 Racc.32433 20/03/2006 di Vendita e Costituzione Servitù [\[Alleg.6.a - Nota DR.01\]](#), nota che qui si intende integralmente trascritta, tra le parti venditrici XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la parte acquirente XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, viene esclusa qualsiasi servitù di passaggio sul subalterno n.1, che resta di proprietà delle prime, mentre viene costituita servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dei subalterni 3-4, acquistati dalla ditta eseguita con annessa corte comune sub.2, nei confronti di X'XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXX in data 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, sul terreno limitrofo di proprietà riportato in NCEU al Foglio 7 Particella 121. Su questa ultima particella presente altra servitù di passaggio a favore del subalterno n.1 di proprietà Xxxxxxxx-Xxxxxxxx.

+++++

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

Anzidetto immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- Iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, con atto Notaio Dr. Alfredo Pretaroli 20/03/2006 Rep.72470/32434, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 22/03/2006 R.P.1500 ed R.G.6718 [\[Alleg.07 - Nota Preg.01\]](#), a favore di “Cassa di Risparmio delle Provincia di Chieti S.p.a.” con sede in Chieti, C.F. 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via Colonna n.24, per capitale di €_70.000,00, per una somma complessiva di €_140.000,00, durata 15 anni, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (CC) il 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, per la quota di proprietà di 1/1, sugli immobili riportati in NCEU Comune di Torrevicchia Teatina (CH) al Fg.7, Particella 862, subalterni 2, 3 e 4;
- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Separazione Personale, Atto Tribunale di Chieti Rep.1978/2015 del 03/02/2017, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 10/12/2018 R.P.2496 ed R.G.21009 [\[Alleg.08 - Nota Preg.02\]](#), a favore di X'XXXXXX XXXXXX, nata in XXXXXXXX (EE) il 00/00/0000, C.F.: **CFCFCFCFCFCF**, per capitale di €_25.000,00 e per una somma complessiva di €_25.000,00, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (CC) il 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, per la quota di proprietà di 1/1, sugli immobili riportati in NCEU Comune di Torrevicchia Teatina (CH) al Fg.7, Particella 862, subalterni 3 e 4;
- Trascrizione R.P.10118 ed R.G.12800 in data 13/07/2023 di Verbale di pignoramento immobili [\[Alleg.09 - Nota Preg.03\]](#), Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.665 del 10/07/2023, a favore di “SIRIO NPL SRL”, con sede in Via V.Alfieri n.1 di Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (CC) il 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, per la quota di proprietà di 1/1, sugli immobili riportati in NCEU Comune di Torrevicchia Teatina (CH) al Fg.7, Particella 862, subalterni 2, 3 e 4, di cui alla procedura.

+++++



PUNTO 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 DL nr.83/15;*

PUNTO 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;*

Al fine di procedere alla definizione del valore commerciale dell'immobile, da indicare quale base d'asta per la vendita, in considerazione dello stato e delle considerazioni precedenti che influiscono nella valutazione medesima, si adotta una stima per confronto diretto, unita a deprezzamenti per mancato completamento, con partenza dai valori medi ricavati da quotazioni ufficiali. Non si procede ad approfondimenti su singoli atti di compravendita poiché, per lo stato di incompletezza, degrado e carenze urbanistiche/strutturali degli immobili, renderebbe inutile qualsiasi approfondimento specifico di confronto.

Dalle valutazioni di partenza quindi, si procederà alle detrazioni di costi e percentuali per risalire al valore parziale all'attualità, in base alla incompletezza o carenze riscontrate.

Si riportano i valori medi OMI 1/2023 e del Borsino Immobiliare 2023 [\[Alleg. 12\]](#) per i riferimenti di base per la determinazione del prezzo unitario dell'unità, per tipologie nella stessa zona, con riferimenti a detrazioni che poi andranno computate su immobile inteso di recente ristrutturazione. In considerazione delle caratteristiche iniziali della struttura, nonché della ubicazione scarsamente appetibile dell'immobile, si terranno in considerazione i valori sia delle civili abitazioni e sia di quelle di tipo economico.

Per immobili della tipologia più frequente nella zona, da Valutazioni OMI, e riferite allo stato conservativo più frequente nella zona "Extraurbana", si hanno le seguenti quotazioni:

OMI 1° Sem. 2023	Abitaz. Civili	Da €.560 fino a €.840
	Abitaz. Tipo economico	Da €.460 fino a €.690



Autorimesse	Da €.295 fino a €.440
Box	Da €.390 fino a €.580

BORSINO IMMOBILIARE

Abit. Superiori alla media	da €.638 a €.1059/mq (media 848)
Abit. Inferiori alla media	da €.466 a €.691/mq (media 578)
Box e locali x parcheggi	Da €.360 fino a €.585

In base a quanto derivato superiormente, si ritengono congrui valori unitari, da applicare alle superfici commerciali attualizzate dell'abitazione, di un valore di € 530 / mq, quale media (arrotondata) fra i valori minimi di abitazioni tipo civile e tipo economico.

Per il locale rimessa invece, si ritiene congruo un prezzo iniziale di €.250/mq, considerato allo stato postumo agli adeguamenti, a cui verranno detratti i costi per questi ultimi sul valore di stima.

Rivista la superficie della corte comune, compresa del recupero della scalinata esterna demolita.

Detrazioni percentuali dal valore unitario per componenti da eseguirsi sulla abitazione (percentuali approssimative da bibliografia):

- Interventi in muri portanti e solai:	Vedi detrazione su valore totale;
- Intonaci esterni/interni:	9%
- Pavimenti sottofondi:	12%
- Rivestimenti:	4%
- Infissi esterni+interni:	10%
- Impianto elett+termosan	16% (parziale)
- Tinteggiat. Ecc.	2%
- Varie nc.	3%
Somma in % la incidenza opere di completamento:	56%

Si applica il prezzo unitario, per il locale principale:

$$\text{€. 530 / mq} - 56\% = \rightarrow \text{in cifra tonda € 233 / mq}$$

Determinazione delle superfici convenzionali (commerciali) e Valutazioni:

Le superfici commerciali vengono calcolate attraverso le planimetrie redatte, secondo parametri usuali o di cui al DPR.138/98, normalmente utilizzate anche per transazioni.

A) VALORI IMMOBILI:

A.1) UNITA' 1 – ABITAZIONE (attuale sub.4):

Piano Terra mq. 64 (esclusa parte scala)



Piano Primo mq. 65 (“ “ “)

SOMMA LA SUPERFICIE COMMERCIALE (ABITAZIONE) mq 129,0 (in c.t.)

Valore Lordo dell'immobile: € 233 / mq x mq 129,0 = € 30057,00 (A.1)

A.2) UNITA' 2 – RIMESSA/GARAGE (attuale sub.3):

Piano Terra mq. 19

Valore Lordo dell'immobile: € 250 / mq x mq 19,0 = € 4750,00 (A.2)

A.3) UNITA' 3 – CORTE COMUNE ai subb.3-4 (attuale sub.2):

Sviluppo grafico ca. mq. 80

Valore Lordo dell'immobile: A corpo in c.t. = € 2800,00 (A.3)

SOMMA IL VALORE STIMATO UNITA' (A) = → € 37607,00 (A)

B) DETRAZIONI/INCREMENTI AL VALORE LORDO:

B.1) ONERI PER REDAZIONE SANATORIA E OPERE ABITAZIONE:

- Spese Tecniche Sanatoria Urbanistiche e sanzioni, accatast. ecc.:
In uno (stima – a corpo) € 3000,00
- Spese Tecniche G.Civile sanatoria e oneri, ecc.:
In uno (stima – a corpo) € 4000,00
- Oneri lavori cerchiature nuove aperture, ecc.:
In uno (stima – a corpo) € 5000,00
- SOMMANO € 12000,00 (B.1)

B.2) ONERI A SCOMPUTO VALORE LOCALE RIMESSA:

- Rimozione Copertura Eternit . Piano di lavoro DL.81/08 a.256,
Analisi, Rimoz., Trasporti e Oneri Smaltimento:
In uno (stima – a corpo) € 1500,00
- Lavori adeguamenti sostituz copertura, ecc.:
In uno (stima – a corpo) € 500,00
- SOMMANO € 2000,00 (B.2)

In totale le DETRAZIONI: (B.1+B.2) = ... € 14000,00 (B)

NE CONSEGUE IL RISULTATO DI STIMA E CLASSIFICAZIONE IN LOTTI

LOTTO UNICO



VALORE LORDO meno le DETRAZIONI: [A - B] = € _23.607,00

Valore stimato del bene (in cifra tonda) = €_23.600,00

(diconsi euro ventitremilaseicento/00)

Non è prevista la suddivisione in lotti del compendio. **Trattasi di UNICO LOTTO:**

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su unità in Comune di Torrevecchia

Teatina (CH):

1. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità ad uso Rimessa/autorimessa ecc. al foglio n.7 – Particella 862 – sub.3** – Z.C. == - Cat. C/6 - Cl. U – Consistenza m² 19 – Superf. Catastale Totale m² 24 – Rendita € 44,16 – Via Torre, SNC – Piano T - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini:
Corte comune sub.2 su due lati, unità abitativa sub.4, Part.121 su quarto lato.

2. **CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di Tipo Popolare al foglio n.7 – Particella 862 – sub.4** – Z.C. == - Cat. A/4 - Cl.1 – Consistenza Vani 6,5 – Superf. Catastale Totale m² 124 (escluse aree scoperte m² 122) – Rendita € 221,56 – Via Torre, SNC – Piano T-1 - intestato catastalmente come di seguito:
 - a. XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (SU) il 00/00/0000 – Cod.Fisc. CFCFCFCFCFCF – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Confini:
Corte comune sub.2 su due lati, unità rimessa sub.3, Part.121 su quarto lato.

3. **CATASTO DEI FABBRICATI – BCNC Corte Comune ai subb.3-4 al foglio n.7 – Particella 862 – sub.2** – Partita A – Via Torre – Piano T;

+++++

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

- Restrizione di iscrizione di Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, con atto Notaio Dr. Alfredo Pretaroli 20/03/2006 Rep.72470/32434, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 22/03/2006 R.P.1500 ed R.G.6718 [\[Alleg.07 - Nota Preg.01\]](#), a favore di “Cassa di Risparmio delle Provincia di Chieti S.p.a.” con sede in Chieti, C.F. 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via Colonna n.24, per capitale di €_70.000,00, per una somma complessiva di €_140.000,00,



durata 15 anni, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (CC) il 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, per la quota di proprietà di 1/1, sugli immobili riportati in NCEU Comune di Torrevecchia Teatina (CH) al Fg.7, Particella 862, subalterni 2, 3 e 4;

- Restrizione di iscrizione di Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Separazione Personale, Atto Tribunale di Chieti Rep.1978/2015 del 03/02/2017, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 10/12/2018 R.P.2496 ed R.G.21009 [Alleg.08 - Nota Preg.02], a favore di X'XXXXXX XXXXXX, nata in XXXXXXXXX (EE) il 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, per capitale di €_25.000,00 e per una somma complessiva di €_25.000,00, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (CC) il 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, per la quota di proprietà di 1/1, sugli immobili riportati in NCEU Comune di Torrevecchia Teatina (CH) al Fg.7, Particella 862, subalterni 3 e 4;
- Restrizione di trascrizione R.P.10118 ed R.G.12800 in data 13/07/2023 di Verbale di pignoramento immobili [Alleg.09 - Nota Preg.03], Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti Rep.665 del 10/07/2023, a favore di "SIRIO NPL SRL", con sede in Via V.Alfieri n.1 di Conegliano (TV), a carico di XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx (CC) il 00/00/0000, C.F.: CFCFCFCFCFCF, per la quota di proprietà di 1/1, sugli immobili riportati in NCEU Comune di Torrevecchia Teatina (CH) al Fg.7, Particella 862, subalterni 2, 3 e 4, di cui alla procedura.

+++++

PUNTO 17. *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.*

Vedasi documenti allegati alla presente relazione.

+++++



PUNTO 18. *ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE
DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL
VALORE DEL BENE;*

La valutazione è stata effettuata cercando di considerare tutti i parametri e le carenze riscontrate negli immobili di che trattasi, operando le relative detrazioni sulla quotazione finale e, pertanto, il prezzo stimato finale è ritenuto congruo e si ritiene ricavabile un prezzo maggiore del 50% dello stesso.

+++++

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

Gli immobili sono da considerarsi incompleti, senza impianti e completamenti (infissi, isolamenti ecc.). Non è presente alcun Certificato di Prestazione/qualificazione Energetica.

+++++

Si **deposita** la presente in **formato digitale**, insieme ad una seconda copia con dati oscurati. Copia della presente verrà inoltrata, ai sensi dell'art.173bis delle Disp.Att. C.P.C., tramite Poste Elettronica Certificata ai Creditori Procedenti e, con medesimo sistema o a mezzo posta ordinaria in formato cartaceo, ai Debitori eseguiti.

Tanto si rassegna in adempimento all'incarico conferitomi.

Chieti, 31/10/2023

IL PERITO
Arch. Vincenzo Perinelli
(Documento firmato digitalmente)

