

dott. Geom. Enrico Rispoli
Via Galiani, 66
66 100 Chieti
tel. 337/900200

TRIBUNALE DI CHIETI

(Esecuzione Immobiliare n° 19/2018, R.G.Esec.)



- Giudice Dott. Turco Francesco -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

Creditore procedente: rappresentato e difeso da

Intesa San Paolo S.p.A. Avv. Maria Elisa Rubino

Agenzia delle Entrate - Riscossione Funz. Responsabile Giovanni Rosa

Esecutato: rappresentato e difeso da

██ Non indicato

██

██

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto dott. geom. Enrico Rispoli, domiciliato in Chieti, con studio alla via Galiani, n° 66, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n° 816, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti,

PREMESSO

- che, in data 21.12.2021 sono stato nominato quale C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Chieti Dott. Turco Francesco nella procedura indicata in epigrafe;

- che, a seguito di formale invito, ho prestato il giuramento di rito assumendo l'impegno di rispondere, con relazione scritta, ai seguenti quesiti postimi dal Giudice e precisamente:

1) Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.



567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non

idonei:

- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini 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:
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:
- 4) ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° 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 accatastrati o con accatastramento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta:
- 6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc:
- 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 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:
- 10) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul



bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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

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

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

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

16) Esprima un parere in relazione alla possibilità che la vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

17) Verifichi le certificazioni ex art. 6, D.Lgs 311/06 (art. 8, D.Lgs 192/05).

Operazioni Preliminari, Sopralluogo e Accertamenti Eseguiti

Preliminarmente, ho consultato il fascicolo d'ufficio al fine di reperire i dati per effettuare i sopralluoghi e le ricerche da svolgere presso i pubblici uffici e conseguentemente redigere la richiesta relazione.

In data 19.03.2022, a mezzo posta elettronica e raccomandata A.R. sono stati inviati, rispettivamente, alla parte esecutata e al legale rappresentante del creditore procedente



(agli indirizzi risultanti dal fascicolo) gli avvisi di inizio delle operazioni peritali

regolarmente recapitati (Allegato n. 1). Il sopralluogo, fissato per il giorno 02.04.2022, ore

10,00, non si è potuto svolgere per indisponibilità dell'esecutato. Talché, previa

comunicazione alle parti, lo stesso sopralluogo è stato rinviato al giorno 22 aprile 2022,

ore 10,00, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Crecchio.

In data 22 aprile 2022, alle ore 10:00, ho iniziato le operazioni peritali sul sito ove si

trova uno dei beni immobili oggetto di stima, nel Comune di Crecchio (CH), alla Via San

Polo, senza numero civico.

Al predetto sopralluogo è stato presente, oltre al sottoscritto, il Sig. ██████████

non assistito dall'avvocato, in qualità di nudo-proprietario, il quale ha autorizzato l'accesso

all'unità immobiliare. Nessuno era presente nell'interesse del creditore procedente.

Successivamente, con ulteriore sopralluogo in data 26/08/2022, ci siamo recati presso i

terreni siti in Ortona su cui insistono impianti agricoli e serre per la coltivazione di prodotti

floreali ed arborei.

In tale occasione ho provveduto a consegnare la documentazione prevista dalla

disposizione del Sig. Giudice ed indicata quali allegati A e B del provvedimento di incarico.

Ho preso visione degli immobili oggetto di stima, avendoli già in precedenza individuati

mediante l'ausilio delle mappe catastali.

Ho rilevato e misurato, con l'ausilio dell'assistente tecnico, l'unità immobiliare e acquisito

alcune immagini dei terreni, dell'esterno del fabbricato e dei vani per la documentazione

fotografica e tecnica.

Durante le operazioni peritali, ho proceduto alla redazione di un resoconto verbale;

sottoscritto in conclusione dallo stesso ██████████ e da me medesimo (cfr. verbale di

sopralluogo, Allegato 2).



dott. Geom. Enrico Rispoli
Via Galiani, 66
66 100 Chieti
tel. 337/900200

Interessando beni situati in diverse località, le operazioni hanno subito ritardi anche per cause dovute al perdurare della pandemia.

Ho richiesto, al Comune di Crecchio informazioni relative ai documenti edilizi riguardanti il fabbricato.

Inoltre, ho eseguito gli indispensabili accertamenti ipo-catastali riferiti ai beni pignorati per la comparazione dei prezzi (cfr. Visure Ipotecarie, Allegato 7).

A conclusione degli accertamenti e verifiche ho predisposto le seguenti **risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.**

1) Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

A seguito di disamina, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C., ho riscontrato i documenti esistenti in atti, ritenendo il fascicolo completo di tutti i dati necessari.

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;

Il pignoramento immobiliare riguarda:

A - I diritti di nuda proprietà di porzione di fabbricato, in testa a [REDACTED] e precisamente di unità immobiliare ad uso abitativo (posta al piano terra di fabbricato elevato a due piani) composta di vani 4,5 catastali e riportata nel N.C.E.U. del Comune di Crecchio al foglio 17 particella 4203 sub 2, categoria A03, classe 2, vani 4,5 rendita catastale, €. 227,76.

Il fabbricato è accessibile dalla strada Comunale San Polo attraverso una corte esclusiva su cui grava la servitù di passaggio in favore dell'unità immobiliare censita con il sub. 3 della stessa particella 4203 (in testa a soggetto terzo estraneo alla presente procedura).



Confinanti: particella 4112: area rurale di mq. 95 di proprietà di ██████████ nato a

██████████; particelle 4115 e 4338, ██████████ nato a ██████████

██████████, salvo altri.

- Descrizione

Il fabbricato è situato in una zona periferica del Comune di Crecchio. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione costituisce il piano terra di un fabbricato elevato a due piani in condominio con altri proprietari (Allegato 3).

L'area su cui insiste il fabbricato, con buon orientamento ed esposizione, fa parte di un ambito territoriale periferico in cui sono state edificate numerose costruzioni sparse destinate prevalentemente ad abitazione.

Il Comune di Crecchio è situato a circa 13 km da Ortona, è compreso all'interno della zona collinare che si estende dalla costa adriatica fino al limite della fascia pedemontana della Maiella. Il centro di Crecchio, comune di 2.606 abitanti della provincia di Chieti, in Abruzzo, conserva l'aspetto di un piccolo borgo medievale dominato dal castello ducale.

Il territorio, almeno dalla fine degli anni '70, è fortemente vocato alla viti-vini coltura e ad una buona produzione enologica favorita da condizioni favorevoli di ordine ambientale, culturale ed agronomico.

Nella classificazione sismica della protezione civile il Comune è identificato come Zona 2, cioè zona con pericolosità sismica media.

Crecchio è dotata di un buon sistema di viabilità costituito da strade Comunali, Provinciali ed è vicina al raccordo autostradale con ingresso in A14 di Ortona.

La zona è servita da normali urbanizzazioni primarie (acqua, luce, ecc.), servizi e viabilità (Vedi Allegato n. 3).

B – I diritti di superficie di posto macchina, in testa a ██████████



██████████ al piano primo sottostrada di mq. 13 catastali e riportata nel

N.C.E.U. del Comune di Ortona al foglio 25 particella 4217 sub 69, di cui alla variazione

per divisione ed ultimazione fabbricato del 31 ottobre 2005 prot. 138931 (ex sub 2 di cui

alla denuncia di accatastamento prot. 147276 del 28 settembre 2004), categoria C06, classe

5[^], mq. 13, rendita catastale €. 41,63.

Il posto macchina è ricavato nell'ambito di una ampia superficie del fabbricato destinato

a parcheggio pubblico sito in Ortona, Via Gabriele D'Annunzio (vedi Allegato 4).

C - I diritti di piena proprietà di terreni siti in Comune di Ortona (CH), ██████████

██████████ e precisamente (vedi Allegato n. 5):

a) Terreno di mq. 435 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 5116 (ex 337);

b) Terreno di mq. 170 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 5119 (ex 340);

c) Terreno di mq. 295 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 5122 (ex 342);

d) Terreno di mq. 215 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 5124 (ex 342);

e) Terreno di mq. 350 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 5125 (ex 343);

f) Terreno di mq. 1955 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 5111 (ex 30);

g) Terreno di mq. 75 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 5113 (ex 30);

Confinanti: particella 5129, ██████████ particelle

4871 e 5023, ██████████, particella 5023, a due

lati strada pubblica e strada interpodereale, salvo altri.

D - I terreni siti in Comune di Ortona (CH), in testa a ██████████

██████████ e precisamente (vedi Allegato n. 6):

h) Terreno di mq. 690 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 252;

i) Terreno di mq. 1900 riportato nel N.C.T. al foglio 40 particella 955 (ex 254).

Inoltre il fondo risulta intercluso da limiti e muretti di cinta appartenenti in parte allo



stesso [REDACTED] in parte altre proprietà estranee. Quindi il terreno è da considerare
inaccessibile in mancanza della costituzione di un diritto formale di passaggio.

Confinanti: particelle 956 e 1328 [REDACTED]
particella 254, [REDACTED], restante proprietà
di [REDACTED] salvo altri.

I dati corrispondono a quelli riportati negli allegati dell'atto di pignoramento.

Tutti i terreni sono situati in zone periferiche e rientrano nella Regione Agraria 7 della
Provincia di Chieti, colline litóranee di Ortona.

3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:

Il debitore esecutato è coniugato con [REDACTED]
in regime patrimoniale di separazione dei beni.

**4) ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° 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:**

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A - I diritti di nuda proprietà di porzione di fabbricato

A - I diritti di nuda proprietà di porzione di fabbricato, e precisamente di unità
immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, composta di vani 4,5 catastali e riportata
nel N.C.E.U. al foglio 17 particella 4203 sub 2, categoria A03, classe 2\ vani 4,5 rendita
catastale, €. 227,76.

I. Cronistoria nel Ventennio dei Titoli di Provenienza

Il suddetto immobile si appartiene in nuda proprietà alla signora [REDACTED]
[REDACTED] alla medesima pervenuto come



segue:

dott. Geom. Enrico Rispoli
Via Galiani, 66
66 100 Chieti
tel. 337/900200

a) per la quota pari ad 1/4 in forza di donazione dal signor ██████████ nato ad ██████████ (CH) ██████████ con atto a ministero del Notaio Paolo Ferrari di Lanciano (CH) in data 25 giugno 2007 rep. 5290, trascritto a Chieti (CH) il 6 luglio 2007 ai nn. 14116 di RG e 9732 di RP;

b) per l'intero in forza di divisione con i signori ██████████ nato a ██████████ (CH) ██████████ e ██████████ nato ad ██████████ (CH) il 14 agosto 1968 con atto a ministero del Notaio Paolo Ferrari di Lanciano (CH) in data 25 giugno 2007 rep. 5290, trascritto a Chieti (CH) il 6 luglio 2007 ai nn. 14118 di RG e 9734 di RP. Ai signori ██████████ e ██████████ le loro quote in nuda proprietà erano pervenute in forza di donazione dal genitore ██████████ con il succitato atto a ministero del Notaio Paolo Ferrari di Lanciano (CH) in data 25 giugno 2007 rep. 5290, trascritto a Chieti (CH) il 6 luglio 2007 ai nn. 14116 di RG e 9732 di RP.

Al signor ██████████ il terreno ed il sovrastante fabbricato rurale era pervenuto come segue:

A) Particella 4203, ex 348, 4111, ex 350 e 765

- per la nuda proprietà in forza di acquisto fattone dal signor ██████████ nato a ██████████ (CH) il 14 agosto 1968 con atto a ministero del Notaio Giuseppe Luciano di Ortona (CH) in data 29 novembre 1969 rep. 29476, trascritto a Chieti (CH) in data 20 dicembre 1969 ai nn. 18514 di RG e 16406 di RP;

- per l'usufrutto a seguito del decesso del signor ██████████ avvenuto in data 24 febbraio 1976;

B) Particelle 4114, ex 351 e 4116, ex 682

Per acquisto fattone dalla signora ██████████ (CH) ██████████



1945 con atto a ministero del Notaio Loredana Borrelli di Ortona (CH) in data 24 luglio

2000 rep. 14599, trascritto a Chieti il 2 agosto 2000 ai nn. 11934 di RG e 9002 di RP.

Si precisa che la nota di trascrizione è stata redatta in modo errato in quanto, al soggetto

"contro", in sostituzione di ██████████ è stato inserito il nome di ██████████

██████████, nata a ██████████ (CH) il ██████████, coniuge del signor ██████████

All'uopo, il notaio dovrà procedere alla presentazione della nota di trascrizione in rettifica.

Alla signora ██████████ i terreni di cui alle particelle 351 e 682 erano pervenuti

in forza di successione in morte di ██████████

██████████, giusta denuncia n. 54 vol. 217 registrata ad

O1tona (CH) il 17 novembre 1989 e trascritta a Chieti (CH) il 9 marzo 1991 ai nn. 4777

di RG e 3923 di RP.

B – I diritti di superficie di unità immobiliare ad uso autorimessa

Il suddetto immobile si appartiene in diritto di superficie al signor ██████████

██████████, al medesimo pervenuto per acquisto fattone dalla

società ██████████ con

sede in Pescara (PE) con atto a ministero del Notaio Egidio Maffa di Pescara (PE) in data

12 gennaio 2006 rep. 64238, trascritto a Chieti (CH) il 17 detti ai nn. 943 di RG e 719 di

RP.

Alla società ██████████

la suddetta unità immobiliare in corso di costruzione era pervenuta per cessione di diritti

a titolo oneroso dal COMUNE DI ORTONA con atto a ministero del Notaio Egidio

Marra di Pescara (PE) in data 3 ottobre 2005, rep. 63744, trascritto a Chieti (CH) il 10

detti ai nn. 20659 di RG e 14821 di RP.

Al Comune di Ortona il terreno su cui è stato realizzato in fabbricato era pervenuto come



segue:

a) quanto alle particelle 4217, 4219, 4223, 4226, 4228, 4230, 4232, 4234, 4236e 4240 con decreto di espropriazione definitiva emesso dal Prefetto della Provincia di Chieti (CH) in data 26 settembre 1981 n. 503/2 59,39/IV trascritto a Chieti (CH) il 17 novembre 1981 ai nn. 15804 di RG e 13819 di RP;

b) quanto alle particelle 4242, 4238, 4221 per titoli antecedenti al 21 ottobre 1971.

C – I terreni siti in Comune di Ortona (CH), al foglio 40 particelle 5116, 5119, 5122, 5124, 5125, 5111, 5113.

I suddescritti immobili si appartengono in piena proprietà al signor ██████████ nato ██████████ al medesimo pervenuto come segue:

a) Pro quota in forza di successione in morte di ██████████ ad Ortona (CH) ██████████ giusta denuncia n. 34 vol. 250 registrata ad Ortona (CH) il 4 maggio 2000 e trascritta a Chieti (CH) il 27 novembre 2001 ai nn. 18912 di RG e 14545 di RP. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità;

b) L'intero in forza di divisione con i signori ██████████ e ██████████ con atto a ministero del Notaio Egidio Marra di Pescara (PE) in data 5 dicembre 2001 rep. 56491, trascritto a Chieti (CH) il 13 detti ai nn. 20009 di RG e 15438 di RP.

Alle signore ██████████ e ██████████ le loro quote di proprietà erano pervenute in forza della suddetta successione in morte di ██████████ deceduto il 7 ██████████ giusta denuncia n. 34 vol. 250.

Al signor ██████████ i suddetti terreni erano pervenuti per acquisto fattone dalla signora ██████████ con atto a ministero del Notaio Giuseppe Luciano di Ortona (CH) in data 2 novembre 1976 rep. 43039, trascritto



a Chieti (CH) in data 11 detti ai nn. 11841 di RG e 10549 di RP.

D – I terreni siti in Comune di Ortona (CH), al foglio 40 particelle 252, 955

I suddescritti immobili si appartengono in piena proprietà al signor ██████████ nato

██████████, al medesimo pervenuti per acquisto fattone dal signor

██████████ con atto a ministero

del Notaio Gino Salciarini di Francavilla al Mare (CH) in data 3 agosto 1993 rep. 39434,

trascritto a Chieti (CH) il 30 detti ai nn. 11418 di RG e 9399 di RP.

5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in

opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi

l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta:

L'immobile è descritto in Catasto fabbricati del Comune di Crecchio (CH),

precisamente unità immobiliare piano terra, distinta nel N.C.E.U. al foglio 17 particella

4203, sub 2, categoria A03, classe 2\ vani 4,5 rendita catastale, €. 227,76 è regolarmente

accatastata e la planimetria corrisponde allo stato di fatto ad eccezione del cambio di

destinazione d'uso del portico in veranda e la chiusura di una porta di accesso dal vano

scala. (Vedi 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:

- **REGOLARITA' EDILIZIA**

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Crecchio, il fabbricato è stato realizzato

in conformità con la licenza di costruzione n. 177, dell'11.01.1976 e successiva

Concessione Edilizia n. 85/97, pratica 75/97, Protocollo 7051 del 22.12.1997.

DESTINAZIONE URBANISTICA



dott. Geom. Enrico Rispoli
Via Galiani, 66
66 100 Chieti
tel. 337/900200

A - Per quanto concerne l'area costituente la corte del fabbricato in cui è ubicata l'unità

immobiliare sita in Crecchio, distinta nel N.C.E.U. al foglio 17 particella 4203 sub 2, ricade

nella previsione di P.R.G. con attuale destinazione urbanistica a Zonizzazione del Sistema

Agricolo e Ambientale, Zona Agricola Normale -E2-, art. 37 delle N.T.A. che riguardano

le zone in cui sono prevalenti le attività di tipo agricolo, in cui non sono in atto colture di

pregio e le condizioni di tipo geomorfologiche si presentano normali, con particolare

tutela per le Aree ed i Beni Archeologici. In base all'art. art. 57, i beni storico-architettonici

individuati sulla tavola dei vincoli del PRG, fanno parte integrante del patrimonio

ambientale. I progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino

opere di scavo di qualsiasi entità e ricadano nelle "Aree archeologiche" individuate dal

PRG, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni

Archeologici. Sono ammesse, sia per le vecchie che per le nuove costruzioni, le

destinazioni d'uso previste ad uso agricolo e residenziale connesso alla conduzione del

fondo, sia da quelle connesse.

L'attuazione degli interventi è consentita da SCIA o Permessi diretti, secondo le

specifiche prescrizioni ed indicazioni grafiche del PRG.

B - Il posto macchina individuato al Foglio 25 Mappale 4217 sub.69, ricade nella Zona

F1 "Parco Urbano a margini della Città verso il mare "sovrapposta a Zona destinata a

Parcheggio".

C - Le particelle individuate al Foglio 40 Mappali 5116, 5119, 5122, 5124, 5125, 5111,

5113, ricadono in "Zona A3 - Conservazione parziale", disciplinata dagli art. 57, 62 e 63

delle N. T.A. sotto riportati; si precisa, inoltre che in detta zona gli indici consentiti ai fini

dell'edificabilità sono esclusivamente limitati a quelli coerenti e compatibili con la

destinazione agricola, art. 57 delle N. T.A. (art. 70, art. 71 L.R. 18/1983 e L.R. del



favore del figlio dell'esecutato ██████████

C e D – I terreni agricoli descritti al Foglio 40 Mappali 5116, 5119, 5122, 5124, 5125, 5111, 5113, risultano nella disponibilità degli esecutati. Le particelle 252 e 955 risultano in possesso della soc. ██████████, della quale i Sig.ri ██████████ e ██████████ sono soci responsabili, per contratto di affitto non registrato.

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare non è costituito in condominio e non risultano spese in sospeso.

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

Formalità, vincoli e oneri, preordinati alla cancellazione:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco sintetico delle formalità ordinato per immobile:

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione e precisamente:

A - Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Crecchio, al foglio 17 particella 4203, sub 2, a tutto il 15.09.2022;

B – Posto macchina individuato al Foglio 25 Mappale 4217 sub.69;

C e D - Sui terreni descritti al Foglio 40, Mappali 5116, 5119, 5122, 5124, 5125, 5111, 5113 e Mappali 252 e 955,

a tutto il 15.09.2022 sugli immobili suddetti risultano trascritte e/o iscritte le seguenti

formalità pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del



Tribunale di Chieti, Sezione Distaccata di Ortona (CH), in data 15 gennaio 2018

rep. 39, trascritto a Chieti (CH) il 1° febbraio 2018 ai nn. 1690 di RG e 1355 di RP

a favore della ██████████, con sede in Ortona (CH).

2) Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Chieti, Sezione Distaccata di Ortona (CH), in data 27 novembre 2017

rep. 996, trascritto a Chieti (CH) il 28 dicembre 2017 ai nn. 21942 di RG e 16043 di

RP a favore della ██████████, con sede in Ortona (CH).

12) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del

prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art.

568, 2° co.c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

- Criterio di Stima

A - Nuda proprietà di porzione di fabbricato, e precisamente di unità immobiliare

ad uso abitativo posta al piano terra, composta di vani 4,5 catastali e riportata nel N.C.E.U.

al foglio 17 particella 4203 sub 2, categoria A03, classe 2\ vani 4,5 rendita catastale, €.

227,76. (vedi All. 3).

Il criterio adottato per la stima dei beni in esame è quello corrispondente al Metodo di Confronto di Mercato "*Market Comparison Approach*", ossia la determinazione del valore mediante il procedimento di stima del più probabile prezzo di mercato ottenuto per comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima con altre unità immobiliari similari (per caratteristiche, dimensioni, destinazione ed ubicazione), di prezzi noti contrattati ed applicati di recente in avvenute transazioni delle quali sono reperibili i riferimenti (Comparabili).

I valori di riferimento sono condizionati dall'attuale basso andamento di mercato, la perdurante congiuntura economica molto instabile produce, nel medio termine, una



dott. Geom. Enrico Rispoli
Via Galliani, 66
66 100 Chieti
tel. 337/900200

generale contrazione delle compravendite.

I dati di raffronto (tre comparabili individuati secondo le procedure di cui agli standard europei di valutazione) sono stati acquisiti con ricerche di mercato interpolate e calibrate al bene oggetto di stima. Sono state opportunamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore di mercato del bene in esame in raffronto con le quelle riferite alle comparabili delle altre unità immobiliari di riferimento.

Attualmente l'immobile è destinato ad abitazione ed è composto da cucina e soggiorno, camera, bagno e lavanderia, porticato e loggia esterna al piano terra del fabbricato.

Pertanto, in base alle caratteristiche e tenuto conto:

- della ubicazione rispetto al centro della città di Crecchio (CH);
- della destinazione urbanistica e della dotazione di urbanizzazioni;
- dei prezzi correnti nel libero mercato immobiliare in ambito territoriale;
- del collegamento con gli assi di viabilità di tipo principale (Strade, Autostrade, ecc.);

ho proceduto alla seguente:

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'Unità immobiliare, destinata ad abitazione, è ben orientata, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni.

I materiali utilizzati per le rifiniture sono del tipo e qualità ordinaria, i pavimenti e i rivestimenti sono generalmente in marmettoni, i rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate. La porta di accesso è del tipo in alluminio. Le porte interne sono in legno con anta del tipo tamburato, telaio e



mostre in legno.

Gli infissi sono in legno, alcuni dotati di controfinestra in alluminio. Il sistema di apertura degli infissi è a bandiera, con maniglia in metallo ottonato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita e normale distribuzione nei singoli ambienti con sufficienti punti luce e punti presa.

L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo tradizionale.

Il bagno è pavimentato e i rivestimenti sono in ceramica monocottura. I sanitari (lavabo, vasca, vaso e bidet) sono del tipo ordinario in ceramica. Le rubinetterie sono del tipo standard in acciaio cromato.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, con riferimento alla media dei prezzi corretti in modo marginale relativi ad altri beni immobili compravenduti nel libero mercato risulta quantificato in circa euro 500,00 al mq. di piena proprietà di superficie lorda per la superficie dell'abitazione (Vedi comparabili Allegato n. 8), da ridurre al prezzo marginale per le superfici accessorie esterne, ecc.

In considerazione, però, che il pignoramento riguarda i soli diritti di nuda proprietà, si applica una percentuale di riduzione sul prezzo di acquisto indirettamente proporzionale all'età dei soggetti titolari dell'usufrutto. Considerando che l'usufruttuario Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato ad ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ si ritiene congrua la riduzione del valore di mercato pari al 25%.

Il valore, corrispondente a quello cauzionale, può essere determinato in euro 375,00 (trecentosettantacinque/00) al mq. lordo.

Per la determinazione del valore totale è stata calcolata la superficie lorda, comprensiva della incidenza dei balconi e degli spazi esclusivi esterni, come segue:



- Piano Terra

- Parte ad abitazione mq. 83,98

- Parte a porticato mq. 40,28 x 0,15 mq. 6,04 mq.

- tot. sup. utile lorda abitazione mq. 90,02

- legnaia mq. 25,00 x 0,25 tot. sup. ragguagliata mq. 6,25

sviluppando una superficie lorda commerciale pari a mq. 96,27

Superficie lorda convenzionale arrotondata a quella catastale mq. 96,00**Calcolo del Valore**

1 - L'immobile urbano risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crecchio (CH),
riportata nel N.C.E.U. al foglio 17 particella 4203 sub 2, categoria A03, classe 2\ vani 4,5

Sup. Mq. 96,00 x prezzo mq. € 375,00 = € 36.000,00

Il valore è pari ad euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00).

B - Per il diritto di superficie relativo al posto macchina sito in Ortona, individuato al
Foglio 25 Mappale 4217 sub.69, il valore è determinato mediante la media di transazioni
effettuate nello specifico segmento di mercato. Non essendo disponibili specifiche
comparabili per posti macchina, si è fatto riferimento alla compravendita di autorimesse
autonome, per le quale il prezzo medio individuato è pari a euro 400,00 per mq. per la
piena proprietà (vedi Comparabili Allegato n. 9). Considerato che per l'unità immobiliare
oggetto di esecuzione è pignorato il solo diritto di superficie ed è un posto macchina aperto,
il valore può essere ridotto del 30%, quindi ad euro 280,00 (duecentoottanta/00)

Pertanto:

Sup. Mq. 16,00 x prezzo mq. € 280,00 = € 4.480,00

Il valore è arrotondato ad euro (euro quattrocentoquaranta/00). = € 4.400,00

C - terreni siti in Comune di Ortona (CH), e precisamente:

I terreni agricoli descritti al Foglio 40 Mappali 5116, 5119, 5122, 5124, 5125, 5111, 5113,

sono coltivati a frutteto e seminativo arborato; gli stessi sono ubicati in zona periferica ma

non distante dagli aggregati abitativi o industriali. I terreni sono agricoli e coltivati a

frutteto o seminativo arborato; gli stessi sono ubicati in zona periferica del Comune di

Ortona non distante dagli aggregati abitativi o industriali. I termini di confine, a

delimitazione delle particelle, non sono evidentemente individuabili. I terreni confinano,

prevalentemente, tra loro o sono separati da viabilità rurale e sono raggiungibili mediante

la strada comunale.

Non avendo comparabili di riferimento, il valore viene determinato per comparazione ai

prezzi medi pubblicati nel Bollettino della Regione Abruzzo e dall'OMI.

Il valore del terreno è determinato in euro 2,50 al mq. per i terreni destinati a frutteto ed

euro 3,00 per quelli destinati a vigneto.

In base al calcolo, come da tabella allegata al n. 10,

il valore è determinato in € 10.182,50

Valore arrotondato a € 10.100,00

D - terreni siti in Comune di Ortona (CH), e precisamente:

i terreni agricoli descritti al Foglio 40 Mappali 252 e 955, per tali terreni, all'esito del

sopralluogo e degli accertamenti, è stato rilevato che sugli stessi esiste l'impianto di serre

la cui struttura in metallo si estende, senza soluzione di continuità, su altre particelle di

proprietà o altro titolo reale del Sig. ██████████, debitore escusso. Tali strutture non

sono divisibili senza compromettere la stabilità dell'intera serra.

Inoltre il fondo risulta intercluso da limiti e muretti di cinta appartenenti in parte allo

stesso ██████████; in parte ad altre proprietà estranee. Quindi il terreno è da

considerare inaccessibile in mancanza della costituzione di un diritto formale di passaggio.



Dott. geom. Enrico Rispoli
Via Galiani, 66
66 100 Chieti
tel. 337/900200

Pertanto, pur essendo stato determinato il valore in euro 7.770,00, arrotondato a euro

7.700,00, si ritiene non possa essere alienato separatamente dalla restante proprietà che,

unitamente allo stesso, costituisce un unicum agricolo aziendale per l'esercizio di

coltivazioni in serra (Vedi Allegato n. 6).

13) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando per ogni

ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione,

consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta:

Il Compendio va posto in vendita in quattro lotti:

A - Nuda proprietà di porzione di fabbricato, e precisamente di unità immobiliare ad uso

abitativo posta al piano terra, composta di vani 4,5 catastali e riportata nel N.C.E.U. al

foglio 17 particella 4203 sub 2, categoria A03, classe 2\ vani 4,5 rendita catastale, €. 227,76.

Valore a base d'asta € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).

B - Diritto di superficie su posto macchina sito in Ortona, individuato al Foglio 25

Mappale 4217 sub.69,

Valore a base d'asta € 4.400,00 (euro quattrocentoquaranta/00).

C - Terreni agricoli siti nel Comune di Ortona, descritti al Foglio 40 Mappali 5116, 5119,

5122, 5124, 5125, 5111, 5113,

Valore a base d'asta € 10.100,00 (euro diecimilacentocinque/00).

D - FONDO INTERCLUSO costituito da terreni agricoli descritti al Foglio 40 Mappali

252 e 955, (Vedi allegato n. 6)

Valore a base d'asta € 7.700,00 (euro settemilasettecento/00).

14) descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando

decreto di trasferimento:



1) Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti, Sezione Distaccata di Ortona (CH), in data 15 gennaio 2018 rep. 39, trascritto a Chieti (CH) il 1° febbraio 2018 ai nn. 1690 di RG e 1355 di RP a favore della ██████████ con sede in Ortona (CH).

2) Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti, Sezione Distaccata di Ortona (CH), in data 27 novembre 2017 rep. 996, trascritto a Chieti (CH) il 28 dicembre 2017 ai nn. 21942 di RG e 16043 di RP a favore della ██████████ con sede in Ortona (CH).

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

La presente relazione scritta, che sarà inviata in formato elettronico tramite posta certificata, è corredata degli elaborati come indicati in elenco, del testo di descrizione per l'avviso d'asta e del questionario riassuntivo.

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

In relazione alla modalità di vendita a base d'asta ed alle caratteristiche degli immobili si esprime il parere positivo sulla probabilità che dalla vendita si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del valore stimato.

Quanto sopra riferisco e dichiaro al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e resto disponibile per ogni chiarimento in merito.

17) *Verifichi le certificazioni ex art. 6, D.Lgs 311/06 (art. 15, D.Lgs 192/05):*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, D.Lgs 192/05, così come modificato dall'art. 6, del D.Lgs 311/06, dichiaro, altresì, che l'unità immobiliare destinata ad abitazione è priva di



attestato di prestazione energetica.

Chieti, li 14.09.2022

IL C.T.U.



(dott. geom. Enrico Rispoli)

Valutatore immobiliare - Property Valuer
Certificato in base alla norma UNI 11658:2014
iscritto nel Registro dei Professionisti
Certificati INARCHEK con il numero 0327/2019



dott. Geom. Enrico Rispoli
Via Galiani, 66
66 100 Chieti
tel. 337/900200

ALLEGATI

- 1) Avviso di inizio delle operazioni peritali;
- 2) Copia del verbale di sopralluogo in data 15.11.2021;
- 3) Documentazione tecnico-esplicativa appartamento in Crecchio;
- 4) Documentazione tecnico-esplicativa posto macchina in Ortona;
- 5) Documentazione tecnico-esplicativa dei terreni agricoli in Ortona;
- 6) Documentazione tecnico-esplicativa dei terreni coltivati a serra in Ortona;
- 7) Elenco delle visure ipotecarie;
- 8) Calcolo dei valori comparabili abitazione in Crecchio;
- 9) Calcolo dei valori comparabili in Ortona;
- 10) Questionario riassuntivo dei dati essenziali;
- 11) Avviso d'asta.

Chieti, li 14.09.2022

IL C.T.U.

(dott. geom. Enrico Rispoli)


