

inggianniduronio

COMMITTENTE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

OGGETTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 63 / 2024

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

DOCUMENTO

PERIZIA SUGLI IMMOBILI ART. 568 E SUCCESSIVI C.P.C.



INDICE

1. PREMESSA	PAG. 2
2. ELENCO DEI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTORE	PAG. 3
3. METODOLOGIA DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	PAG. 5
4. ESAME DEGLI ATTI CONTENUTI NEL FASCICOLO D'UFFICIO	PAG. 5
5. ACCERTAMENTI SVOLTI	PAG. 6
6. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE ESECUTORE	PAG. 6
7. ELENCO ALLEGATI	PAG. 16



1. PREMESSA

Con provvedimento notificato il giorno 03.07.2024, il Giudice Esecutore Dott. Francesco Turco del Tribunale di Chieti ha nominato lo scrivente Gianni Duronio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1412, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare ruolo generale n. 63 / 2024 che vede coinvolti:

- [REDACTED] creditrice procedente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] debitrice
esecutata [REDACTED]
[REDACTED]

La debitrice è titolare del diritto di proprietà per 1/1 di un terreno ubicato nel Comune di Ortona (CH), meglio descritto nei paragrafi seguenti; tale immobile è oggetto di pignoramento da parte della creditrice.

Compito del sottoscritto perito è quello di rispondere ai quesiti a lui posti dal Giudice Esecutore, fornendogli gli elementi necessari per dare seguito alla procedura di vendita del bene pignorato.



2. ELENCO DEI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTORE

Con deposito telematico del 04.07.2024 il sottoscritto ha prestato giuramento, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti formulati nel provvedimento di nomina:

- 1) *prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*
- 2) *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 3) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 4) *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;*
- 5) *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;*
- 6) *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art.*



- 173 bis att. 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 se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);*
 - 10) *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
 - 11) *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - 12) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - 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;*
 - 14) *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;*
 - 15) *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda*



ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

- 16) *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 17) *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- 18) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;**
- 19) *verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.*

3. METODOLOGIA DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto seguendo la metodologia riportata sinteticamente di seguito:

- esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio;
- lettura dei quesiti posti dal Giudice Esecutore;
- accertamenti presso enti pubblici;
- sopralluogo presso l'immobile in questione;
- redazione e deposito della perizia di stima, contenente le risposte ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore.

4. ESAME DEGLI ATTI CONTENUTI NEL FASCICOLO D'UFFICIO

Lo scrivente ha proceduto ad un'attenta lettura degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio, soffermandosi in particolare sui seguenti, ritenuti maggiormente significativi:

- atto di precetto del 16.04.2024;



- atto di pignoramento mod. F. n. 302, cron. n. 336 del 13.05.2024;
- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare registro generale Agenzia Entrate - Direzione provinciale di Chieti - Ufficio provinciale del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare n. 10278, registro particolare n. 8020, presentazione n. 33 del 31.05.2024;
- certificazione notarile del 03.06.2024 sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma della Dott.ssa [REDACTED]
[REDACTED]
- istanza di vendita del 27.06.2024.

5. ACCERTAMENTI SVOLTI

Si riporta a seguire l'elenco degli accertamenti svolti per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

05.07.2024: richiesta di informazioni all'Ufficio Stato Civile del Comune di Ortona.

05.07.2024: richiesta di informazioni all'Agenzia delle Entrate.

08.07.2024: visura della ditta eseguita presso la Camera di Commercio di Chieti.

08.07.2024: sopralluogo presso il bene pignorato.

09.07.2024: richiesta di informazioni all'Ufficio Stato Civile del Comune di Sant'Omero (TE).

6. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE ESECUTORE

Il sottoscritto risponde nel seguito ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

Quesito 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.

I documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. sono completi.

Quesito 2): *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Comune di Ortona (CH), foglio n. 25, particella n. 1389, seminativo arborato classe 2, consistenza due are, reddito dominicale 1,39 €, reddito agrario 1,03 €, compreso tra Via della Libertà, Via Giuseppe Mazzini, Via Domenico Caraceni e Via Basilio Cascella, confinante con i mappali nn. 1785, 1384, 2524, 4269, 4455, 1814.

Indicazione dell'atto di provenienza: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26.10.2022, rep. n. 44267/20687, a rogito del Dott. [REDACTED], trascritto il 10.11.2022 al n. 20867/16387.

I dati indicati nell'atto di cui sopra corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

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

La debitrice è una società in accomandita semplice.

Dalla visura camerale (allegato d) si evince che il socio accomandatario è il Sig.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito 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 esecutata.*

Data di trascrizione dell'atto di pignoramento: 31.05.2024.

- A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta da [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26.10.2022, rep. n. 44267/20687, a rogito del Dott. [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 10.11.2022 al n. 20867/16387.
- Ad [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta da [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 08.08.2018, rep. n. 7427/5118, a rogito del Dott. [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 03.09.2018 al n. 14744/11108.
- A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta da [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 04.05.2004, rep. n. 48074/20205, a rogito del Dott. [REDACTED] trascritto il



26.05.2004 al n. 8570/6342.

Sussiste continuità delle trascrizioni.

Quesito 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.*

Non applicabile poiché il bene pignorato consiste in un terreno.

Quesito 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.*

Non è possibile accertare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità in quanto il bene pignorato è un terreno.

In luogo del certificato di destinazione urbanistica, per maggior completezza si riporta, nell'allegato a, lo Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, precisando che il terreno in questione ricade in Zona B - completamento della struttura urbana, sottozona intensiva B.1.

Le verifiche svolte sul Sistema Informativo Territoriale del Comune di Ortona evidenziano che sul bene non insistono vincoli areali (paesistico, paesaggistico, PAI, PSDA, idrogeologico forestale, archeologico).

Quesito 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.

Punti della normativa non applicabili poiché il bene pignorato consiste in un terreno.

Quesito 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.*

Normativa non applicabile poiché il bene pignorato consiste in un terreno.

Quesito 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 applicabile poiché il bene pignorato consiste in un terreno.

Quesito 10): *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato.*

Non si tratta di abitazione principale poiché l'immobile consiste in un terreno.

Quesito 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.*

La situazione di possesso del bene pignorato è la seguente:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è stata accertata, per l'immobile in questione, l'assenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento (allegato e).



Quesito 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.*

Nulla da rilevare.

Quesito 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.*

Con la vendita del bene pignorato saranno cancellate le seguenti formalità:

■ **Iscrizione n. 16574/1639 del 10.09.2021.** Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 08.02.2022 n. rep. 16499. Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In rettifica alla formalità del 09.02.2002 n. 2514/266 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato.

• **Iscrizione n. 19580/2088 del 20.11.2012.** Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.11.2012, n. rep. 560/12, emesso da Tribunale di [REDACTED]
[REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

Gravante anche su altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

- **Trascrizione n. 6208/4650 del 08.04.2013** nascente da verbale di pignoramento immobili del 28.02.2013, n. rep. 229/13, emesso da Tribunale di Chieti, sede Chieti.

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante anche su altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

- **Trascrizione n. 10278/8020 del 31.05.2024** nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.05.2024, n. rep. 386, emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti, sede Chieti.

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Quesito 14): *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15.*

Preliminarmente si osserva che il terreno, pur se edificabile, nei fatti non lo è, per l'impossibilità di rispettare la distanza dai confini di proprietà prevista dalle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

Ritenendolo quindi agricolo ed adottando il criterio della stima sintetica comparativa con terreni di analoghe caratteristiche e prezzo unitario ricavato dai valori agricoli medi (allegato b), si otterrebbe:



$$V = S * V_u = 14.800 \text{ €/ha} * 0,02 \text{ ha} = 296 \text{ €}$$

con

V: valore (€);

S: superficie (ha);

V_u: valore unitario (€/ha).

Tale valore è obiettivamente non realistico pertanto si è ritenuto necessario correggerlo considerando fra l'altro:

- i prezzi di vendita risultanti in rete;
- che il terreno è ubicato in ambito urbano;
- che, data la modesta superficie (2 are), è ragionevole fornire una stima a corpo piuttosto che a misura;
- che il terreno è al momento attraversato da impianti di proprietà di *e-distribuzione* (linea elettrica aerea isolata).

Si ritiene quindi idoneo un prezzo base di vendita pari a **9.000,00 €**.

Quesito 15): dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.

Il compendio pignorato deve essere posto in vendita in un lotto.

La descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo d'asta sono i seguenti.

LOTTO N. 1

Piena proprietà del terreno situato nel Comune di Ortona (CH), compreso tra Via



della Libertà, Via Giuseppe Mazzini, Via Domenico Caraceni e Via Basilio Cascella, identificato in Catasto al foglio n. 25, particella n. 1389, seminativo arborato classe 2, consistenza due are, reddito dominicale 1,39 €, reddito agrario 1,03 €.

Prezzo a base d'asta: **9.000,00 €**.

Quesito 16): *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.*

Con l'emanando decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le formalità pregiudizievoli già indicate nella risposta al Quesito 13.

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

Questionario riassuntivo dei dati essenziali

Lotto: n. 1/1

Descrizione: terreno identificato in Catasto al foglio n. 25 del Comune di Ortona (CH), particella n. 1389.

Ubicazione: terreno compreso tra Via della Libertà, Via Giuseppe Mazzini, Via Domenico Caraceni e Via Basilio Cascella.

Diritto: proprietà per 1/1.

Superficie: 2 are.

Valore: 9.000,00 €.



Quesito 18): ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.

Il sottoscritto ritiene poco probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Quesito 19): *verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.*

Le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. 311/06 non sono applicabili al bene in questione poiché consiste in un terreno.

La restante parte della risposta al quesito è costituita dai contenuti della presente perizia.

Concludendo, il sottoscritto tecnico incaricato rassegna la presente relazione, restando a disposizione del Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Francavilla al Mare, 06.08.2024

Il tecnico incaricato
Ing. Gianni Duronio



7. ELENCO ALLEGATI

- a) Stralcio Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale.
- b) Valori agricoli medi della Provincia di Chieti.
- c) Documentazione fotografica.
- d) Visura camerale della debitrice eseguita.
- e) Agenzia delle Entrate: riscontro su esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

