

## **TRIBUNALE DI VASTO -CH-**

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di  
Esecuzione Immobiliare n° 66/2017 promossa da  
<<Omissis>> nei confronti di <<Omissis>>.

Giudice delle Esecuzioni: Dott. DAVID TOMMASO

C.T.U.: Ing. Natalia Di Stefano

### **RELAZIONE DI PERIZIA**

Vasto 05/04/2018

il C.T.U.  
*Ing. Natalia Di Stefano*

## **RELAZIONE DI PERIZIA**

### **1 - PREMESSA**

La sottoscritta dott. ing. Natalia Di Stefano residente in Vasto (CH) in P.le Smargiassi 10/A, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Chieti al n° 2005 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominata quale estimatore dal giudice dott. Italo Radoccia, Sostituito in seguito con il giudice avv. David Tommaso, in data 19/12/2017 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 29/12/2017.

Procedura Esecutiva R.G.E N.66/2017 promossa presso il tribunale di Vasto da <<Omissis>> rappresentata dall'Avv.Ugo PRIMICERJ, nei confronti di <<Omissis>>.

Il G.O.E., fissando al 25/05/2018 l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, ha concesso al CTU il termine di 15 gg. dalla comunicazione del decreto di nomina per la sottoscrizioni del verbale di accettazione e il termine di 90 giorni per la risposta ai quesiti di seguito esposti.

a – *"controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tener conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto al 15 settembre di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c."*;

b – *"rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., come modificato con L. 80/95 e L.263/05 acquisendo inoltre la documentazione prevista dal*

*n.6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*

*1 – Proceda alla esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della stessa rispetto ai titoli di proprietà;*

*2 – Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

*3 – Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero i dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

*4 – Provveda in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

*5 – Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

*6 – In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,*

*che gli immobili pignorati siano nella condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*7 – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*8 – Riferisca l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*9 – Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura come indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

*10 – Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

*11 – Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*

*12 – Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini;*

*13 – Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni*

*precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice e il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

*14 – Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore al metro quadrato ed il valore totale.*

*15 – Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*

*16 – Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*

*17 – Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*

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

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

20 – *Provveda a depositare in modalità telematica la relazione, con reattivi allegati, accompagnandola da una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

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

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 19/12/2017, ha fissato in € 400,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30giorni dalla richiesta del perito.

In data 15 genn 2018 è stato richiesto l'acconto tramite PEC all'avv. Ugo Primicerj.

In data 24 gennaio 2018 veniva evasa la richiesta di acconto.

Prima della convocazione delle parti, la sottoscritta ha interrogato per via telematica gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI– Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali gli immobili esegutati e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali mancanti, e successivamente la scrivente CTU si è recato presso il Comune di MONTEODORISIO (CH) per la visura e l'estrazione di copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione ritirando gli atti in data 23/02/2018 (versamento tramite CC/postale per copie accesso agli atti nel comune di Monteodorisio del 02/03/2018).

In data 16 febbraio alle ore 9.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa, previo avviso tramite PEC alle parti. Il sopralluogo ha avuto esito positivo alla presenza della sottoscritta di un suo collaboratore e del debitore <<Omissis>>.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, certificazione notarile attestante le visure catastali e i registri immobiliari per Notaio Avv. Fabio Scarpetta rilasciato in data 16/10/2017 e certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti in data 12/09/2017, depositati entro i termini di legge.

La sottoscritta C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti, proponendo **n. 4 lotti** per gli immobili oggetto di pignoramento:

**Lotto N. 1:**

- Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22.
- Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22.

**Lotto N. 2:**

- Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

- Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:1,2,3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 8, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 11 vani, superficie catastale: 223mq., Rendita Catastale € 1107,80.

**Lotto N. 3:**

- Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4199 semin. Arbor., Consistenza 7 are 20 ca, Reddito dominicale € 4,83, reddito catastale €2,97.

**Lotto N. 4:**

- Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4200 semin. Arbor., Consistenza 9 are 80 ca, Reddito dominicale € 6,58, reddito catastale €4,05.

*1 – Proceda alla esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della stessa rispetto ai titoli di proprietà;*

Come da atto di pignoramento allegato e da documenti allegati, e da controlli effettuati dalla sottoscritta gli immobili oggetto di esecuzione e/o stima sono:

- Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22.

- Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella



n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22.

- Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

- Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:1,2,3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 8, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 11 vani, superficie catastale: 223mq., Rendita Catastale € 1107,80.

- Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4199 semin. Arbor., Consistenza 7 are 20 ca, Reddito dominicale € 4,83, reddito catastale €2,97.

- Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4200 semin. Arbor., Consistenza 9 are 80 ca, Reddito dominicale € 6,58, reddito catastale €4,05.

Gli immobili sono tutti di proprietà dell'esecutato per 1/1.

(Visure Allegato 1: visure storiche)

2 – *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (Certificati ipotecari emessi dall'agenzia delle entrate), risulta che l'esecutato Sig. <<Omissis>> è proprietario per la quota pari 1/1 degli immobili.

Nello specifico gli immobili sono pervenuti a <<Omissis>> quale titolare dell'impresa individuale "<<Omissis>> ", con sede in Montedorisio, da <<Omissis>> , a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Bafunno di San Salvo in data 14 settembre 2006 al n. 42732 di repertorio, trascritto a Chieti il 22 settembre 2006 ai nn. 24023/16008 (l'area di impianto del fabbricato e l'apezzamento di terreno).

Gli stessi immobili sono pervenuti a <<Omissis>> , <<Omissis>> , per atti anteriori al ventennio (atto di donazione a rogito del Notaio Camillo Litterio già di Casalbordino in data 30 dicembre 1978 al n. 9841 di repertorio, registrato a Vasto il 17 gennaio 1979 al n. 259 e trascritto a Chieti il 27 gennaio 1979 ai nn. 1267/1098).

Da quanto detto si rileva che **SUSSISTE** la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome degli esecutati per il ventennio precedente.

(Visure Allegato 1: visure storiche)

3 – *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero i dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

Le unità immobiliari, oggetto della presente trattazione, sono riportate al N.C.E.U. e al C.T. del Comune di Montedodorisio:

- 1- tutti i lotti oggetto di perizia partono da un unico terreno censito in catasto da impianto meccanografico del 28/02/1973 intestato a <<Omissis>> nato a Montedodorisio il 23/12/1927, al foglio 18 particella 113, sem. arb. Cl.1 sup. ha00 are80ca90.
- 2- Il terreno in data 30/12/1978 veniva frazionato in due particelle la n. 113 sem. arb. Cl.1 sup. ha00 are76ca70 e la particella n. 253 di are 4,20.
- 3- Il terreno in catasto al foglio 18 particella 113 sem. arb. Cl.1 sup. ha00 are76ca70 veniva donato <<Omissis>> <<Omissis>> , tramite atto di donazione a rogito del Notaio Camillo Litterio già di Casalbordino in data 30 dicembre 1978 al n. 9841 di repertorio, registrato a Vasto il 17 gennaio 1979 al n. 259 e trascritto a Chieti il 27 gennaio 1979 ai nn. 1267/1098.
- 4- In data 24/09/1996 con frazionamento n 1436.1/1996 la particella 113 veniva frazionata generando le particelle 113 e 4081, quest'ultima di are 71,70 sem. arb. Cl.1.
- 5- In data 22/03/2005 con frazionamento prot. Ch0034978 la particella 4081 veniva frazionata in 4182, 4181 quest'ultima di are 62,70 sem. arb. Cl.1.
- 6- In data 19/04/2006 con protocollo ch0047383 la particella 4181 veniva frazionata andando a creare le particelle 4197, 4198, 4199, 4200.  
La plla 4197 (non oggetto di perizia), la 4198 di are6,80 sem. arb. Classe1, la particella 4199 di are7,20 sem. arb. Cl.1 di are 9,80 sem. arb. Cl.1.
- 7- Le particelle 4198 (sedime del fabbricato), 4199 (lotto 3), 4200 (lotto4) sono pervenute a <<Omissis>> quale titolare dell'impresa individuale "<<Omissis>> ", con sede in Montedodorisio, da <<Omissis>> , a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Bafunno di

San Salvo in data 14 settembre 2006 al n. 42732 di repertorio, trascritto a Chieti il 22 settembre 2006 ai nn. 24023/16008 (l'area di impianto del fabbricato e l'appezzamento di terreno).

8- Con tipo mappale del 27/02/2008 prot.CH0048664 la particella 4198 è diventata la particella 4217 di aree,80.

**Lotto N. 1:**

Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22.

- In data 03/03/2008 con protocollo CH0052933 è stato costituito il sub.4 con categoria in corso di costruzione.
- In data 10/07/2008 con protocollo CH0165472 è stato presentato un DOCFA per ultimazione di fabbricato Urbano attribuendo al sub.4 categoria C/6 cl.4 cons.52mq. rendita 126,22€.
- In data 10/07/2009 con protocollo CH0181025 è stata effettuata di ufficio una variazione di classamento confermando i dati catastali.
- In data 02/02/2011 con protocollo CH0037537 è stata richiesta dal Comune di Monteodorisio una variazione toponomastica.
- In data 09/11/2015 è stata effettuata una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22.

- In data 03/03/2008 con protocollo CH0052933 è stato costituito il sub.7 con categoria in corso di costruzione.
- In data 10/07/2008 con protocollo CH0165472 è stato presentato un DOCFA per ultimazione di fabbricato Urbano attribuendo al sub.7 categoria A/6 cl.U cons.4 vani rendita 289,22€.
- In data 10/07/2009 con protocollo CH0181025 è stata effettuata di ufficio una variazione di classamento confermando i dati catastali.
- In data 02/02/2011 con protocollo CH0037540 è stata richiesta dal Comune di Monteodorisio una variazione toponomastica.
- In data 09/11/2015 è stata effettuata una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

**Lotto N. 2:**

Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

- In data 03/03/2008 con protocollo CH0052933 è stato costituito il sub.6 con categoria in corso di costruzione.
- In data 02/02/2011 con protocollo CH0037539 è stata richiesta dal Comune di Monteodorisio una variazione toponomastica.
- In data 27/05/2011 con protocollo CH0147384 è stato presentato un DOCFA per ultimazione di fabbricato Urbano attribuendo al sub.6 categoria C/6 cl.4 cons.103mq. rendita 250,02€.
- In data 28/05/2012 con protocollo CH0081031 è stata effettuata di ufficio una variazione di classamento confermando i dati catastali.

- In data 09/11/2015 è stata effettuata una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:1,2,3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 8, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 11 vani, superficie catastale: 223mq., Rendita Catastale € 1107,80.

- In data 03/03/2008 con protocollo CH0052933 è stato costituito il sub.8 con categoria in corso di costruzione.
- In data 02/02/2011 con protocollo CH0037541 è stata richiesta dal Comune di Monteodorisio una variazione toponomastica.
- In data 27/05/2011 con protocollo CH0147384 è stato presentato un DOCFA per ultimazione di fabbricato Urbano attribuendo al sub.8 categoria A/7 cl.U cons.11 vani rendita 1'107,80€.
- In data 28/05/2012 con protocollo CH0081031 è stata effettuata di ufficio una variazione di classamento confermando i dati catastali.
- In data 09/11/2015 è stata effettuata una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

**Lotto N. 3:**

Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4199 semin. Arbor., Consistenza 7 are 20 ca, Reddito dominicale € 4,83, reddito catastale €2,97.

**Lotto N. 4:**

Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4200 semin.

Arbor., Consistenza 9 are 80 ca, Reddito dominicale € 6,58, reddito catastale €4,05.

I dati catastali non hanno avuto nessuna modifica dalla data di pignoramento ad oggi.

(Allegato 1: visure storiche)

*4 – Provveda in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

Le planimetrie presenti in catasto risultano conformi allo stato dei luoghi.

(Allegato 2: planimetrie catastali)

*5 – Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

La scrivente, ha fatto ricerche presso il Comune di Monteodorisio (CH), per accertare se il fabbricato di che trattasi, nel corso degli anni, è stato oggetto di trasformazione edilizia autorizzata e se per lo stesso è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Il fabbricato, oggetto della presente perizia, è di recente fattura, realizzato negli anni 2006-2008 fa parte di un comparto identificato con il N.24 e nello specifico le autorizzazioni sono:

- Approvazione del Comparto n. 24 con Giunta Comunale del 26 luglio 2004 n.114.

(Allegato 3: approvazione comparto)

- Permesso di costruire n. 1389 del 06/03/2006 pratica edilizia n.2403

“attuazione del comparto n.24 (I° stralcio funzionale)”, rilasciato <<Omissis>> ;

- Voltura del permesso di n. 1389, rilasciata in data 13/12/2007, a favore <<Omissis>>

- Permesso di Costruire n. 1437 del 30/06/2008, pratica edilizia n 2509, “Variante al P.d.C. n. 1389 del 06/03/2006”, rilasciato <<Omissis>> .

- Certificato di agibilità parziale n. 04/2008 del 21/07/2008, pratiche edilizie nn. 2403 e 2509, relativo agli immobili:

fg. 18, plla 4217 sub. 9: Abitazione (A/2)

fg. 18, plla 4217 sub. 5: Autorimessa (C/6)

fg. 18, plla 4217 sub. 7: Abitazione (A/2)

fg. 18, plla 4217 sub. 4: Autorimessa (C/6).

(Allegato 4: titoli autorizzativi)

(Allegato 5: certificato di agibilità parziale)

Per ottenere il certificato di agibilità globale occorre farne richiesta in Comune, con una spesa per la redazione di Scia di agibilità da parte di tecnico abilitato pari ad €uro 2'000,00.

Vi è una piccola difformità di ripartizione interna nell'immobile adibito a C/6 del lotto 2 (Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6) in quanto non è stato realizzato un ripostiglio previsto in progetto, per tale difformità bisogna procedere con una scia/cila a sanatoria in Comune per diversa ripartizione interna, con una spesa stimata di euro 2'000,00. La stessa difformità non si riscontra nella pianta catastale che rispecchia lo stato dei luoghi.

*6 – In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione di istanze di condono,*



*indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati siano nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Vi è una piccola difformità di ripartizione interna nell'immobile adibito a C/6 del lotto 2 (Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6) in quanto non è stato realizzato un ripostiglio previsto in progetto, per tale difformità bisogna procedere con una scia/cila a sanatoria in Comune per diversa ripartizione interna, con una spesa stimata di euro 2'000,00. La stessa difformità non si riscontra nella pianta catastale che rispecchia lo stato dei luoghi.

Per il resto non vi sono opere abusive.

*7 – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'indagine effettuata presso il comune di Monteodorisio gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

(allegato 6: certificato destinazione urbanistica)

*8 – Riferisca l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle informazioni assunte e da quanto emerge dalla divisione di fatto dei beni è emerso che non vi è condominio e non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione. Non sono necessarie altresì allo stato di fatto spese di manutenzione straordinaria.

*9 – Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura come indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

Gli immobili in oggetto NON sono posseduti in comunione dei beni.

*10 – Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

Sugli immobili in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### LOTTO 1

Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22,

Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22

1. Ipoteca volontaria iscritta a Chieti in data 21 dicembre 2006 ai nn. 33250/7555 a favore della "<<Omissis>> ", con sede in Chieti, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Andrea Bafunno di San Salvo in data 15 dicembre 2006 al n. 43471 di repertorio; mutuo suddiviso in quote con atto a rogito dello stesso Notaio in data 9 ottobre 2008 al n. 47716 di repertorio, annotato a Chieti in data 7 novembre 2008 ai nn. 23918/2954, a seguito del quale agli immobili del lotto 1:  
Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22,  
Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22,  
è stata attribuita una quota capitale di euro 155'000,00 (centocinquantacinquemila/00) ed una correlativa quota di ipoteca di euro 310'000,00 (trecentodiecimila/00);
2. Ipoteca giudiziale di Euro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> ", derivante da decreto ingiuntivo di Euro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149.
3. Pignoramento trascritto a Chieti in data 19 luglio 2017 ai nn.12282/9082 a favore di <<Omissis>> , <<Omissis>> , in forza di verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017 al Rep. n. 163.

4. Pignoramento trascritto a Chieti in data 8 agosto 2017 ai nn. 13594/10061 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in<<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 29/06/2017, rep. n. 644.
5. Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.

## LOTTO 2

Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:1,2,3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 8, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 11 vani, superficie catastale: 223mq., Rendita Catastale € 1107,80.

1. Annotazione del 07/11/2008 -Registro Generale 23918 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 47716/12440 del 09/10/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n.7555 del 2006;
2. Ipoteca volontaria di €uro 280'000,00 (duecentottantamila/00) iscritta a Chieti in data 28 gennaio 2009 ai nn. 1824/267 a favore della "CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.p.A.", con sede in Chieti, nascente da contratto di mutuo di €uro 140'000,00 (centoquarantamila/00)

a rogito del Notaio Andrea Bafunno di San Salvo in data 22 gennaio 2009 al n. 48242 di repertorio;

3. Ipoteca giudiziale di Euro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> ", derivante da decreto ingiuntivo di Euro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149. Tale ipoteca è relativa a tutti gli immobili di tutti i lotti oggetto della presente esecuzione.
4. Pignoramento trascritto a Chieti in data 19 luglio 2017 ai nn.12282/9082 a favore di <<Omissis>> , <<Omissis>> , in forza di verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017 al Rep. n. 163.
5. Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.

Inoltre sull'immobile:

Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

Insiste anche il

6. Pignoramento trascritto a Chieti in data 8 agosto 2017 ai nn. 13594/10061 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 29/06/2017, rep. n. 644.

LOTTO 3

Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4199 semin. Arbor., Consistenza 7 are 20 ca, Reddito dominicale € 4,83, reddito catastale €2,97.

1. TRASCRIZIONE del 22/09/2006 – Registro Particolare 16008 Registro Generale 24023. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 42732/9166 del 14/09/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/12/2006 Registro Particolare 7555 Registro Generale 32250. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 43471/9634 del 15/12/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

- 1- Annotazione n. 2952 del 07/11/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 2- Annotazione n. 2953 del 07/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 3- Annotazione n. 2954 del 07/11/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  - 4- Annotazione n. 2955 del 07/11/2008 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO)
  - 5- Comunicazione n.288 del 02/02/2009 di estinzione parziale avvenuta in data 14/11/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 05/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  - 6- Comunicazione n.492 del 02/02/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 02/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. Ipoteca giudiziale di €uro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> " , derivante da decreto ingiuntivo di €uro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in

data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149. Tale ipoteca è relativa a tutti gli immobili di tutti i lotti oggetto della presente esecuzione.

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2017 - Registro Particolare 10061 Registro Generale 13594. Pubblico ufficiale UFFICI GIUDIZIARI DI VASTO, REPERTORIO N. 644 DEL 29/06/2017. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> ;
5. Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.

#### LOTTO 4

Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4200 semin. Arbor., Consistenza 9 are 80 ca, Reddito dominicale € 6,58, reddito catastale €4,05.

1. TRASCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 16008 Registro Generale 24023. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 42732/9166 del 14/09/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/12/2006 Registro Particolare 7555 Registro Generale 32250. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 43471/9634 del 15/12/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

- 1- Annotazione n. 2952 del 07/11/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
- 2- Annotazione n. 2953 del 07/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3- Annotazione n. 2954 del 07/11/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

- 4- Annotazione n. 2955 del 07/11/2008 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO)
  - 5- Comunicazione n.288 del 02/02/2009 di estinzione parziale avvenuta in data 14/11/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 05/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  - 6- Comunicazione n.492 del 02/02/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 02/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  3. Ipoteca giudiziale di €uro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> ", derivante da decreto ingiuntivo di €uro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149. Tale ipoteca è relativa a tutti gli immobili di tutti i lotti oggetto della presente esecuzione.
  4. TRASCRIZIONE del 08/08/2017 - Registro Particolare 10061 Registro Generale 13594. Pubblico ufficiale UFFICI GIUDIZIARI DI VASTO, REPERTORIO N. 644 DEL 29/06/2017. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> ;
  5. Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.
- (allegato 7: visure ipotecarie)



11 – *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*

I lotti sono tutti posseduti dal proprietario in particolare gli immobili del LOTTO 2:

-Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:1,2,3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 8, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 11 vani, superficie catastale: 223mq., Rendita Catastale € 1107,80.

-Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

Sono occupati come abitazione principale e pertinenza dal Proprietario con la famiglia, composta da il coniuge e n.4 figli minorenni.

12 – *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini; L'immobile è occupato a titolo di proprietà.*

13 – *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice e il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

I beni sono divisibili in lotti funzionali e quindi vendibili separatamente, senza alcun bisogno di frazionamento catastale.

### **LOTTO N. 1:**

Il lotto n.1 consta di un appartamento e di una pertinenza C/6 aventi accesso esterno e collegati tra loro da una scala interna che ne pregiudica la vendita separata senza lavori strutturali per la chiusura della scala stessa. Per queste ragioni si ritiene opportuno vendere insieme i due beni.

#### DESCRIZIONE CATASTALE

- Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22.
- Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

1. Ipoteca volontaria iscritta a Chieti in data 21 dicembre 2006 ai nn. 33250/7555 a favore della "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Andrea Bafunno di San Salvo in data 15 dicembre 2006 al n. 43471 di repertorio; mutuo suddiviso in quote con atto a rogito dello stesso Notaio in data 9 ottobre 2008 al n. 47716 di repertorio, annotato a Chieti in data 7 novembre 2008 ai nn. 23918/2954, a seguito del quale agli immobili del lotto 1:

Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22,

Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22,

è stata attribuita una quota capitale di euro 155'000,00 (centocinquantacinquemila/00) ed una correlativa quota di ipoteca di euro 310'000,00 (trecentodiecimila/00);

2. Ipoteca giudiziale di Euro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> ", derivante da decreto ingiuntivo di Euro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149.
  3. Pignoramento trascritto a Chieti in data 19 luglio 2017 ai nn.12282/9082 a favore di <<Omissis>> , in forza di verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017 al Rep. n. 163.
  4. Pignoramento trascritto a Chieti in data 8 agosto 2017 ai nn. 13594/10061 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 29/06/2017, rep. n. 644.
- Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.

## **LOTTO N. 2**

Il lotto n.2 consta di un appartamento e di una pertinenza C/6 aventi accesso esterno e collegati tra loro da una scala interna che ne pregiudica la vendita separata senza lavori strutturali per la chiusura della scala stessa. Per queste ragioni si ritiene opportuno vendere insieme i due beni.

### DESCRIZIONE CATASTALE

Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:1,2,3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 8, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 11 vani, superficie catastale: 223mq., Rendita Catastale € 1107,80.

### ISCRIZIONI IPOTECARIE

1. Annotazione del 07/11/2008 –Registro Generale 23918 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 47716/12440 del 09/10/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n.7555 del 2006;
2. Ipoteca volontaria di Euro 280'000,00 (duecentottantamila/00) iscritta a Chieti in data 28 gennaio 2009 ai nn. 1824/267 a favore della “<<Omissis>>”, nascente da contratto di mutuo di Euro 140'000,00 (centoquarantamila/00) a rogito del Notaio Andrea Bafunno di San Salvo in data 22 gennaio 2009 al n. 48242 di repertorio;

3. Ipoteca giudiziale di €uro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> ", derivante da decreto ingiuntivo di €uro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149. Tale ipoteca è relativa a tutti gli immobili di tutti i lotti oggetto della presente esecuzione.
4. Pignoramento trascritto a Chieti in data 19 luglio 2017 ai nn.12282/9082 a favore di <<Omissis>> , <<Omissis>> , in forza di verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017 al Rep. n. 163.
5. Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.

**INOLTRE SULL'IMMOBILE:**

Garage sito a Montedodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Montedodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

Insiste anche il

6. Pignoramento trascritto a Chieti in data 8 agosto 2017 ai nn. 13594/10061 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 29/06/2017, rep. n. 644.

**LOTTO N. 3**

Il lotto n.3 consta di un terreno di 7are a 20ca edificabile, facente parte del comparto n.24 vendibile singolarmente perché il comparto è diviso in moduli e

nel terreno in oggetto è previsto uno dei moduli facendo sì che sia già un lotto funzionale del comparto con autorizzati 512,49mc di edificabilità.

#### DESCRIZIONE CATASTALE

Terreno sito a Montedisorio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Montedisorio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4199 semin. Arbor., Consistenza 7 are 20 ca, Reddito dominicale € 4,83, reddito catastale €2,97.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

1. TRASCRIZIONE del 22/09/2006 – Registro Particolare 16008 Registro Generale 24023. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 42732/9166 del 14/09/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/12/2006 Registro Particolare 7555 Registro Generale 32250. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 43471/9634 del 15/12/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. Documenti successivi correlati:
  - 1- Annotazione n. 2952 del 07/11/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 2- Annotazione n. 2953 del 07/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 3- Annotazione n. 2954 del 07/11/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  - 4- Annotazione n. 2955 del 07/11/2008 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO)
  - 5- Comunicazione n.288 del 02/02/2009 di estinzione parziale avvenuta in data 14/11/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 05/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- 6- Comunicazione n.492 del 02/02/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 02/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. Ipoteca giudiziale di Euro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> ", derivante da decreto ingiuntivo di Euro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149. Tale ipoteca è relativa a tutti gli immobili di tutti i lotti oggetto della presente esecuzione.
5. TRASCRIZIONE del 08/08/2017 - Registro Particolare 10061 Registro Generale 13594. Pubblico ufficiale UFFICI GIUDIZIARI DI VASTO, REPERTORIO N. 644 DEL 29/06/2017. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di <<Omissis>>
6. Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> .", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.

#### **LOTTO N. 4**

Il lotto n.4 consta di un terreno di 9are a 80ca edificabile, facente parte del comparto n.24 vendibile singolarmente perché il comparto è diviso in moduli e nel terreno in oggetto è previsto uno dei moduli facendo sì che sia già un lotto funzionale del comparto con autorizzati 512,49mc di edificabilità.

DESCRIZIONE CATASTALE

- Terreno sito a Montedodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Montedodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4200 semin. Arbor., Consistenza 9 are 80 ca, Reddito dominicale € 6,58, reddito catastale €4,05.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

1. TRASCRIZIONE del 22/09/2006 – Registro Particolare 16008 Registro Generale 24023. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 42732/9166 del 14/09/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/12/2006 Registro Particolare 7555 Registro Generale 32250. Pubblico Ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 43471/9634 del 15/12/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

- 1- Annotazione n. 2952 del 07/11/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 2- Annotazione n. 2953 del 07/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - 3- Annotazione n. 2954 del 07/11/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  - 4- Annotazione n. 2955 del 07/11/2008 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI AMMORTAMENTO)
  - 5- Comunicazione n.288 del 02/02/2009 di estinzione parziale avvenuta in data 14/11/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 05/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  - 6- Comunicazione n.492 del 02/02/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 02/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. Ipoteca giudiziale di Euro 15'000,00 (quindicimila/00) iscritta a Chieti in data 13 marzo 2017 ai nn. 416/488 a favore di "<<Omissis>> " ,



derivante da decreto ingiuntivo di Euro 10'995,97 (diecimilanovecentonovantacinque/97) emesso dal Tribunale di Vasto in data 22 febbraio 2017, Rep. N. 149. Tale ipoteca è relativa a tutti gli immobili di tutti i lotti oggetto della presente esecuzione.

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2017 - Registro Particolare 10061 Registro Generale 13594. Pubblico ufficiale UFFICI GIUDIZIARI DI VASTO, REPERTORIO N. 644 DEL 29/06/2017. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> ;
5. Pignoramento trascritto a Chieti in data 12 settembre 2017 ai nn. 15250/11218 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017, rep. n. 603.

Non si necessita di frazionamento catastali.

*14 – Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore al metro quadrato ed il valore totale.*

#### **LOTTO N. 1:**

Il lotto n1 consta di un appartamento e di una pertinenza C/6 aventi accesso esterno e collegati tra loro da una scala interna che ne pregiudica la vendita separata senza lavori strutturali per la chiusura della scala stessa. Per queste ragioni si ritiene opportuno vendere insieme i due beni.

- Garage sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:S1, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella

n. 4217 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 52mq., Rendita Catastale € 126,22.

- Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4 vani, superficie catastale: 88mq., Rendita Catastale € 289,22.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI:

Il terreno sul quale insistono gli immobili si trova nel territorio del Comune di Monteodorisio lungo in contrada Monteleforche nella zona sud-est del paese, sul bivio con le diramazioni per i limitrofi Cupello e Vasto, dista circa 3 min dal centro di Monteodorisio, 5 minuti da Cupello e 15 dal Vasto (centro città), si trova in una zona a bassa densità di urbanizzazione di tipo residenziale. La particella a cui fanno riferimento è recintata e accessibile solo attraverso un cancello che si affaccia sulla una particella BCNC di viabilità comune ai fabbricati (sub.1) e da questa accede sulla strada Statale di contrada Marrancola in Monteodorisio (CH). L'immobile è di recente costruzione 2006-2008.

Il fabbricato è suddiviso in quattro piani, uno seminterrato e tre fuori terra, il piano seminterrato è adibito ad autorimesse, il piano terra (rialzato) e il piano primo sono adibiti a civili abitazioni infine vi è un piano secondo (sottotetto) praticabile ma non abitabile. L'accesso al piano terra è garantito da ingressi diretti dal piazzale e gli accessi ai piani superiori sono garantiti da 2 corpi scala esterni, oltre che da scale interne. L'accesso all'area è garantito dalla Strada Statale di contrada Marrancola in Monteodorisio (CH).

La struttura portante è in cemento armato. L'esterno risulta intonacato e rifinito con intonaco e tinteggiatura a colori chiari (rosa e giallo paglierino). Solo la parte esposta a sud-est, quella che accede sul terreno confinante dove è prevista la continuazione dei fabbricati di comparto, risulta non rifinita, Le

ringhiere dei balconi sono in muratura e metalliche. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne. La copertura è a falde inclinate.



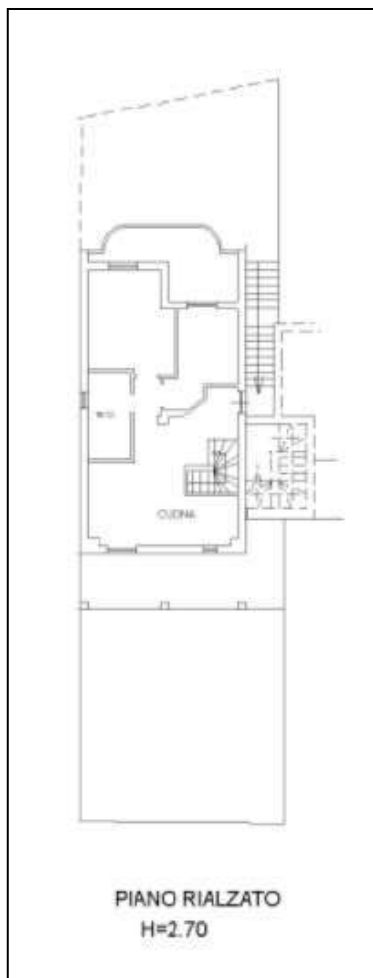
Il garage è situato al piano seminterrato con accesso dalla strada (sub.1 BCNC viabilità comune) al cortile esterno del fabbricato, quest'ultimo identificato con il subalterno 2, corte comune quindi Bene Comune non Censibile ai sub 4,5,7,9, (i subalterni 5 e 9 sono di altra proprietà, non oggetto della presente procedura).

(Allegato 8: elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'accesso è di tipo carrabile; ha una superficie di circa 64mq lordi, di cui 51,47 netti. È composto da 2 locali, il primo di 18,59mq il secondo, con accesso diretto dal primo, di 25,07mq. bagno (5,50mq) e ripostiglio (2,31mq). Dal secondo locale vi è l'accesso diretto alla scala di collegamento con il piano superiore (appartamento sub. 7). I locali sono finiti e rifiniti, gli infissi sono in legno con persiane, i pavimenti sono in gres (chiari) con battiscopa in tinta.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono porcellanati e la rubinetteria è in acciaio, il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato, le porte interne sono in legno tamburato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano, piano terra (rialzato), al quale si accede attraverso una scala esterna e una interna direttamente dal subalterno 2 (BCNC) del piano terra a sua volta accessibile dall'area esterna del fabbricato, posta a nord-est dello stesso.



L'appartamento ha pianta pressoché regolare, rettangolare, di dimensioni lorde pari a mq. 73, nette 56.18mq., con un balcone posto a nord-est di circa 12mq., nella parte retrostante vi è una veranda ad accesso diretto (circa 21mq) e una corte esclusiva (circa 70mq.). L'appartamento è in buono stato di manutenzione poiché di nuova realizzazione.

L'appartamento è costituito da un ingresso della superficie di circa 10 mq su cui smontano sia la scala esterna che quella interna proveniente dalla pertinenza (sub. 4) ed attraverso il quale si accede alla zona giorno (17mq) con angolo cottura e al disimpegno della zona notte. La zona notte è composta da un bagno (5.97mq.) direttamente areato da una finestra ed accessorio di lavandino, vasca da bagno, water e bidet, e due camere (rispettivamente 14mq. e 9 mq.).

da cui si accede al balcone che affaccia sull'ingresso (11.80mq). Dalla zona giorno si accede sulla veranda (21,22 mq) e dalla veranda sulla corte esclusiva (circa 70mq.).

L'altezza utile netta dell'appartamento è di 2,70 m.

I pavimenti sono in gres (chiari) con battiscopa in tinta.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono porcellanati e la rubinetteria è in acciaio. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato, le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, quest'ultimo caratterizzato da termosifoni in alluminio e alimentato da caldaia a metano che fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Gli immobili sono dotati di agibilità

(Allegato 5: agibilità)

## VALUTAZIONE ECONOMICA

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa per tipologia e dimensioni. La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile. I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: MONTEODORISIO

Frazioni: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,6	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2,2	3,2	N
Autorimesse	NORMALE	400	800	L	2	3	N
Box	NORMALE	500	750	L	2,2	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	500	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	N
Vile e Ville	NORMALE	750	1100	L	3	4,4	N

IN PARTICOLARE:

*-Destinazione ABITAZIONI CIVILI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE*

*Valore min €. 650,00 al mq.*

*Valore max €. 950,00 al mq.*

Si prende dunque in esame per l'appartamento, categoria A2 il valor che verosimilmente si avvicina al caso in esame, considerati tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato), si ritiene di dover partire da un valor medio maggiorato del 10% poiché l'appartamento è nuovo, €880,00.

*-Destinazione BOX IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE*

*Valore min €. 500,00 al mq.*

*Valore max €. 750,00 al mq.*

Si prende dunque in esame per l'annesso, categoria C6 il valor che verosimilmente si avvicina al caso in esame, considerati tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato) si ritiene di dover partire da un valor medio maggiorato del 10% poiché l'immobile è nuovo, €687,50.

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

<b>Sup. lorda appartamento: 73,00 mq x 880,00 €/mq =</b>	<b>64.240,00€</b>
<b>Sup. lorda terrazzo e balcone:103,00 mq x 440,00 €/mq =</b>	<b>45.320,00€</b>
<b>Sup. lorda garage: 64,00 mq x 687,50 €/mq =</b>	<b>44.000,00€</b>
<b>Tot</b>	<b>153'560,00€</b>
	<b><u>Tot. = 153'560,00 €</u></b>

**Il valore attribuito al lotto n.1 è pari a  
153'560,00€ (centocinquatrecinquecentosessanta/00)**

**LOTTO N. 2:**

Il lotto n.2 consta di un'abitazione A/7, villino, e di una pertinenza C/6, aventi accesso esterno e collegati tra loro da una scala interna che ne pregiudica la vendita separata senza lavori strutturali per la chiusura della scala stessa. Per queste ragioni si ritiene opportuno vendere insieme i due beni.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Posto macchina sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:T, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 124mq., Rendita Catastale € 250,02.

Abitazione sita a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche piano:1,2,3, riportato al N.C.E.U. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4217 sub. 8, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 11 vani, superficie catastale: 223mq., Rendita Catastale € 1107,80.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI:

Il terreno sul quale insistono gli immobili si trova nel territorio del Comune di Monteodorisio lungo in contrada Monteleforche nella zona sud-est del paese, sul bivio con le diramazioni per i limitrofi Cupello e Vasto, dista circa 3 min dal centro di Monteodorisio, 5 minuti da Cupello e 15 dal Vasto (centro città), si trova in una zona a bassa densità di urbanizzazione di tipo residenziale.

La particella a cui fanno riferimento è recintata e accessibile solo attraverso un cancello che si affaccia sulla una particella BCNC di viabilità comune ai fabbricati (sub.1) e da questa accede sulla strada Statale di contrada Marrancola in Monteodorisio (CH). L'immobile è di recente costruzione 2006-2008.

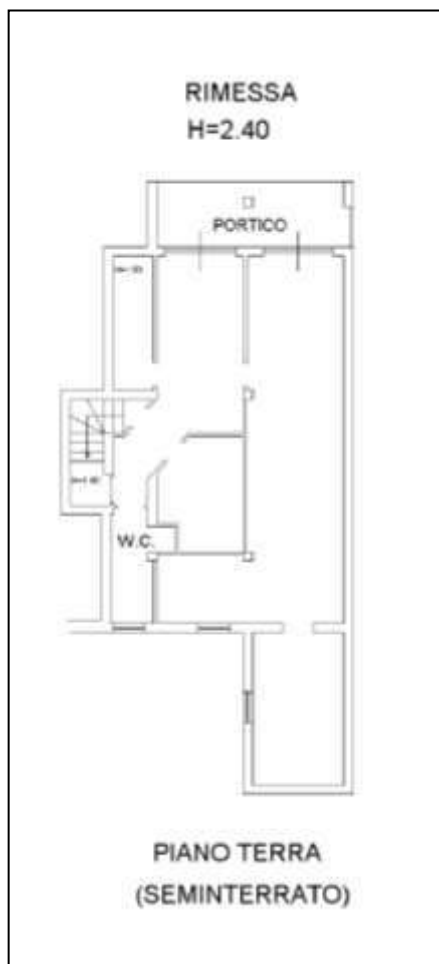
Il fabbricato è suddiviso in quattro piani, uno seminterrato e tre fuori terra, il piano seminterrato è adibito ad autorimesse, il piano terra (rialzato) e il piano primo sono adibiti a civili abitazioni infine vi è un piano secondo (sottotetto) praticabile ma non abitabile. L'accesso al piano terra è garantito da ingressi diretti dal piazzale e gli accessi ai piano superiore sono garantiti da 2 corpi scala esterno, oltre che da scale interne. L'accesso all'area è garantito dalla Strada Statale di contrada Marrancola in Monteodorisio (CH).

La struttura portante è in cemento armato. L'esterno risulta intonacato e rifinito con intonaco e tinteggiatura a colori chiari (rosa e giallo paglierino). Solo la parte esposta a sud-est, quella che accede sul terreno confinante dove è prevista la continuazione dei fabbricati di comparto, risulta non rifinita, Le



ringhiere dei balconi sono in muratura e metalliche. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne. La copertura è a falde inclinate.

Il garage è al piano seminterrato con accesso dalla strada (sub.1 BCNC viabilità



comune) al cortile esterno del fabbricato, identificato con il subalterno 3 che è la corte comune quindi Bene Comune non Censibile ai sub 6,8, (entrambi appartenenti al lotto2).

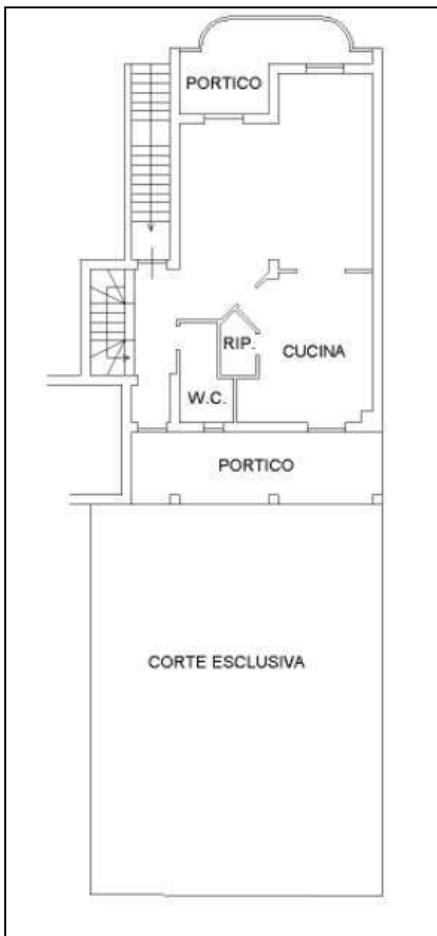
(Allegato 8: elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

L'unità ha due accessi di tipo carrabile; ha una superficie di circa 124mq lordi, di cui 103 netti. È composto da n.4 locali, da uno dei due accessi si entra nel primo locale di 15.70 mq, al secondo, di 7,84mq, si accede con ammissione diretta dal primo locale, infine attraverso un corridoio (6,80) si giunge in bagno (5.54mq). Dal corridoio vi è l'accesso diretto alla scala di collegamento con il piano superiore. I locali sono finiti e rifiniti, gli infissi in legno con persiane, i pavimenti sono in

gres (chiari) con battiscopa in tinta. Agli altri 2 vani, il terzo e il quarto si accede da un secondo ingresso esterno, sempre carrabile, il 4 vano ha dimensioni 45,28 mq ed ha una porta che lo ricollega al 1, dal 4 vano si accede anche al 3 di dimensioni 14,45mq. questi ultimi vani non sono pavimentati e non sono rifiniti con intonaco e pittura.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono porcellanati e la rubinetteria è in acciaio, l'ingresso è carrabile, le porte interne sono in legno tamburato. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

L'appartamento si sviluppa su tre piani, piano terra (rialzato), primo e secondo



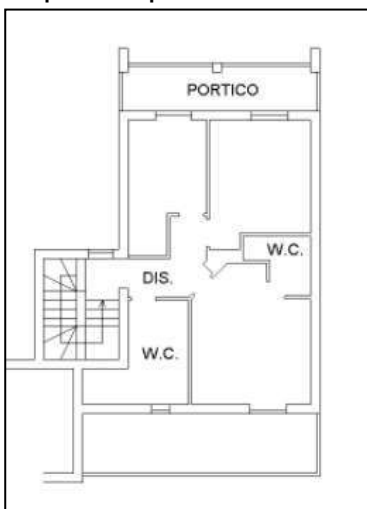
sottotetto (autorizzato come soffitta). Al piano terra (rialzato) si accede attraverso una scala esterna e una interna direttamente dalla pertinenza del piano seminterrato a sua volta accessibile dall'area esterna del fabbricato, posta a nord-est dello stesso.

L'unità è definita in catasto A/7, villino, ha pianta pressoché regolare, rettangolare, di dimensioni lorde pari a mq. 211, nette 117,13mq. L'appartamento è in buono stato di manutenzione, di nuova realizzazione, con ottime finiture.

Nel piano terra (rialzato) si trova la zona giorno composta da soggiorno/pranzo mq.35,82, cucina 18,82 ripostiglio 2,00mq., bagno 4,54 mq., un balcone posto a nord-est di 11,80mq., nella parte

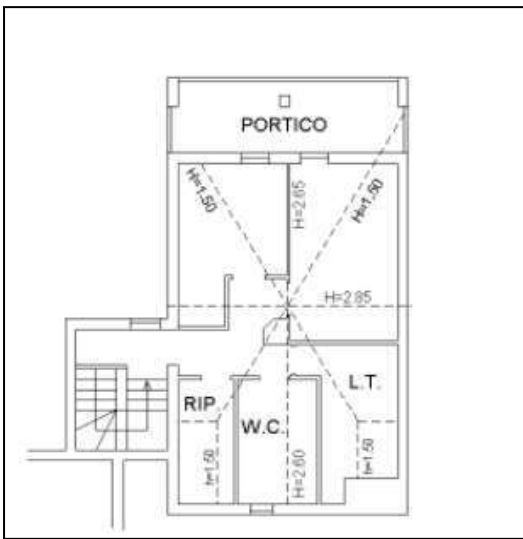
retrostante (sud-ovest) vi è una veranda ad accesso diretto (18,05mq) e una corte esclusiva (circa 113mq.), un disimpegno sul quale smonta la scala di arrivo dalla pertinenza (sub.6) e la scala per i piani superiori.

Al piano primo vi è la zona notte con tre camere da letto rispettivamente di



9,88mq., 13,11mq., 16,48mq., un bagno grande di mq.8,80, un bagno piccolo di mq. 3,27 a servizio della camera matrimoniale e senza aerazione diretta ma con sistema meccanico, e un corridoio/disimpegno dove smonta la scala a servizio di tutti gli ambienti di mq. 5,88. Dalla camera da letto grande e dal bagno grande si accede ad un balcone di mq.15,50 posto a sud-ovest. Dalle altre due camere da letto si accede ad un balcone

coperto (portico) mq. 13,48. Infine le secondo piano (sottotetto) ci sono i



quattro vani adibiti a soffitta, di rispettivamente 11,12mq.,14,45mq. 9,06mq. 5,43mq, un bagno di 7,70mq. e corridoio/disimpegno 5,88mq. con accesso sulla scala che porta ai piani inferiori. A nord-est è posto un balcone coperto (porticato) di 13,48mq. il tetto è a padiglione con altezza massima nel colmo pari a 2,85m. e altezza minima negli spigoli pari a 0,80m.

I bagni (ad eccezione di quello della camera matrimoniale posta al piano primo) sono tutti direttamente areati da una finestra o porta finestra ed accessoriati di lavandino, doccia, water e bidet, il bagno grande della zona notte ha vasca da bagno.

L'altezza utile netta dell'appartamento è di 2,70 m.

I pavimenti sono in gres (chiari) con battiscopa in tinta.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono porcellanati e la rubinetteria è in acciaio, il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato, le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo di tipo a pavimento alimentato a metano, l'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia.

## VALUTAZIONE ECONOMICA

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile

alla stessa per tipologia e dimensioni. La stima degli immobili in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello individuato dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea o in mancanza d'altro, a quella limitrofa censita, al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo dell'immobile. I coefficienti sono relativi alle caratteristiche dell'immobile e si ottengono in particolare in riferimento al taglio, al livello di piano e alla categoria dell'immobile oltre che al suo stato di conservazione.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili consimili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: MONTEODORISIO

Frazioni: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (Cmq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,6	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	800	L	2,2	3,2	N
Astorimesse	NORMALE	400	800	L	2	3	N
Box	NORMALE	500	750	L	2,2	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	600	L	1,3	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	3	4,4	N

### IN PARTICOLARE:

#### *-Destinazione VILLE E VILLINI IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE*

*Valore min €. 750,00 al mq.*

*Valore max €. 1100,00 al mq.*

Si prende dunque in esame per l'appartamento, categoria A7 il valor che verosimilmente si avvicina al caso in esame, considerati tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato), partendo dal valore medio ed incrementato del 15% per tener conto delle ottime rifiniture e tecnologie impiantistiche oltre che della recente costruzione, si ottiene un valore pari a 1063,75€ al mq.

#### *-Destinazione BOX IN STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE*

*Valore min €. 500,00 al mq.*

*Valore max €. 750,00 al mq.*

Si prende dunque in esame per l'annesso, categoria C6 il valor che verosimilmente si avvicina al caso in esame, considerati tutti i parametri riferiti al bene (stato di conservazione, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato)), partendo dal valore medio ed incrementato del 10% per tener conto della recente costruzione, si ottiene un valore pari a 687,50 al mq.

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

<b>Sup. lorda appartamento: 211,00 mq x 1063,75 €/mq =</b>	<b>224.451,25€</b>
<b>Sup. lorda terrazzo e balcone:131,28 mq x 531,87 €/mq =</b>	<b>69.824,55€</b>
<b>Sup. lorda garage: 103mq x 687.50 €/mq =</b>	<b>70.812,50€</b>
<b>Tot</b>	<b>365.088,30€</b>

Deprezzamento per scia agibilità:	2.000,00€
Deprezzamento per sanatoria sub.6	2.500,00€
Spesa per rifiniture sub.6	5.588,30€
Tot deprezzamento	-10'088,30€

**Tot. = 355.000,00 €**

**Il valore attribuito al lotto n.2 è pari a  
355'000,00€ (trecentocinquacinquemila/00)**

### **LOTTO 3**

Il lotto n.3 consta di un terreno di 7are a 20ca edificabile, facente parte del comparto n.24 vendibile singolarmente perché il comparto è diviso in moduli e nel terreno in oggetto è previsto uno dei moduli facendo sì che sia già un lotto funzionale del comparto con autorizzati 512,49mc di edificabilità.

DESCRIZIONE CATASTALE

Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4199 semin. Arbor., Consistenza 7 are 20 ca, Reddito dominicale € 4,83, reddito catastale €2,97.

#### INQUADRAMENTO GENERALE:

Il terreno si trova nel territorio del Comune di Monteodorisio in contrada Monteleforche nella zona sud-est del paese, sul bivio con le diramazioni per i limitrofi Cupello e Vasto, dista circa 3 min dal centro di Monteodorisio, 5 minuti da Cupello e 15 da Vasto (centro città), si trova in una zona a bassa densità di urbanizzazione di tipo residenziale.

In zona di Destinazione Urbanistica "ZONA C ESPANSIONE DELLA STRUTTURA URBANA -COMPARTI DI ATTUAZIONE- art.37 NTA" è presente il vincolo idrogeologico.

#### PARAMETRI URBANISTICI DI COMPARTO:

di seguito i parametri autorizzati per l'intero comparto n.24 diviso poi in tre lotti funzionali di cui uno insiste sull'immobile appartenente al lotto 3:

COMPARTO N24	DI PIANO	DI PROGETTO
Sup. territoriale	2'825,76	2'830,00
Sup. fondiaria	2'055,17	2'056,00
Volume	3'120	2'971,00
Altezza	8,50	8,50
Distanza dalle strade	5	Entro il perimetro di massimo ingombro
Superficie coperta	660	656,85
Parcheggio da cedere	410,13	525,00
Verde	360,46	249,00

(Allegato 3: approvazione comparto)

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

1- La stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità». In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a 50 €/mq.

**Nel nostro caso  $Vm^1 = 50 * 720mq = 36'000,00€$**

2- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, può porsi  $V_a = V_m - K$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."



Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati Vf e la somma di tutti i costi da sostenere C, (=  $\Sigma K + Ip + PI$ )

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni. (ipotizzando 3 anni necessari alla realizzazione, pari al tempo di validità del PdC.)

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, in questo

caso si utilizza il valore ricavato precedentemente per il LOTTO 2, ipotizzando che sul lotto sono realizzabili due unità tipo Lotto 2, come da progetto di comparto approvato. Si considera un valore  $V_m$  pari a 700'000,00.

Slv: Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a  $K = 1,20$

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi, terrazze, logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale complessiva			106,60
Superficie totale accessori			16,60
Incremento percentuale			18,40 %

Nel nostro caso SLV è pari a 750,00mq.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + I_p + P_I$ )

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna, riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. **Considerato pari a 700€/mq.**

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo), oneri professionali Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al **5% del costo di costruzione "K1"**.

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; valutati in al **5% del costo di costruzione "K1"**.

$I_p$  - interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI; si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del **7% del costo di costruzione "K1"**.

P - profitto lordo di un ordinario imprenditore **10% dei costi totali.**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

SLV			750
Vm		€	730 000,00
k1	700	€	525 000,00
K2	5%	€	26 250,00
K3	5%	€	26 250,00
lp	7%	€	44 467,50
p	10%	€	57 750,00
r	7%		0,07
n	3		3
va		€	41 045,50

**Si ottiene un valore del terreno pari a €41'045,50.**

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi. La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Risultati di stima

Metodo 1 :

$$Vm^1 = 36'000,00€$$

Metodo 2:

$$Vm^2 = 41'045,50 €$$

**Ottenendo così un valor medio di stima pari a**

$$Vm = (36000 + 41045,50) / 2 = 38522,75$$

**Il valore attribuito al lotto n.3 è pari a**

**€uro 38'500,00 (trentottomilacinquecento/00).**

## **LOTTO 4**

Il lotto n.4 consta di un terreno di 9 are a 80ca edificabile, facente parte del comparto n.24 vendibile singolarmente perché il comparto è diviso in moduli e nel terreno in oggetto è previsto uno dei moduli facendo sì che sia già un lotto funzionale del comparto con autorizzati 512,49mc di edificabilità.

### DESCRIZIONE CATASTALE

- Terreno sito a Monteodorisio (CH), Contrada Monteleforche, riportato al N.C.T. del Comune di Monteodorisio (CH) al Foglio n. 18, Particella n. 4200 semin. Arbor., Consistenza 9 are 80 ca, Reddito dominicale € 6,58, reddito catastale €4,05.

### INQUADRAMENTO GENERALE:

Il terreno si trova nel territorio del Comune di Monteodorisio lungo in contrada Monteleforche nella zona sud-est del paese, sul bivio con le diramazioni per i limitrofi Cupello e Vasto, dista circa 3 min dal centro di Monteodorisio, 5 minuti da Cupello e 15 da Vasto (centro città), si trova in una zona a bassa densità di urbanizzazione di tipo residenziale.

In zona di Destinazione Urbanistica "ZONA C ESPANSIONE DELLA STRUTTURA URBANA -COMPARTI DI ATTUAZIONE- art.37 NTA" è presente il vincolo idrogeologico.

### PARAMETRI URBANISTICI DI COMPARTO:

di seguito i parametri autorizzati per l'intero comparto n.24 diviso poi in tre lotti funzionali di cui 1 insiste sull'immobile appartenente al lotto 4:

COMPARTO N24	DI PIANO	DI PROGETTO
Sup. territoriale	2'825,76	2'830,00
Sup. fondiaria	2'055,17	2'056,00

Volume	3'120	2'971,00
Altezza	8,50	8,50
Distanza dalle strade	5	Entro il perimetro di massimo ingombro
Superficie coperta	660	656,85
Parcheggio da cedere	410,13	525,00
Verde	360,46	249,00

Poiché i parametri concorrenti alla determinazione del più probabile valore di mercato sono gli stessi del caso precedente ad eccezione della maggiore quantità di terreno utilizzabile a giardino, parcheggi e aree private delle unità immobiliari, e poiché tale maggiore area non entra in maniera dominante nella determinazione del più probabile valore di mercato, essendo inoltre ininfluente ai fini del calcolo volumetrico e di superfici edificabili, la maggiore quantità di terreno si può considerare solo come un valore aggiunto alla stima precedentemente effettuata. Verosimilmente si può considerare un incremento di stima pari al 10 % del valore determinato per il lotto 3,

**Ottenendo così un valor di stima pari a**

$$\mathbf{Vm = 38522,75 * 1,10 = 42'408,02\text{€}}$$

**Il valore attribuito al lotto n.3 è pari a**

**€uro 42'400,00 (quarantaduemilaquattrocento/00).**

15 – Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

**LOTTO N. 1:**



appartamento: SUB.7







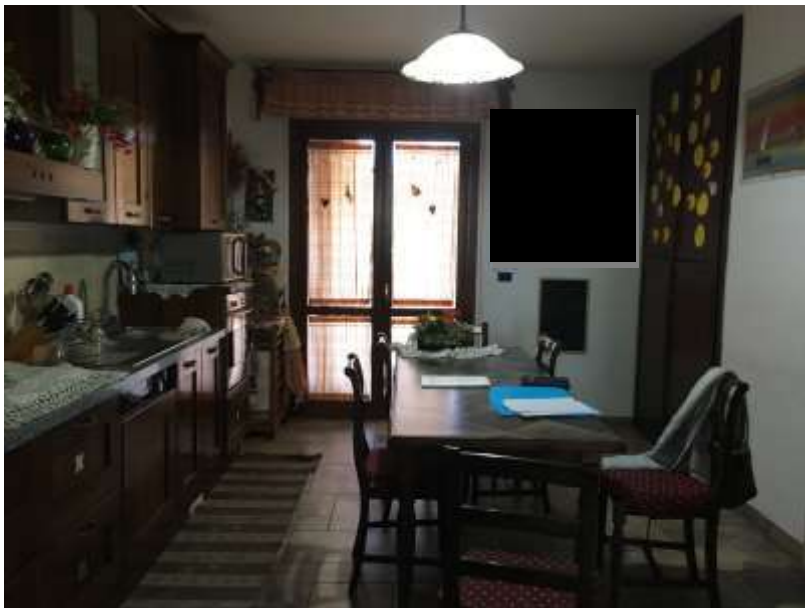
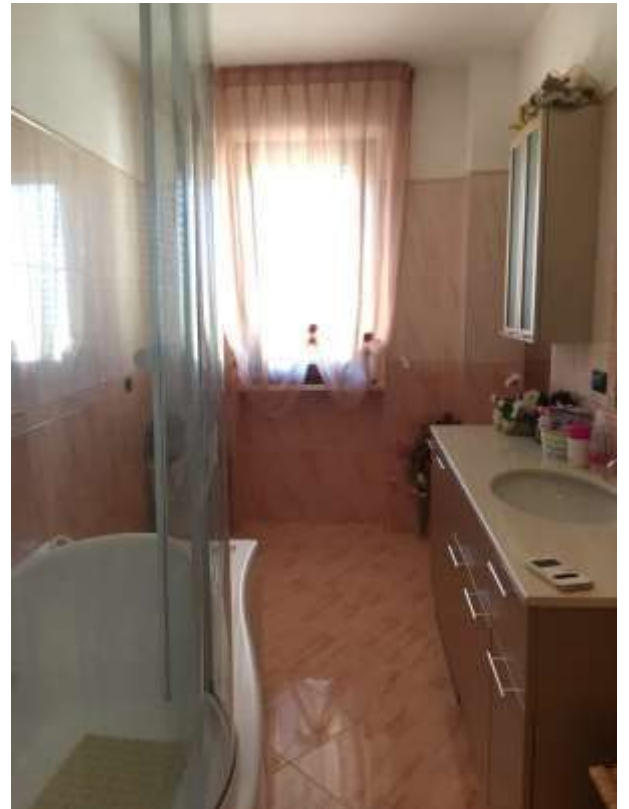
## Garage: SUB.4



## Lotto 2:

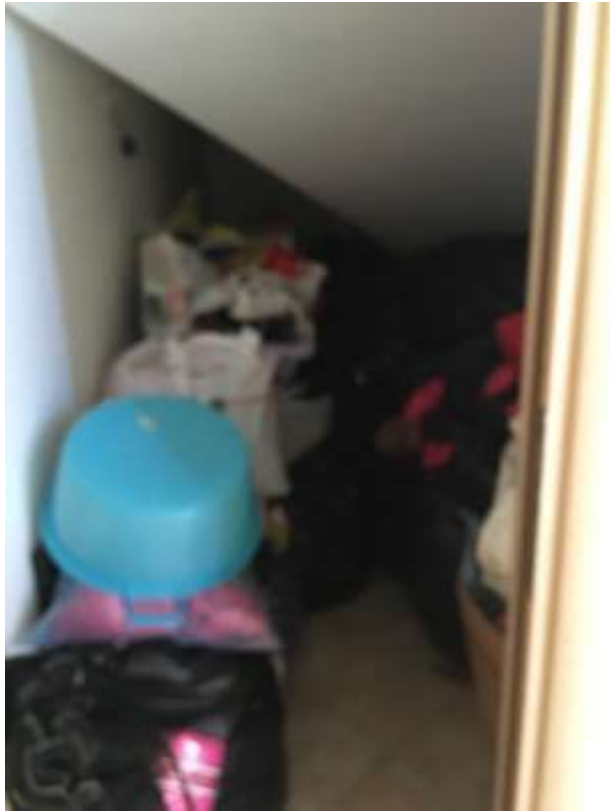


appartamento: SUB.8









## GARAGE: SUB.6







**LOTTO 3:**



**LOTTO 4 :**



16 – *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. , non si rileva l'avvenuta notifica ai creditori dei due pignoramenti:

1. Pignoramento trascritto a Chieti in data 19 luglio 2017 ai nn.12282/9082 a favore di <<Omissis>> , <<Omissis>> , in forza di verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 20/06/2017 al Rep. n. 163.
2. Pignoramento trascritto a Chieti in data 8 agosto 2017 ai nn. 13594/10061 a favore di "<<Omissis>> ", con sede in <<Omissis>> , in forza di verbale dell'ufficio giudiziario del Tribunale di Vasto in data 29/06/2017, rep. n. 644.

Per i quali vi è altresì una nota dell'avv. Ugo Primicerj (avvocato del creditore <<Omissis>> ) con l'evidenza che tali pignoramenti sono stati iscritti a ruolo successivamente rispetto al presente procedimento. Inoltre il creditore "<<Omissis>> " risulta ad oggi come creditore iscritto.

17 – *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*

A tal riguardo è stato predisposto un allegato alla presente relazione peritale al quale si rimanda.

(Allegato n.9 – avviso di vendita)



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

Per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.9.

Inoltre, fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti gli allegati, ovvero:

Allegato n.1 – Visure Catastali storiche degli immobili

Allegato n.2 – Mappa Catastale e planimetrie catastali

Allegato n.3 – Approvazione comparto

Allegato n.4 – Titoli autorizzativi

Allegato n.5 – Agibilità parziale dell'immobile

Allegato n.6 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n.7 – Visure ipotecarie

Allegato n.8 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato n.9 – Avviso di vendita

Allegato n.10 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.11 – Ricevute delle spese.

Allegato n.12 – Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti.

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

In data odierna lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria

del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

[avvsandrostivaletta@cnfpec.it](mailto:avvsandrostivaletta@cnfpec.it) - Avv. Sandro Stivaletta, legale della parte debitrice;

[ugo.primicerj@pec.studioprimicerj.it](mailto:ugo.primicerj@pec.studioprimicerj.it) - Avv. Primicerj Ugo per il Creditore <<Omissis>> .

[francesco.marzocchetti@pec.ordineavvocativasto.it](mailto:francesco.marzocchetti@pec.ordineavvocativasto.it) - avv. Francesco Marzocchetti per il Creditore Intervenuto <<Omissis>> .

[alessiopizzo@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:alessiopizzo@pec.ordineavvocatitreviso.it) - avv. Alessio Pizzo per il creditore intervenuto <<Omissis>>

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata al 25/05/2018 alle ore 10:30.

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

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

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

La scrivente C.T.U. ha esplicitato l'incarico entro 90 gg dall'inizio delle operazioni peritali. (data di ricevimento del versamento di acconto)

In data 19/12/2017, la sottoscritta è stata nominata quale estimatore dal giudice dott. Italo Radoccia, Sostituito in seguito con il giudice dott. David Tommaso,

In data 29/12/2017 la sottoscritta ha prestato giuramento.

In data 15/01/ 2018 è stato richiesto l'acconto tramite PEC all'avv. Ugo Primicerj, avvocato del creditore <<Omissis>>

In data 24 gennaio 2018 veniva evasa la richiesta di acconto.

In data 16 febbraio 2018 la sottoscritta Ing. Natalia Di Stefano partecipava al sopralluogo prendendo visione degli immobili.

La presente perizia è resa entro 90 gg dall'inizio delle operazioni peritali.

Tanto si riferisce in adempimento all'incarico ricevuto.

Vasto, 05/04/2018

Il C.T.U.  
Ing. Natalia Di Stefano

Allegati:

*Allegato n.1 – Visure Catastali storiche degli immobili*

*Allegato n.2 – Mappa Catastale e planimetrie catastali*

*Allegato n.3 – Approvazione comparto*

*Allegato n.4 – Titoli autorizzativi*

*Allegato n.5 – Agibilità parziale dell'immobile*

*Allegato n.6 – Certificato di destinazione urbanistica*

*Allegato n.7 – Visure ipotecarie*

*Allegato n.8 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni*

*Allegato n.9 – Scheda per Avviso di vendita*

*Allegato n.10 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.*

*Allegato n.11 – Ricevute delle spese.*

*Allegato n.12 – Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti.*