

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

TRIBUNALE DI CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitori eseguiti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco TURCO

RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE

Arch. Lorenzo Leombroni

Chieti, 05.03.2025

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

PREMESSA

Con nomina del 19/11/2024 da parte del Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Turco, il sottoscritto Arch. Lorenzo Leombroni, con studio in Chieti, via Delitio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Chieti al n. 658 ed al Registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Chieti, riceveva incarico di redigere una relazione peritale per valutare il compendio pignorato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 118/2024.

Dopo accettazione dell'incarico conferito e dopo aver prestato giuramento il giorno 22/11/2024, come prescritto, il sottoscritto tecnico estimatore doveva rispondere ai quesiti formulati nell'istanza dal Giudice e che testualmente si trascrivono:

- 1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- 5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
- 6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;
- 7) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;
- 8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01;
- 9) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

- 10) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
- 11) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
- 12) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;
- 15) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
- 16) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- 17) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- 18) esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;
- 19) verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

Il sottoscritto ha provveduto, oltre ad una completa ed attenta lettura degli atti di causa, ad effettuare in totale:

- **n. 1 sopralluogo presso il compendio pignorato;**
- **n. 1 accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Chieti;**
- **n. 1 accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (catasto e conservatoria dei registri immobiliari) di Chieti;**
- **n. 1 accesso alla Provincia di Chieti per la verifica dell'esistenza dell'APE**

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

utili alla conclusione della presente consulenza, tenuti nelle seguenti date e con i partecipanti di seguito elencati oltre al sottoscritto CTU:

1. Sopralluogo n. 1: data 7 gennaio 2025 alle ore 15.30, presso i luoghi oggetto di pignoramento, alla presenza di:

- avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di custode giudiziario;
- arch. Lorenzo Leombroni, in qualità di CTU;
- arch. Paolo DI BIASE, in qualità di ausiliario del CTU;
- sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di inquilini dell'unità immobiliare di cui al sub. 11.

Sono stati presi in esame i luoghi pignorati, consistenti in due appartamenti sullo stesso livello. La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX ha mostrato il contratto di affitto, dal quale si è riscontrato che il canone di locazione mensile è di € 318,00 più spese condominiali per un totale di € 350,00/mese. Sono state effettuate misurazioni e fotografie, al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati acquisiti dal catasto e quelli da acquisire successivamente dal Comune di Chieti. Da una prima valutazione sono state rilevate alcune piccole difformità planimetriche relativamente al sub. 11. Il sub. 16, invece, non è occupato da inquilini, ma tuttavia non è stato possibile procedere al rilievo metrico dei luoghi a causa della presenza di ingente quantità di materiale vario che non ne permette la misurazione. Non è stato possibile visionare la soffitta al piano 5°, in quanto non era disponibile una scala che ne permettesse l'accesso, che avviene tramite una botola presente nel sub. 16.

Le unità immobiliari risultano non ristrutturate, per cui lo stato generale attuale presenta un cattivo stato manutentivo. Anche gli impianti presenti, in particolare quelli elettrico, idrico-sanitario e termico, non sono adeguati alle norme attualmente in vigore. Nel sub. 11 gli infissi sono stati sostituiti con infissi in PVC e doppio vetro.

Si riporta in allegato 1 il verbale di sopralluogo – inizio operazioni peritali, sottoscritto dai presenti.

2. Accesso agli atti amministrativi:

Per quanto riguarda l'accesso agli atti amministrativi, parallelamente alle attività di sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare:

- **Accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Chieti**, effettuato previa apposita richiesta inviata a mezzo PEC al Comune di Chieti (prot. n. 4120 del 17/01/2025), finalizzata all'esame ed estrazione di copia delle varie ed eventuali pratiche edilizie

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

relative al fabbricato oggetto di stima. A riscontro di detta richiesta, il Comune di Chieti, nella persona del Dirigente del III Settore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha comunicato che non risultano agli atti pratiche edilizie riferite alle unità immobiliari oggetto di stima. Copia della comunicazione è riportata nell'allegato 2 alla presente relazione.

- **Accesso agli atti amministrativi presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (ex Catasto) di Chieti**, finalizzata alla esecuzione delle visure catastali ed alla ispezione ipotecaria del bene oggetto di pignoramento, al fine di ricostruire le vicende dell’immobile. Il risultato di tale attività è riportato nell'allegato 3, contenente:
 - **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**
Visura storica per immobile n. T237053;
Visura storica per immobile n. T236416;
 - **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:**
Ispezione ipotecaria telematica n. T1 77670 del 30/11/2024;
 - **PLANIMETRIE CATASTALI:**
Planimetria catastale, scheda n. 0852301 del 17/05/1968;
Planimetria catastale prot. n. CH0079643 del 20/06/2005.

- **Accesso agli atti amministrativi presso la Provincia di Chieti**, finalizzata all’acquisizione dell’APE. Il risultato di tale attività è riportato nell'allegato 4, contenente la richiesta effettuata. Le unità immobiliari risultano sprovviste di APE.

All’esito di quanto sopra è stata redatta la presente relazione, con la documentazione raccolta che costituisce parte integrante e che si allega.

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

Il sottoscritto tecnico estimatore, in risposta ai quesiti posti ed a seguito degli accertamenti effettuati, può riferire quanto segue:

Risposta al quesito n. 1

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

In ordine alla tempestività del deposito, lo stesso è stato effettuato nei tempi richiesti. In ordine alla completezza ed idoneità dei documenti depositati agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., si precisa che non sono state riscontrate all'atto della presa visione e relativa estrazione in copia incomplezze e/o carenze e pertanto si è proceduto alla disamina di quanto presente ed alla verifica e richiesta di ulteriori documenti tecnico-amministrativi necessari ed indispensabili per l'espletamento di quanto incaricato in sede di giuramento.

Risposta al quesito n. 2

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

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Arniense n. 38, ed è costituito da due unità immobiliari, di seguito descritte:

- **Unità immobiliare**, di piena proprietà della debitrice eseguita XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contraddistinta al **N.C.E.U. al Foglio 35, p.lla 304, sub. 11:**

Categoria catastale A/3 = Abitazioni di tipo economico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
Fg	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
35	304	11	1		A/3	3	4,5 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	€ 453,19	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA ARNIENSE n. 38 Piano 7

- Intestato:

Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
----------------------------	----------------	-----------------------

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CH) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni
--	----------------------	--

Confini: l'unità immobiliare pignorata confina con il sub. 16 sul lato est, con la via Arniense sul lato sud, con la via Antonio De Nino sul lato ovest e con il cortile del fabbricato sul lato nord.

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – sub. 11

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa al piano quarto. Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette, oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 16. Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto e ad un piccolo disimpegno, che immette al wc, alla cucina e ad una seconda camera da letto. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono di vario tipo: laminato per la zona giorno e la camera da letto annessa, piastrelle in ceramica per il disimpegno, il wc e la cucina, pietra per la seconda camera da letto. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in PVC con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico, tutti funzionanti e collegati alle reti pubbliche. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare pignorata risulta essere di proprietà per la quota di 1000/1000 della **sig.ra** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. I dati del bene oggetto della procedura esecutiva corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- **Unità immobiliare**, di piena proprietà della debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contraddistinta al **N.C.E.U. al Foglio 35, p.lla 304, sub. 16:**

Categoria catastale A/3 = Abitazioni di tipo economico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
Fg	Part.Illa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
35	304	16	1		A/3	3	5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte**: 108 m ²	€ 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ARNIENSE n. 38 Piano 4-5										

- Intestato:

Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

Confini: l'unità immobiliare pignorata confina con il sub. 11 sul lato ovest, con la via Arniense sul lato sud, con la via De Sanctis Ricciardone sul lato est e con altro subalterno della medesima particella 304 sul lato nord.

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – sub. 16

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani quarto e quinto (sottotetto). Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette, oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 11.

Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto sul lato destro e alla cucina con bagno sul lato sinistro. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone. L'unità immobiliare in questione risulta inutilizzata, ma occupata da materiale che non consente una facile accessibilità.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico; non è stato possibile verificarne il funzionamento. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

L'unità immobiliare pignorata risulta essere di proprietà per la quota di 1/1 della **sig.ra** XXXXXXXXXXXXXXXX. I dati del bene oggetto della procedura esecutiva corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Francavilla al Mare (CH), risulta che XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX era coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Chieti il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

allegato 5 (Certificato di residenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – estratto di matrimonio della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Certificato di residenza e di stato civile della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Certificato di residenza e di stato civile della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Risposta al quesito n. 4

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

A tutto il giorno 24/10/2024, data di trascrizione del pignoramento Registro generale n. 19468 Registro particolare n. 15367, l'unità immobiliare, identificata al **foglio 35, particella 304, subalterno 11**, risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1. FOGLIO 35 MAPPALE 304 SUB. 11:

- a) atto di compravendita per notar GERMANO DE CINQUE del 11/05/1992, rep. 36092, trascritto presso la Conservatoria di Chieti addì 27/05/1992 ai nn.9460/8027 con il quale i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, acquistano quanto sopra da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- b) atto di compravendita per notar PRETAROLI ALFREDO del 28/01/2005, rep. 69239/30608, trascritto presso la Conservatoria di Chieti addì 26/02/2005 ai nn.4276/3308 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in separazione dei beni, acquista la quota di 1/2 di Piena Proprietà da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

VICENDE GIURIDICHE:

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- a) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 26/02/2013 ai nn.3814/311 atto notarile pubblico per notar PRETAROLI ALFREDO (CHIETI) del 22/02/2013, rep.84442/41915, per EURO 260.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 130.000,00 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 24/10/2024 ai nn.19468/15367 emesso dal Tribunale di CHIETI e notificato il 20/09/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

Vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.

A tutto il giorno 24/10/2024, data di trascrizione del pignoramento Registro generale n. 19468 Registro particolare n. 15367, l'unità immobiliare, identificata al **foglio 35, particella 304, subalterno 16**, risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

2. FOGLIO 35 MAPPALE 304 SUB. 16:

- a) atto di compravendita per notar CARLO PRETAROLI del 24/04/1981, rep. 34211, trascritto presso la Conservatoria di Chieti addi' 15/05/1981 ai nn.6755/5744 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquista l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.35 p.lla 304 sub. 12 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- b) successione legale di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta denuncia num.333 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 23/06/2017 ai nn.10639/7813 con la quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riceve la quota di 1/1 di piena proprietà.

VICENDE GIURIDICHE:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- a) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 26/02/2013 ai nn.3814/311 atto notarile pubblico per notar PRETAROLI ALFREDO (CHIETI) del 22/02/2013, rep.84442/41915, per EURO 260.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

130.000,00 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto

- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 24/10/2024 ai nn.19468/15367 emesso dal Tribunale di CHIETI e notificato il 20/09/2024 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

Vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.

Risposta al quesito n. 5

in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene

Acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Chieti, le planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, alla luce del sopralluogo compiuto, il sottoscritto riferisce che le attuali planimetrie in atti non sono conformi allo stato degli immobili; pertanto, da quanto verificato, le planimetrie catastali necessitano di essere aggiornate.

Si riportano in allegato 6, le planimetrie catastali prelevate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e il rilievo attuale, che dovrà essere presentato per l'aggiornamento delle planimetrie, a seguito di rilievo metrico effettuato

Risposta al quesito n. 6

accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc

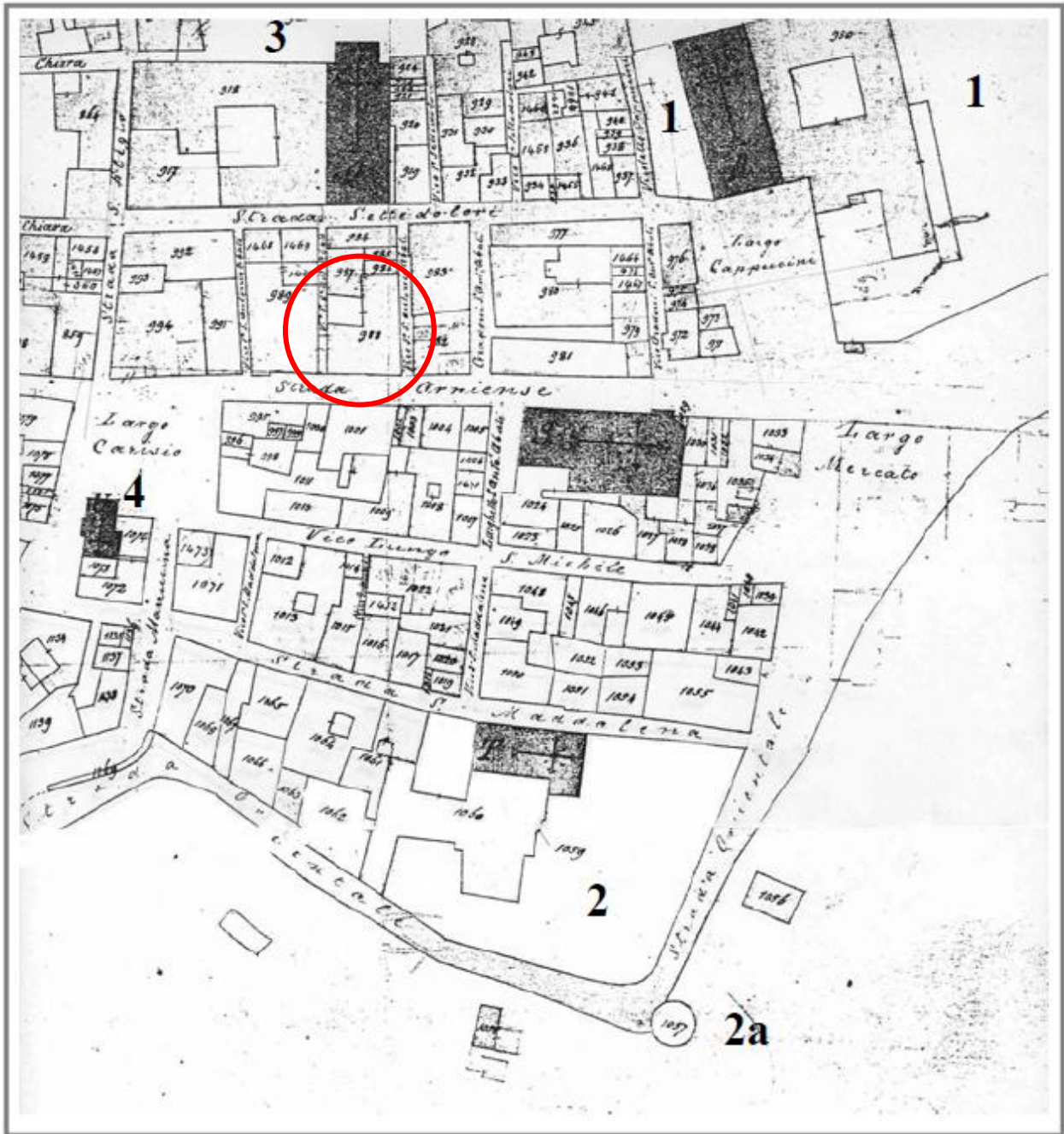
A seguito di apposita richiesta inviata a mezzo PEC al Comune di Chieti (prot. n. 4120 del 17/01/2025), finalizzata all'esame ed estrazione di copia delle varie ed eventuali pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima, il Comune di Chieti, nella persona del Dirigente del III Settore arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha comunicato che non risultano agli atti pratiche edilizie riferite alle unità immobiliari oggetto di stima. L'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001, al comma 1-bis, dispone che "Lo stato legittimo dell'immobile o

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

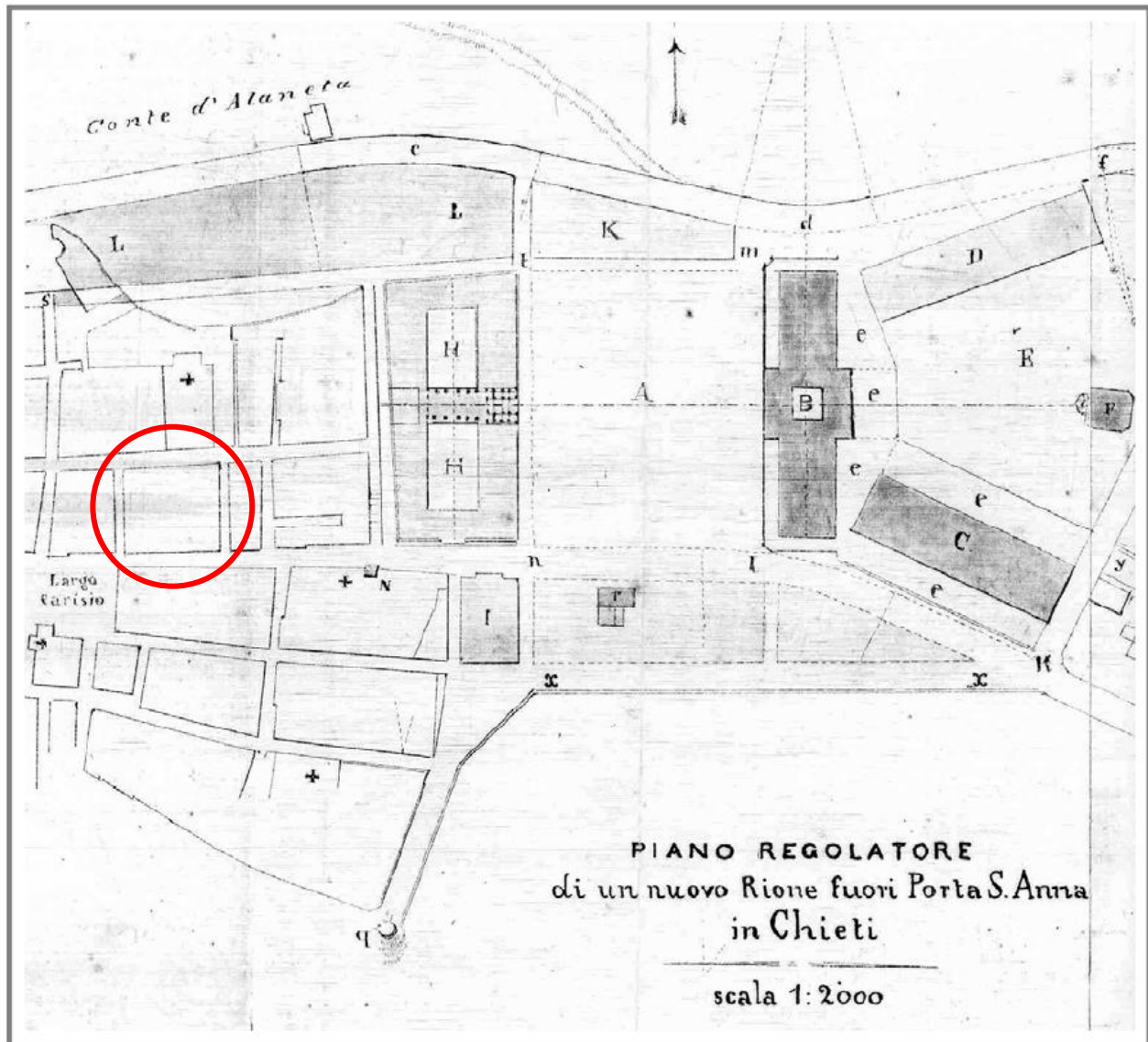
dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli [articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38](#), previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli [articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38](#), e la dichiarazione di cui all'[articolo 34-bis](#). Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile in cui sono situate le unità immobiliari oggetto di stima è stata realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Già dalla cartografia relativa al Catasto del 1875, nonché del Piano Regolatore del 1885, si evince la presenza dell'immobile, legittimandone dunque l'esistenza.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024



Catasto del 1875: l'immobile in cui sono collocate le unità oggetto di stima è evidenziato con cerchio rosso



Piano Regolatore del 1885: l'immobile in cui sono collocate le unità oggetto di stima è evidenziato con cerchio rosso

Altresì, non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità. Non è richiesta acquisizione di certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di unità immobiliari in condominio.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto di stima, in assenza di titoli edilizi, occorre fare riferimento alle planimetrie catastali agli atti. Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi:

➤ **Diversa distribuzione degli spazi interni**, nello specifico è stato rilevato:

- a) Presenza di una parete divisoria nel vano di ingresso comune;

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

- b) Chiusura della porta tra le due camere da letto del subalterno 16;
- c) Apertura di una porta di accesso alla camera da letto del subalterno 16 direttamente dal vano di ingresso comune;
- d) Realizzazione di un piccolo disimpegno nel locale cucina del subalterno 11;
- e) Apertura di una porta di accesso alla camera da letto direttamente dal disimpegno del subalterno 11;
- f) Chiusura della porta tra le due camere da letto del subalterno 11.

Nell'allegato 7 si riportano le planimetrie catastali attuali con l'evidenziazione delle difformità rilevate. **Ne consegue che, in base alla situazione effettiva rilevata, per le difformità sopra elencate dovrà essere avviato il procedimento per regolarizzare le diverse difformità riscontrate.**

Risposta al quesito n. 7

provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15

Dalle indagini ed operazioni peritali svolte, il sottoscritto, in riferimento alle richiamate norme, ritiene quanto segue.

- **ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n. 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa**

Nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento sussistono difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Nella risposta al precedente quesito n. 6, sono state già illustrate le difformità rilevate, che si richiamano qui di seguito:

- **Diversa distribuzione degli spazi interni**, nello specifico è stato rilevato:
 - a) Presenza di una parete divisoria nel vano di ingresso comune;
 - b) Chiusura della porta tra le due camere da letto del subalterno 16;
 - c) Apertura di una porta di accesso alla camera da letto del subalterno 16 direttamente dal vano di ingresso comune;
 - d) Realizzazione di un piccolo disimpegno nel locale cucina del subalterno 11;
 - e) Apertura di una porta di accesso alla camera da letto direttamente dal disimpegno del subalterno 11;
 - f) Chiusura della porta tra le due camere da letto del subalterno 11.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Trattandosi di difformità tutte relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, le stesse possono essere regolarizzate mediante sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Relativamente alla quantificazione dei costi della sanatoria stessa, di seguito si riporta un prospetto riepilogativo, indicante i costi per le spese amministrative e una stima delle spese tecniche, quest'ultime quantificate in base alle attuali quotazioni sul mercato per pratiche di questo tipo.

A	SPESE AMMINISTRATIVE	
A.1	Diritti di segreteria ed istruttoria SCIA in sanatoria	€ 152,00
A.2	Sanzione amministrativa minima prevista per il rilascio della SCIA in sanatoria - art. 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	€ 516,00
A	Totale spese amministrative	€ 668,00
B	SPESE TECNICHE	
B.1	Spese relative alla progettazione	€ 1 500,00
B.2	Contributo integrativo Cassa di previdenza (4%)	€ 60,00
B.3	IVA su spese tecniche e Cassa di previdenza (22%)	€ 243,20
B	Totale spese tecniche	€ 1 903,20
	TOTALE COMPLESSIVO (A + B)	€ 2 571,20

La quantificazione dei costi è avvenuta:

- per le spese amministrative (diritti tecnici, di istruttoria, oneri, sanzioni, ecc) si è tenuto conto dei tariffari del Comune di Chieti;
- per le spese tecniche, essendo abolite le tariffe minime, sono state determinate come valore medio di mercato interpellando professionisti di zona.

Tale importo sarà decurtato dal valore dell'immobile di seguito determinato.

- **ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn.. 8: la verifica che 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**

Il compendio immobiliare pignorato non è gravato da censi, livelli od usi civici; il diritto della parte debitrice eseguita su di essa è quello della piena proprietà.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

- **ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn.. 9: l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Il quesito viene integrato rispetto alla relazione trasmessa e depositata il 16.02.2025 in quanto in precedenza il sottoscritto, aveva dichiarato:

Considerata l'indisponibilità degli esecutati, che all'atto del sopralluogo non erano presenti e dalla mancanza di ogni riferimento alla visibilità del nominativo dell'Amministratore, il sottoscritto non ha potuto verificare l'esistenza di spese condominiali. Si fa presente a tal proposito che l'affissione della targa indicante le informazioni dell'Amministratore di condominio è un obbligo regolato dall'articolo 1129, quinto comma, del Codice civile, il quale recita: "Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore".

Il sottoscritto relazionerà compiutamente sul punto, rivolgendosi eventualmente ad altri condomini, se disponibili, per la ricerca dell'informazione sul nominativo dell'amministratore, inserendo nell'elaborato peritale conclusivo, l'eventuale prospetto su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il sottoscritto, dopo aver autonomamente rintracciato il nominativo dell'amministratore, di condominio, rivolgendosi alle attività commerciali presenti nelle vicinanze degli appartamenti esecutati, ha contattato lo stesso e inviato mail di richiesta informazioni circa l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna, relative all'unità abitativa di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, censita catastalmente al Foglio 35, p.IIa 304, sub. 11 e sub. 16.

Il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, amministratore di condominio, ha fornito risposta al sottoscritto con invio mail in data 01.03.2025. Dalla dichiarazione, che si allega agli atti, risultano le seguenti situazioni relativi alle spese condominiali dei n. 2 sub.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deve versare la somma di euro 52,16 a chiusura dell'anno 2024; Per la gestione ordinaria dell'anno 2025, viene attribuita da bilancio preventivo, una quota annua di € 434,29;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deve versare la somma di euro 250,98 a chiusura dell'anno 2024. Per la gestione ordinaria dell'anno 2025, viene attribuita da bilancio preventivo, una quota annua di € 449,64;

Dalla documentazione acquisita non risultano spese straordinarie già deliberate, né sono in corso procedimenti giudiziari (ulteriori rispetto alla presente esecuzione) coinvolgenti i beni pignorati.

Risposta al quesito n. 8

in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01

Lo stato effettivo dei luoghi non è pienamente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali. **Le discordanze sopra elencate, in risposta ai quesiti nn. 6 e 7, possono essere regolarizzate** mediante sanatoria ai sensi dell'articolo n. 46, comma 5 del DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia). Le difformità rilevate, infatti, costituiscono abusi di tipologia 2, perché trattasi di opere difformi ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Nello specifico, la diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata perché non incidente sui parametri urbanistici.

Risposta al quesito n. 9

accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)

Non risulta, per quanto è stato possibile accertare, la realizzazione in regime di edilizia convenzionata o con finanziamenti pubblici.

Risposta al quesito n. 10

accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

L'esecutata, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta essere residente, alla data del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nel comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di residenza allegato alla presente relazione.

L'esecutata, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta essere residente, alla data del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nel comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di residenza allegato alla presente relazione.

Si riportano nell'allegato 5 i predetti Certificati.

Risposta al quesito n. 11

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

Il compendio pignorato risulta essere in pieno possesso degli esecutati sig.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno delle quali per la quota di 1/1 in riferimento, rispettivamente, al sub. 11 ed al sub. 16.

L'unità immobiliare censita al foglio 35, particella 304, subalterno 11 è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento.

L'unità immobiliare censita al foglio 35, particella 304, subalterno 16 è libero da persone, ma occupato da cose.

Risposta al quesito n. 12

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

In merito all'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, si rimanda a quanto precisato al punto 7, ossia, che si rinvia la verifica ad ulteriore approfondimento, interpellando altri condomini o agenzie immobiliari limitrofe, per la verifica sull'esistenza dell'Amministratore di condominio, che possa fornire l'eventuale quadro esaustivo su formalità e/o vincoli o oneri di natura condominiale, se esistenti.

Gli oneri di natura vincolistica incidenti sull'attitudine edificatoria e vincoli connessi al suo carattere storico-artistico sono i seguenti:

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

- relativamente al **Piano Regolatore Generale**, adottato con Delibere di Consiglio Comunale n. 1656 del 20/02/1970 e n. 1684 del 13/03/1970, approvato dalla Regione Abruzzo con atto n. 147/9 del 20/06/1973, pubblicato sul BURA n. 24 del 06/08/1973 e pubblicato sulla G.U. n. 3 del 03/01/1974, il compendio immobiliare pignorato ricade in “Zona A – Centro Storico”.
- relativamente alla pianificazione di carattere sovracomunale, il compendio immobiliare pignorato non risulta essere sottoposto a vincoli particolari.

Risposta al quesito n. 13

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

Non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri da cancellare ovvero non opponibili all'acquirente oltre a quelli in atti e riportati in risposta al quesito n. 12.

Risposta al quesito n. 14

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

Il criterio di stima utilizzato è quello **sintetico-comparativo** che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona. Definite le caratteristiche generali del bene e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il parametro di riferimento adottato è quello più comunemente impiegato nelle contrattazioni di vendita, cioè la “*superficie catastale*”, espressa in metri quadrati, calcolata secondo l'allegato C del DPR 138/98 con i seguenti criteri:

- 1. nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*
- 2. la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt, non entra nel computo della superficie catastale;*
- 3. la superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;*

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

4. *la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Per le unità dei gruppi "R" e "P" la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lett. a);*
 - del 25% qualora non comunicanti;**
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lett. a);*
 - del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti;**
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lett. a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lett. a);*
- e) le superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%;*
- f) le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lett. a).*

Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare al bene oggetto di procedura, attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico-economico dei beni.

Fra le caratteristiche intrinseche si è considerato l'orientamento, l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed all'utilizzo, la distribuzione interna, l'altezza interna, la qualità delle finiture, ecc.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, alla carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con il centro urbano e con i Comuni limitrofi.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di mercato dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato.

Determinata la superficie lorda dell'unità residenziale, la stessa viene integrata con la superficie dei terrazzi, raggugliata con il coefficiente 0,30 fino a metri quadrati 25 e con il coefficiente 0,10 per la quota eccedente.

La somma della superficie dell'unità abitativa con le incidenze raggugliate costituisce la SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE, cui va applicato a prezzo medio unitario per la determinazione del più probabile valore di mercato.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da due unità immobiliari:

- Immobile sviluppato al piano quarto, di piena proprietà della debitrice esecutata, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 11, della consistenza catastale di 4,5 vani, categoria catastale A/3;
- Immobile sviluppato ai piani quarto e quinto (sottotetto), di piena proprietà della debitrice esecutata, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 16, della consistenza catastale di 5 vani, categoria catastale A/3.

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – sub. 11

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa al piano quarto. Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette, oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 16. Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto e ad un piccolo disimpegno, che immette al wc, alla cucina e ad una seconda camera da letto. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono di vario tipo: laminato per la zona giorno e la camera da letto annessa, piastrelle in ceramica per il disimpegno, il wc e la cucina, pietra per la seconda camera da letto. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in PVC con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico, tutti funzionanti e collegati alle reti pubbliche. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – sub. 16

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani quarto e quinto (sottotetto). Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette,

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 11.

Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto sul lato destro e alla cucina con bagno sul lato sinistro. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone. L'unità immobiliare in questione risulta inutilizzata, ma occupata da materiale che non consente una facile accessibilità.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico; non è stato possibile verificarne il funzionamento. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

Calcolo superficie lorda totale unità immobiliare sub. 11:

Destinazione	Superficie lorda (mq)
Vani principali piano quarto	70,15
Balcone piano quarto	2,40
TOTALE SUPERFICIE LORDA – sub. 11	72,55

Calcolo superficie lorda totale unità immobiliare sub. 16:

Destinazione	Superficie lorda (mq)
Vani principali piano quarto	69,65
Balcone piano quarto	2,40
Vani accessori piano quinto	172,97
TOTALE SUPERFICIE LORDA – sub. 16	245,02

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Si riporta in allegato 8 alla presente relazione la dimostrazione grafica del calcolo della superficie lorda totale.

Calcolo della SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE, cui applicare il prezzo medio unitario per la determinazione del più probabile valore di mercato:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie lorda arrotondata (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie convenzionale (mq)
Vani principali piano quarto	70,15	70,00	1,00	70,00
Balcone piano quarto	2,40	2,00	0,30	0,60
SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE – sub. 11				70,60 mq

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie lorda arrotondata (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie convenzionale (mq)
Vani principali piano quarto	69,65	70,00	1,00	70,00
Balcone piano quarto	2,40	2,00	0,30	0,60
Vani accessori piano quinto	172,97	173,00	0,25	43,25
SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE – sub. 16				113,85 mq

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE TOTALE	184,45 mq
--	------------------

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Si è fatto riferimento a:

- valori dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Comune di Chieti (zona Centrale/CENTRO STORICO, primo semestre anno 2024), dove sono ubicati i beni oggetto di valutazione:

Provincia: CHIETI
Comune: CHIETI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
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 * mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	3,4	5,1	N
------------------------------	---------	-----	------	---	-----	-----	---

- indagini dirette;
- visure di atti pubblici di vendita beni con caratteristiche analoghe;
- annunci di vendita relativi ad immobili con caratteristiche analoghe situati nella stessa zona del bene pignorato;
- caratteristiche dell'immobile in riferimento alle finiture, materiali ed impianti presenti;
- valutazioni di immobili con caratteristiche analoghe su portali on-line dedicati.

Considerando l'ubicazione, l'epoca di realizzazione e la qualità delle finiture, dei materiali e degli impianti presenti, nonché lo stato di conservazione appena sufficiente del compendio pignorato, che richiederebbero degli interventi di manutenzione straordinaria, dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene opportuno applicare un valore unitario di € 600,00/mq:

Superficie complessiva convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
184,45	650,00	119.892,50

Al valore di mercato così determinato bisogna detrarre le opportune spese di regolarizzazione dell'immobile, di cui al quesito n. 7 punto 1

Valore di mercato da calcolo (€)	Spese di regolarizzazione (€)	Valore di mercato (€)
119.892,50	2.571,20	117.321,30

Al valore di mercato così determinato bisogna detrarre le spese condominiali insolite di cui al quesito n. 7 punto 2, quantificate in € 52,16 per l'Unità immobiliare, di piena proprietà della debitrice eseguita DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contraddistinta al N.C.E.U. al Foglio 35, p.lla 304, sub. 11 e € 250,98 per Unità immobiliare, di piena proprietà della debitrice eseguita XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contraddistinta al N.C.E.U. al Foglio 35, p.lla 304, sub. 16, per un totale di € 303,14

Valore di mercato da calcolo (€)	Spese di regolarizzazione (€)	Valore di mercato (€)
1117.321,30	303,14	117.018,16
Il valore di mercato si approssima a € 117.000,00		

Risposta al quesito n. 15

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

Sebbene il compendio pignorato consti di due unità immobiliari autonomamente accatastate, le caratteristiche delle stesse unità, le quali condividono un vano di ingresso comune, che dà accesso non solo alle due abitazioni, ma anche ad una camera da letto accatastata come parte del subalterno 16, fanno sì che l'intero compendio pignorato debba essere posto in vendita in un **UNICO LOTTO**:

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:

Esecuzione immobiliare n. 118/2024

Ubicazione:

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Arniense n. 38.

Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da due unità immobiliari:

- Immobile sviluppato al piano quarto, di piena proprietà della debitrice esecutata, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 11, della consistenza catastale di 4,5 vani, categoria catastale A/3;
- Immobile sviluppato ai piani quarto e quinto (sottotetto), di piena proprietà della debitrice esecutata, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 16, della consistenza catastale di 5 vani, categoria catastale A/3.

Confini: l'unità immobiliare sub. 11 confina con il sub. 16 sul lato est, con la via Arniense sul lato sud, con la via Antonio De Nino sul lato ovest e con il cortile del fabbricato sul lato nord. L'unità immobiliare sub. 16 confina con il sub. 11 sul lato ovest, con la via Arniense sul lato sud, con la via De Sanctis Ricciardone sul lato est e con altro subalterno della medesima particella 304 sul lato nord.

Descrizione e consistenza – sub.11:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa al piano quarto. Da un punto di vista planimetrico,

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette, oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 16. Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto e ad un piccolo disimpegno, che immette al wc, alla cucina e ad una seconda camera da letto. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono di vario tipo: laminato per la zona giorno e la camera da letto annessa, piastrelle in ceramica per il disimpegno, il wc e la cucina, pietra per la seconda camera da letto. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in PVC con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. **Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.**

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico, tutti funzionanti e collegati alle reti pubbliche. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

Descrizione e consistenza – sub.16:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani quarto e quinto (sottotetto). Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette, oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 11.

Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto sul lato destro e alla cucina con bagno sul lato sinistro. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone. L'unità immobiliare in questione risulta inutilizzata, ma occupata da materiale che non consente una facile accessibilità. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. **Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.** L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico; non è stato possibile verificarne il funzionamento. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Nell'immobile oggetto di pignoramento sussistono difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.

Stato dell'immobile: il subalterno 11 è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato. Il subalterno 16 è libero da persone ma non da cose.

Prezzo a base d'asta: € 117.000,00

Risposta al quesito n. 16

descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 30/11/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento:

- **NOTA DI ISCRIZIONE del 26/02/2013 – Registro generale n. 3814 Registro particolare n. 311**

Notaio PRETAROLI ALFREDO Repertorio 84442/41915 del 22/02/2013

⇒ **Sezione A – Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 22/02/2013 Numero di repertorio 84442/41915

Notaio PRETAROLI ALFREDO Codice fiscale PRT LRD 51B22 H501 T

Sede CHIETI (CH)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 130.000,00 Tasso interesse annuo 9,075% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 260.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

⇒ **Sezione B – Immobili**

Unità negoziale n° 1

Immobile n. 1

Comune C632 - CHIETI (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 35 Particella 304 Subalterno 16

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA ARNIENSE N. civico 38

Unità negoziale n° 2

Immobile n. 1

Comune C632 - CHIETI (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 35 Particella 304 Subalterno 11

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA ARNIENSE N. civico 38

⇒ **Sezione C- Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto CHIETI, CORSO MARRUCINO 169

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Sesso F Codice fiscale DPR CNC 58S67 D763 N

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ART.1 (DEFINIZIONI) "CLAUSOLE ONEROSE": INDICA LE CLAUSOLE DEL: - "CONTRATTO" RELATIVE AGLI INTERESSI DI MORA (ARTICOLO 5); SPESE E REGIME FISCALE (ARTICOLO 7); - DELL'ALLEGATO CAPITOLATO RELATIVE: ALLE MODALITA' PER L'EROGAZIONE E OBBLIGHI DEL MUTUATARIO (ARTICOLO 1); AGLI OBBLIGHI ASSICURATIVI (ARTICOLO 2); OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI IPOTECATI

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

(ARTICOLO 4); PAGAMENTI E ONERI FISCALI (ARTICOLO 6); DIMINUIZIONE DELLA GARANZIA (ARTICOLO 10); DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 11); CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 12); EFFETTI DELLA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 13); IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI (ARTICOLO 14); PROVA DEL CREDITO (ARTICOLO 16); ONERI, COMMISSIONI E SPESE (ARTICOLO 20).

"COMUNE": INDICA IL COMUNE DI CHIETI "CONTRATTO": INDICA IL PRESENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, LE SUE PREMESSE ED OGNI SUO ALLEGATO "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO": INDICA IL 1° APRILE 2013 "DIPENDENZA DELLA BANCA": INDICA: - AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA: CHIETI, CORSO MARRUCINO N.169 O, IN MANCANZA, LA SEDE DELLA BANCA IN ROMA; - AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL "CONTRATTO" COME PER QUALSIASI GIUDIZIO: CHIETI, CORSO MARRUCINO N.169; "DOMICILIO": INDICA IN RELAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA ED ALLA PARTE DATRICE D'IPOTECA LE RESIDENZE COME IN EPIGRAFE AL CONTRATTO DICHIARATE; "IMMOBILI OGGETTO D'IPOTECA": INDICANO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI: A) DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; -APPARTAMENTO IN CHIETI ALLA VIA ARNIENSE CIVICO N.38 SITO AL PIANO QUARTO E COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI, CONFINANTE CON APPARTAMENTO DI PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, VANO SCALA CONDOMINIALE ED AFFACCI SU DETTA VIA E SU VICOLO COMUNALE E CONTRADDISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35 PARTICELLA 304 SUB 16 (EX SUB 12) CAT. A/3 CL.III VANI 5 EURO 503,55. B) DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; - APPARTAMENTO IN CHIETI ALLA VIA ARNIENSE CIVICO N.38 SITO AL QUARTO PIANO COMPOSTO DI TRE VANI ED ACCESSORI CONFINANTE CON APPARTAMENTO DI PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, VANO SCALA CONDOMINIALE ED AFFACCI SU DETTA VIA ARNIENSE E SU VICOLO COMUNALE E CONTRADDISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35 PARTICELLA 304 SUB 11 CAT.A/3 CL.III VANI 4,5 EURO 453,19. "IMPORTO DEL MUTUO": INDICA L'IMPORTO DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA) "IMPORTO DELL'IPOTECA": INDICA LA SOMMA DI EURO 260.000,00 (DUECENTOSESSANTAMILA) "IMPORTO EROGATO": INDICA L'IMPORTO DI EURO 128.009,60 (CENTOVENTOTTOMILANOVE VIRGOLA SESSANTA) "IMPORTO TRATTENUTO": INDICA L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE SOMME TRATTENUTE INDICATE NEL CONTEGGIO DI EROGAZIONE PARI AD EURO 1.990,40 (MILLENOVECENTONOVANTA VIRGOLA QUARANTA) "IMPOSTA SOSTITUTIVA": INDICA LA MISURA DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA, APPLICABILE AL "MUTUO", IN RELAZIONE ALLO "SCOPO" DICHIARATO IN "CONTRATTO" DALLA "PARTE MUTUATARIA", PARI ALLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) DEL MUTUO. RESTA COMUNQUE FERMO CHE - SALVA L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 20 DEL D.P.R. N.601/1973, NEL TESTO MODIFICATO DALL'ARTICOLO 1 COMMA 160, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N.244 - QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, L'IMPOSTA TRATTENUTA RISULTASSE INFERIORE A QUELLA EFFETTIVAMENTE DOVUTA DALLA "BANCA", QUEST'ULTIMA ESERCITERA' LA RIVALSA NEI CONFRONTI DELLA "PARTE MUTUATARIA". "MUTUO": INDICA IL FINANZIAMENTO CONCESSO CON IL PRESENTE "CONTRATTO" "DELL'IMPORTO DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA) "PERIODO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL PERIODO DECORRENTE DALL'8 MARZO 2013 E SCADENTE IL 31 MARZO 2013 "PIANO DI AMMORTAMENTO": INDICA I TERMINI E LE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO DI SEGUITO RIPORTATE: LA DURATA SARA' DI 240 (DUECENTOQUARANTA) MESI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI IMPORTO VARIABILE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DI CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DEL MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 1° APRILE 2013 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 30 APRILE 2013 E L'ULTIMA IL 31 MARZO 2033 "PRECEDENTI FINANZIAMENTI": INDICA I MUTUI CONCESSI ENTRAMBI DALLA MEDESIMA BANCA ODIERNA MUTUANTE IL PRIMO DI ORIGINALI EURO 60.000,00 CONCESSO CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 13 GENNAIO 2005 REP.69138 [IL CUI RESIDUO, PER PARTE CAPITALE, AMMONTA OGGI AD EURO 46.471,23 (QUARANTASEIMILA QUATTROCENTOSETTANTUNO VIRGOLA VENTITRE)] OLTRE AL RELATIVO INTERESSE MATURATO] ED IL SECONDO DI ORIGINALI 35.000,00 CONCESSO CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 19 LUGLIO 2006 REP.73198 [IL CUI RESIDUO, PER PARTE CAPITALE, AMMONTA OGGI AD EURO 31.580,13 (TRENTUNOMILACINQUECENTOOTTANTA VIRGOLA TREDICI)] OLTRE AL RELATIVO INTERESSE MATURATO]; DETTI MUTUI SARANNO ANTICIPATAMENTE RIMBORSATI UTILIZZANDOSI A TAL FINE PARTE DEL NETTO RICAVO DELLA PRESENTE OPERAZIONE; "PRECEDENTI FORMALITA'": INDICA: -IPOTECA DI EURO 120.000,00 (GRAVANTE L'IMMOBILE DI PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ISCRITTA A FAVORE DELLA MEDESIMA BANCA ODIERNA MUTUANTE IL 17 GENNAIO 2005 AL N.83 R.P.; -IPOTECA DI EURO 70.000,00 (GRAVANTE L'IMMOBILE DI PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) ISCRITTA A FAVORE DELLA MEDESIMA BANCA ODIERNA MUTUANTE IL 30 LUGLIO 2006 AL N.4323 R.P. "SCOPO": "LA "PARTE MUTUATARIA" DICHIARA CHE IL "MUTUO" E' FINALIZZATO: - IN PARTE ALL'ESTINZIONE DELLE DETTE PRECEDENTI PASSIVITA' CONTRATTE ENTRAMBE PER L'ACQUISTO E/O LA RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE PER I QUALI RICORREVA E TUTTORA RICORRONO LE CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II BIS ALL'ARTICOLO 1 DELLA TARIFFA, PARTE PRIMA, ANNESSA AL D.P.R. 26 APRILE 1986, N. 131 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO); - PER LA RESIDUA PARTE AL SODDISFACIMENTO DI PROPRIE ESIGENZE DI LIQUIDITA'. "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 3,94% (TRE VIRGOLA NOVANTAQUATTRO PER CENTO) "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE MUTUATARIA" SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PRECISAMENTE PARI AL TASSO, CHE COMUNQUE NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL 6,2% (SEI VIRGOLA DUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO, VIENE DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI ALLO 0,29999998% (ZERO VIRGOLA VENTINOVE MILIONI NOVECENTONOVANTANOVEMILA NOVECENTONOVANTOTTO PER CENTO) MENSILE, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI ALLO 0,111% (ZERO VIRGOLA CENTOUNDICI PER CENTO) NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI. "TASSO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL TASSO PARI ALLO 0,33333332% (ZERO VIRGOLA TRENTATRE MILIONI TRECENTOTRENTATREMILA TRECENTOTRENTADUE PER CENTO) MENSILE "TASSO SOGLIA ANTIUSURA": INDICA IL 9,075% (NOVE VIRGOLA ZERO SETTANTACINQUE PER CENTO).

- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/10/2024 - Registro Particolare 15367 Registro Generale 19468**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - UNEP Repertorio 1325 del 20/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

⇒ **Sezione A – Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/09/2024 Numero di repertorio 1325

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - UNEP Codice fiscale 800 004 80691

Sede CHIETI (CH)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF

Codice fiscale 166 087 71008

Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

⇒ **Sezione B – Immobili**

Unità negoziale n° 1

Immobile n. 1

Comune C632 - CHIETI (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 35 Particella 304 Subalterno 11

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA ARNIENSE N. civico 38

Piano 7

Unità negoziale n° 2

Immobile n. 1

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 35 Particella 304 Subalterno 16

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA ARNIENSE N. civico 38

Piano 4-5

⇒ **Sezione C- Soggetti**

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

⇒ **Sezione D – Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 26.06.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 138.974,72 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Risposta al quesito n. 17

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

La presente relazione di perizia viene rimessa in copia cartacea di cortesia ed è corredata da disegni, foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali, oltre alla copia per uso pubblicazione con l'omessa indicazione delle generalità o di altro dato dei debitori, ed è stata altresì caricata telematicamente sul preposto portale.

DESCRIZIONE PER L'AVVISO D'ASTA

LOTTO N. 1 (LOTTO UNICO)

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:

Esecuzione immobiliare n. 118/2024

Ubicazione:

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Arniense n. 38.

Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da due unità immobiliari:

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

- Immobile sviluppato al piano quarto, di piena proprietà della debitrice esecutata, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 11, della consistenza catastale di 4,5 vani, categoria catastale A/3;
- Immobile sviluppato ai piani quarto e quinto (sottotetto), di piena proprietà della debitrice esecutata, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 16, della consistenza catastale di 5 vani, categoria catastale A/3.

Confini: l'unità immobiliare sub. 11 confina con il sub. 16 sul lato est, con la via Arniense sul lato sud, con la via Antonio De Nino sul lato ovest e con il cortile del fabbricato sul lato nord. L'unità immobiliare sub. 16 confina con il sub. 11 sul lato ovest, con la via Arniense sul lato sud, con la via De Sanctis Ricciardone sul lato est e con altro subalterno della medesima particella 304 sul lato nord.

Descrizione e consistenza – sub.11:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa al piano quarto. Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette, oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 16. Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto e ad un piccolo disimpegno, che immette al wc, alla cucina e ad una seconda camera da letto. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono di vario tipo: laminato per la zona giorno e la camera da letto annessa, piastrelle in ceramica per il disimpegno, il wc e la cucina, pietra per la seconda camera da letto. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in PVC con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. **Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.**

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico, tutti funzionanti e collegati alle reti pubbliche. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

Descrizione e consistenza – sub.16:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo economico" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, che si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), oltre ad un piano quinto sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un vano scala comune direttamente accessibile dalla via pubblica (via Arniense) tramite un portone di ingresso.

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante con orizzontamenti voltati. L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani quarto e quinto (sottotetto). Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette, oltrepassando un portoncino del tipo blindato, in un vano di ingresso comune con l'unità immobiliare identificata al sub. 11.

Dal vano di ingresso ci si immette nella zona giorno, dalla quale è possibile accedere ad una camera da letto sul lato destro e alla cucina con bagno sul lato sinistro. Nella camera accessibile direttamente dalla zona giorno è presente un balcone. L'unità immobiliare in questione risulta inutilizzata, ma occupata da materiale che non consente una facile accessibilità. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con vetrocamera e persiane in legno. Il balcone ha il parapetto realizzato in ferro. **Sono presenti alcune difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.** L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e dell'impianto di scarico; non è stato possibile verificarne il funzionamento. Tuttavia, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, si è rilevato che gli stessi impianti sono obsoleti e non più rispondenti agli standard di sicurezza previsti dalle norme attualmente in vigore. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente, sia per l'epoca di realizzazione non recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Nell'immobile oggetto di pignoramento sussistono difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.

Stato dell'immobile: il subalterno 11 è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato. Il subalterno 16 è libero da persone ma non da cose.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Prezzo a base d'asta: € 117.000,00

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

LOTTO N. 1 (LOTTO UNICO)

Dati catastali:	N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 11 N.C.E.U. al foglio 35, particella 304, subalterno 16
Qualità immobile:	A/3 Abitazioni di tipo economico
Consistenza:	184,45 mq lordi
Confini:	l'unità immobiliare sub. 11 confina con il sub. 16 sul lato est, con la via Arniense sul lato sud, con la via Antonio De Nino sul lato ovest e con il cortile del fabbricato sul lato nord. L'unità immobiliare sub. 16 confina con il sub. 11 sul lato ovest, con la via Arniense sul lato sud, con la via De Sanctis Ricciardone sul lato est e con altro subalterno della medesima particella 304 sul lato nord.
Titolo e quota:	Proprietà 1000/1000
Occupazione:	In parte (subalterno 11) occupato da terzi in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato
Regolarità urbanistica:	Nell'immobile oggetto di pignoramento sussistono difformità distributive che richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale.
Prezzo a base d'asta:	€ 117.000,00 (euro centodiciassettamila/00)

Risposta al quesito n. 18

esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che hanno concorso alla determinazione del valore di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le prerogative dimensionali e di finitura, nonché l'ubicazione nell'ambito del territorio comunale, e comparando l'immobile oggetto della procedura esecutiva con le offerte di beni simili presso le agenzie di intermediazione immobiliare della zona di riferimento, si ritiene che il lotto di vendita in condizioni ordinarie potrebbe acquisire una certa appetibilità.

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2024

Pertanto è parere dello scrivente che, per il lotto in esame, considerate le sue caratteristiche, l'ubicazione e lo stato di conservazione, si può ipotizzare un prezzo di vendita superiore al 50% del suo valore di stima attuale.

Risposta al quesito n. 19

verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06

In data 09.01.2025 è stata effettuata richiesta di accesso agli atti all'OPS della Provincia di Chieti per acquisizione di eventuale APE. Dalle informazioni assunte presso l'O.P.S. S.p.A. (incaricata per i controlli dalla Provincia di Chieti), risulta che le unità immobiliari oggetto di stima sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del D.Lgs 311/06 e s.m.i.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE	
01	Verbale di sopralluogo – inizio operazioni peritali
02	Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Chieti
03	Accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (ex Catasto) di Chieti
04	Accesso agli atti amministrativi presso la Provincia di Chieti per APE
05	Certificato di residenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – estratto di matrimonio della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Certificato di residenza e di stato civile della Sig.ra Di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Certificato di residenza e di stato civile della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
06	Planimetrie catastali aggiornate
07	Planimetrie catastali attuali con evidenziazione delle difformità rilevate
08	Calcolo superficie lorda
09	Dichiarazione amministratore di condominio

Chieti, 05.03.2025

Il Tecnico Estimatore

Arch. Lorenzo Leombroni