

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 110/2020

Promosso da: -----

Contro: -----

Giudice della Procedura: Dott. Francesco TURCO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Riccardo ALLEVA, geometra, iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n.1019, ha ricevuto mandato dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco TURCO di effettuare la stima dell'immobile di proprietà della Sig.ra -----.

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 14/03/2023.

QUESITI

Il C.T.U.:

- 1- prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma del 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- ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando quindi tutti i proprietari dell'immobile per detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- 5- in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposta per l'avviso d'asta;*
- 6- accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;*



- 7- provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. n.83/15 conv. in L. 132/15*
- 8- in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- 9- accerti la situazione di possesso con l'indicazione, se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o di affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 10- accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*
- 11- accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12- determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15;*
- 13- dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
- 14- descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 15- riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- 16- esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;*
- 17- verifichi le certificazioni ex art. 6 D. Lvo 311/06.*

PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico e rispondere ai quesiti, sono state condotte le seguenti attività preliminari:

- studio della documentazione in atti;



- verifiche catastali;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali a mezzo pec del 22/03/2023.

Il sopralluogo per l'avvio delle operazioni di rito, è stato effettuato il giorno 30/03/2023 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di valutazione, ubicati nel comune di Francavilla al Mare (CH) in via Monte Sirente n. 75/A, alla presenza del Sig.ra [REDACTED], quale figlia dell'esecutata. Si precisa che in detta sede non sono stati consegnati il **modello A** - informativa sulle procedure in corso, ed il **modello B** - istanza di Conversione del Pignoramento, in quanto la debitrice non ha rispettato la conversione precedentemente attivata.

Sono stati compiuti i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di stima. Successivamente sono state effettuate, le indagini più opportune per l'acquisizione di informazioni e documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla al Mare, nonché ricerche di mercato presso agenzie immobiliari e dal sito Internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Chieti e Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di quanto esposto, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue in ordine ai quesiti formulati.

1 - COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PRODOTTI ai sensi dell'art. 567 2° comma del c.p.c.

Dalle attività preliminari svolte si è **riscontrato la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.**, e che il bene pignorato, individua esattamente la proprietà della ditta esecutata.

2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL 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 fabbricato condominiale, denominato "Condominio -----" e nel quale è inserito l'appartamento oggetto di valutazione, fa parte di un complesso residenziale costituito da due fabbricati, ubicati a Francavilla al Mare delimitato da via Monte Sirente e via Monte Velino, nella zona nord della cittadina, quasi a confine con il comune di Pescara, e ricompreso tra la linea ferroviaria Pescara -



Bari e viale Alcione, a poche decine di metri della costa adriatica, in un'area completamente urbanizzata, come da inquadramento territoriale da Google - **Allegato n. 1**

Il complesso immobiliare è stato realizzato nel 1973 e, quello nel quale è ubicato l'unità immobiliare oggetto di valutazione, individuato come palazzina n. 2, si compone di n. 10 unità abitative, disposte su 4 piani oltre il sottotetto anch'esso ad uso residenziale. La struttura portante, ha una sagoma rettangolare, ed è in cemento armato con solai in latero cemento mentre la copertura è del tipo a due falde. Le pareti esterne sono rivestite con listelli di mattoni.

Il fabbricato è inserito in una corte, parte destinata ad uso condominiale per passaggio pedonale e parcheggio auto, e parte ad uso esclusivo degli appartamenti ai piani terra.

Catastalmente il fabbricato è individuato al foglio 1 con la particella 179 come da stralcio di mappa – **Allegato 2**

L'**unità immobiliare** oggetto di pignoramento risulta costituita da un appartamento, ubicato al piano terra dell'edificio, con accesso autonomo dal civico 75/A e si compone di ingresso, corridoio, sala, cucina abitabile, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni, di cui uno privo di finestra, che sviluppano una superficie complessiva residenziale utile (S.R.) di circa mq 85,00 ed una superficie lorda di mq 100, con altezza utile degli ambienti di circa mt 2,95, come meglio individuato nella planimetria catastale – **Allegato 3.**

La pavimentazione dei vani è in gres ceramico come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro semplice, completi di avvolgibili in pvc e dotate di grate antintrusione, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano con elementi radianti in ghisa disposti in ogni ambiente.

Altresì l'unità abitativa, come le altre presenti nel fabbricato, è dotata degli allacci elettrici, gas metano, idrico e fognante.

Annesso all'appartamento vi è una corte ad uso esclusivo circostante l'appartamento, avente un'estensione di circa mq 90,00, parte pavimentata con massetto in calcestruzzo e parte a verde, delimitata, nei due lati posti a confine con le strade comunali innanzi descritte, da un muretto con sovrastante



balaustra, mentre nella parte a confine con l'area condominiale, è recintata con rete metallica. Il tutto come da documentazione fotografica – **Allegato 4**.

Stato di manutenzione

L'**appartamento** presenta le rifiniture risalenti al periodo di realizzazione e si trova sommariamente in stato di conservazione sufficiente, anche in considerazione che risulta disabitato da tempo, mentre risultano insufficiente lo stato di manutenzione degli infissi esterni, dell'impianto elettrico e dei sanitari dei bagni. Inoltre sul solaio di una camera da letto, quella disposta sulla sinistra rispetto all'ingresso, sono presenti macchie di infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante, che hanno prodotto delle muffe, le cui cause, da informazioni assunte, sono state eliminate.

Il fabbricato nella sua parte esterna presenta alcuni deterioramenti degli intonaci a livello dei frontalini dei balconi e del cornicione del tetto.

Da informazioni assunte presso l'amministratore pro-tempore, il condominio ha in programma di effettuare interventi di manutenzione straordinaria sulle parti esterne dell'edificio, ma non risultano ancora deliberati.

Dati catastali e coerenze

L'unità abitativa descritta nell'atto di pignoramento individua un appartamento di civile abitazione, che catastalmente è censita al **foglio 1** del comune di Francavilla al Mare con la **particella 179 sub 28** Zona Censuaria 1 Cat. **A/2** cl 2 di vani 6,5 piano terra - Rendita Catastale € 520,33, ed in testa a:

- ----- *con titolarità da verificare.*

L'appartamento è posto a confine con vano scala condominiale, corte condominiale, via Monte Sirente, via Monte Velino, salvo altri.

L'intestazione catastale, come da visura storica - **Allegato 5**, non risulta aggiornata in quanto non tiene in considerazione gli atti traslativi.

L'immobile è pervenuto all'esecutata, per il diritto di nuda proprietà, a seguito del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Lucera del 19/05/2003 rep. 350, **trascritto a Chieti il 26/05/2003 al R.P. 7995**

I dati censuari elencati nell'atto di Pignoramento **corrispondono** a quelli catastali mentre il bene immobile risulta in **piena proprietà** della -----.
Occorre aggiornare l'intestazione catastale.

3 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE



L'appartamento è nella disponibilità della ----- come **bene personale**.

4 – RICOSTRUZIONE GIURIDICA DEGLI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 567 DEL C.P.C. PER LA DURATA DEL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, IDENTIFICANDO TUTTI I PROPRIETARI E PRECISANDO SE SUSSISTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E QUALI SIANO I DIRITTI DELLA PARTE ESECUTATA

Dal certificato notarile acquisito dal fascicolo, si evince la storia ipotecaria degli immobili pignorati a tutto il 03/02/2021.

Ricostruzione ipotecaria

- Il bene individuato catastalmente al **foglio 1** del comune di Francavilla al Mare (CH) con la **particella 179 sub 28**, risulta nella titolarità di:
 - ----- per il diritto di **nuda proprietà** pari a 1/1
 - ----- e ----- per il diritto di **usufrutto** pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno

L'immobile è pervenuto alla -----, per il diritto di nuda proprietà, mediante decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Lucera del 19/05/2003 rep. 350 **trascritto a Chieti il 26/05/2003 al R.P. 7995**

- In precedenza l'unità immobiliare si apparteneva a:
 - ----- per il diritto di nuda proprietà;
 - ----- per il diritto di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$;
 - ----- per il diritto di usufrutto pari ad $\frac{1}{2}$,

Si precisa che gli aventi diritto di usufrutto, ----- e ----- non sono coinvolti nel procedimento esecutivo, e che detto immobile è a loro pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio P. Rozzi del 31/07/1974 rep. 5168 per acquisto fatto da:

- -----
- -----
- -----,

Atto trascritto a Chieti il 13/08/1974 al R.P. 7796

- In precedenza, il terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati, si appartenevano ai venditori per atto fatto anteriormente al ventennio.



Dalla predetta documentazione si riscontra la **continuità storica** delle trascrizioni, mentre i diritti della parte eseguita risultano quelli della **nuda proprietà**.

Formalità pregiudizievoli

- 1) Trascrizione **Verbale di Pignoramento** immobiliare del Tribunale di Chieti del 07/12/2020 rep. 885 a **favore** di ----- con sede a Francavilla al Mare e **contro** ----- . Trascritto il 13/01/2021 al **R.P. 413**
- 2) Iscrizione derivante da **ipoteca amministrativa** a **favore** dell'Agenzia delle Entrate di Roma del 11/02/2019 rep. 2652 dell'importi di € 803.963,20 a garanzia dell'importo di € 401.981,60, **contro** ----- . **Iscrizione** del 12/02/2019 **R.P. 243**
- 3) Iscrizione derivante da **ipoteca volontaria** a favore della Banca Popolare di Ancona s.p.a., a seguito di atto di mutuo a rogito del notaio Clementini del 23/03/2010 rep. 37814, dell'importo di € 330.000,00 a garanzia della somma di € 165.000,00, **contro** ----- . **Iscrizione** del 08/04/2010 **R.P. 1262**

Si precisa che dal Certificato notarile “si evidenzia che il pignoramento è stato trascritto a carico dell'esecutata per i diritti di piena proprietà; ma non sono stati riscontrati a carico dei comproprietari non eseguiti, titolari del diritto di usufrutto a seguito del rogito del notaio Rozzi del 31/07/1974 meglio descritto nella storia ipotecaria, atti di cessione di diritti in Conservatoria, né tantomeno volture di riunione di usufrutto in Catasto”.

Alla data del 08/05/2023, a seguito di ulteriori indagini ipo-catastali, si conferma che per le formalità pregiudizievoli innanzi elencate non sono state presentate annotazioni.

5 - ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare risulta regolarmente acatastata nel N.C.E.U. del comune di Francavilla al Mare (CH) nel seguente modo:

- Appartamento **foglio 1 p.IIa 179 sub 28** Cat. A/2 classe 2 di vani 6,5 Rendita Catastale € 520,33



Dall'esame della planimetria catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti, si ravvisa la **conformità** allo stato dei luoghi.

Dagli atti di compravendita, l'intestazione catastale necessita di essere aggiornata a in quanto l'immobile risulta erroneamente in testa a -----
"con diritti da verificare".

La corretta intestazione è:

- ----- per il diritto di **nuda proprietà** pari a 1/1;
- ----- per il diritto di **usufrutto** pari ad ½;
- ----- per il diritto di **usufrutto** pari ad ½.

In considerazione che nell'atto di Pignoramento si evince la piena proprietà dell'esecutata, occorre accertare l'eventuale decesso degli usufruttuari ed eventualmente redigere pratiche di voltura per il ricongiungimento di usufrutto.

6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DELBENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLA VIGENTE NORMATIVA EX ART. 173 BIS ATT. CPC

Titoli abilitativi

Il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- a) **Licenza Edilizia n. 205 del 25/10/1973** per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, rilasciato alla ditta ----- . La predetta Licenza è stata volturata a favore dei Sig.ri -----, per atto di compravendita a rogito del notaio P. Rozzi del 15/11/1973 rep. 3230 - **Allegato 6.**
- b) **Concessione Edilizia n. 283 del 07/07/1981** quale **Variante al** fabbricato i cui alla L.E. n. 205/1973 per la realizzazione di recinzione - **Allegato 7.**
- c) **Permesso di Abitabilità n. 46** del 09/04/1983 rilasciato alla Soc. -----
---- con sede a Francavilla al Mare, relativo al fabbricato realizzato sulla particella 179 - **Allegato 8.**

Si rende opportuno precisare che a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica, per verificare la conformità urbanistica degli immobili, è stato possibile visionare parte della documentazione, in quanto il fascicolo era mancante degli elaborati grafici progettuali.



Pertanto al fine di verificarne la regolarità urbanistica si è fatto riferimento alla planimetria di primo accatastamento, redatta il 07/12/1973, che rispecchia fedelmente la situazione attuale, facendo propendere per la conformità delle opere realizzate ai titoli abilitativi innanzi elencati.

L'immobile **urbanisticamente** è ricompreso, secondo il vigente P.R.G. del comune di Francavilla al Mare, **in zona B – Comparto 15 L PRG – PRP zona D** trasformazione a regime ordinario - **Allegato 10**

7 – PROVVEDA ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn 7, 8 e 9 come INTRODOTTI DAL D.L. 83/15 conv. in L. 132/15

Dalla documentazione presente e da quella reperita risulta che l'immobile non è gravato da censi, livelli o usi civici. Altri dati riguardanti l'unità immobiliare sono descritti negli altri punti della presente relazione.

8 - CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLA LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE NORME

Come già descritto al punto n. 6, dalla consultazione del fascicolo presso l'ufficio urbanistica, non è stato possibile reperire la documentazione grafica allegata ai titoli abilitativi, mentre **non si riscontrano difformità** tra la situazione attuale e la planimetria di primo accatastamento del 07/12/1973. Per l'immobile oggetto di valutazione non è presente nessuna domanda di Condonò Edilizio di cui alla L. 47/1985 e s.m.i., come non sono state presentate istanze e/o comunicazioni per eventuali interventi di manutenzione. Pertanto si può desumere che all'immobile non sono state apportate modifiche rispetto al progetto originario.

9 – SITUAZIONE DI POSSESSO CON L'INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

L'immobile è nella **piena disponibilità** dell'esecutata, anche se catastalmente risulta intestato alla Sig.ra ----- per la **nuda proprietà**, mentre dal verbale di pignoramento si riscontra la piena proprietà. Resta



comunque da verificare, attraverso idonea certificazione, se si è estinto il diritto di usufrutto, a seguito del decesso degli aventi diritto, ed nel caso provvedere alla corretta intestazione catastale mediante domanda/e di voltura. L'appartamento **non è occupato** da terzi e non sono presenti contratti di locazione o di affitto antecedenti alla data di pignoramento.

10 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne gli oneri gravanti sull'appartamento, a seguito degli atti traslativi occorre regolarizzare l'intestazione catastale così come si evince dal decreto di trasferimento del Tribunale di Lucera, mentre il probabile decesso degli usufruttuari (da accertare), così come si rileva dall'atto di pignoramento, dove si attesta la piena proprietà dell'esecutata, si rende necessaria, per la continuità storica, la presentazione di istanze di voltura.

Dai riscontri contabili, risultano oneri di natura condominiale gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente. Dagli estratti conto si evince la situazione debitoria dell'esecutata nei confronti del "-----", sia per quanto concerne le quote di gestione ordinaria che di quelle straordinarie.

Gli importi a debito, per il periodo dal 01/05/2022 a al 30/04/2023, quidi posteriore alla data di pignoramento, ammontano ad € 3.662,05 per la gestione ordinaria - **Allegato 10**, e di € 7.684,00 per la gestione straordinaria - **Allegato 11**.

Precisazioni

Per quanto concerne le spese straordinarie insolute si precisa che:

- l'importo del precetto, che si evince dalla nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo, risulta di **€ 9.153,05** al 17/12/2020
- successivamente a tale data, a seguito dell'istanza di conversione del pignoramento, l'esecutata ha provveduto in data 17/02/2022 a versare la somma di € 2.500,00, mentre in data 22/08/2022 ha versato la somma di € 1.000,00, per complessivi **€ 3.500,00**.

Altresì il Condominio al oggi non ha in previsione e/o deliberato lavori di straordinaria manutenzione sulle parti condominiali.



11 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE;

In merito, il CTU ha verificato la presenza di formalità pregiudizievoli gravanti sull’appartamento, che dovranno essere cancellate e **non opponibili** all’acquirente.

Tali formalità sono:

- 1) Trascrizione **Verbale di Pignoramento** immobiliare del 13/01/2021 **R.P. 413**;
- 2) Iscrizione derivante da **ipoteca amministrativa** del 12/02/2019 **R.P. 243**;
- 3) Iscrizione derivante da **ipoteca volontaria** del 08/04/2010 **R.P. 1262**.

Oltre le su descritte pregiudizievoli non vi sono altre formalità

12 – DETERMINAZIONE DEL VALORE CON L’INDICAZIONE DEL CRITERIO CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, 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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con il criterio della stima comparativa, acquisendo i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Chieti con riferimento al 2° semestre del 2022, per il comune di Francavilla la Mare, e relativo alla **Periferica/FASCIA LITORANEA NORD - Allegato 12**, e quelli reperiti dai borsini immobiliari e dalle agenzie Immobiliari per immobili aventi caratteristiche simili e ubicati in zone limitrofe.

Considerato che ogni immobile, in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato avendo peculiarità proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”, ai valori desunti si è ritenuto necessario applicare dei coefficienti, (coefficienti globali medi) al fine di avere il più probabile valore di stima.

Tali coefficienti tengono in considerazione molteplici fattori, quali la posizione dell’immobile, le caratteristiche costruttive, e altri elementi che rendono possibile



o meno un eventuale acquisto, tenendo conto anche dell'andamento attuale del mercato immobiliare. Il tutto è meglio caratterizzato nel seguente prospetto.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI	Superficie lorda	Coefficiente di	Superficie commerciale
Abitazione	100,00	100%	100,00
Corte esclusiva	90,00	10%	9,00
Superficie commerciale utile complessiva			mq 109,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE AP		Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA	Abitazione civile	1,00
PIANO –	Terra	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE	Normale	0,80
VETUSTÁ	Età 50	0,70
ZONA	Semicentrale	1,00
ESPOSIZIONE	Nord-Est	0,90
COMMERCIALIZZABILITA'		1,00
LUMINOSITA'		0,90
AEREAZIONE		0,90
Coefficiente medio globale		0,906
VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore/mq
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)		€ 1.150,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)		€ 1.700,00

Oltre ai valori O.M.I., sono stati individuati, attraverso agenzie immobiliari, altri valori di immobili aventi caratteristiche simili e ubicati nell'ambito del comune di Francavilla al Mare, nella stessa zona, che confermano il valori O.M.I..

Da ciò si ha che per l'immobile oggetto della presente, il valore unitario assunto per la stima è di **€ 1.300,00/mq**; dal prodotto dal valore unitario per il coefficiente medio globale si ha: $€ 1.300,00 \times 0,906 = € 1.177,80 / mq$

Pertanto il **valore di stima** dell'immobile individuato con la p.lla 179 sub 28, è pari a: $€ 1.177,80 \times mq 109,00 = € 128.380,00$.

Valore arrotondato € 128.000,000 (euro centoventottomila/00).

Detto valore dovrà essere decurtato delle quote condominiali poste a carico dell'acquirente.



Si precisa che il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto non risulta che l'esecutato svolga attività di impresa costruttrice, e che gli immobili di cui trattasi non hanno caratteristiche di abitazione di lusso.

13 – INDICAZIONE SE IL COMPENDIO PIGNORATO DEBBA ESSERE POSTO IN VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI, PRECISANDO, PER OGNI IPOTESI, LA DESCRIZIONE ESATTA DA RIPORTARE NELLA EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA

Per l'immobile in oggetto, si definisce un **lotto unico**.

La descrizione esatta dei lotti da riportare nell'emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo a base d'asta, essa è:

Lotto unico – piena proprietà di un appartamento disposto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione sito a Francavilla al Mare (CH) in via Monte Sirente n. 75, con accesso autonomo dal civico n. 75/A, composto da ingresso cucina, sala, disimpegno, n. 3 camere e n.2 bagni, oltre ad una corte circostante ad uso esclusivo.

Catastalmente l'unità abitativa è censita nel N.C.E.U., del comune di Francavilla al Mare (CH), al foglio 1 particella 179 sub 28 Z.C. 1 Categoria A/2 classe 2 vani 6,5 superficie (lorda) catastale mq 100 Rendita Catastale € 520,33.

Il tutto è posto a confine vano scala condominiale, corte condominiale, via Monte Sirente, via Monte Velino, salvo altri.

IMPORTO A BASE D'ASTA € 128.000,00

Detto importo dovrà essere decurtato della quote condominiali.

14 – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono:

- 1) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria, iscritta presso l'A.d.E. di Chieti R.G. 1362 **R.P. 2583** del 30/06/2007
- 2) Trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto presso l'A.d.E. di Chieti al R.G. 10177 **R.P. 7730** del 24/07/2020.
- 3) Trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto presso l'A.d.E. di Chieti al R.G. 4589 **R.P. 3491** del 16/03/2021.



Altresì, necessita eventualmente procedere alla presentazione delle volture catastali per il ricongiungimento d'usufrutto.

15 – RIFERISCA TUTTO CON RELAZIONE SCRITTA ANCHE SU SUPPORTO INFORMATICO (DVD) CORREDATA DEI RELATIVI ELABORATI

La presente relazione si compone di 16 pagine numerate, e completa degli elaborati allegati.

16 – PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE

Il sottoscritto CTU, in considerazione delle condizioni di manutenzione del fabbricato e degli interventi da effettuare, ritiene **improbabile** che possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore stimato del bene.

17 – VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.LVO 311/06

Il sottoscritto CTU ha verificato che per l'abitazione non è stato redatto il relativo Attestato di Prestazione Energetica di cui all'ex art. 6 D. Lvo 311/06.

I compensi professionali per la redazione e presentazione alla Regione Abruzzo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sono stimati in **€ 300,00** onnicomprensivo.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ad espletamento dell'incarico ricevuto, correda la presente relazione degli allegati esplicitivi come da elenco che segue.

Chieti, lì 15/05/2023

IL C.T.U.
Geom. Riccardo Alleva



ELENCO ALLEGATI

- Relazione depurata dei dati sensibili
- Scheda riepilogativa
- Piano di vendita
 - Allegato 1- Inquadramento territoriale da Google
 - Allegato 2- Stralcio di mappa catastale
 - Allegato 3- Planimetria catastale dell'appartamento
 - Allegato 4– Documentazione fotografica
 - Allegato 5- Visura storica catastale
 - Allegato 6- Licenza Edilizia 205/1973
 - Allegato 7- Concessione Edilizia 283/1981
 - Allegato 8- Permesso di Abitabilità 46/83
 - Allegato 9- Stralcio di P.R.G.
 - Allegato 10- Contabile condominio D.M.D. per spese ordinarie
 - Allegato 11- Contabile condominio D.M.D. per spese straordinarie
 - Allegato 12- Valori O.M.I.

