

TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.zza S.Giustino, 1 – 66100 Chieti (CH)

Tel. Centralino: 0871-3531

e_mail: tribunale.chieti@giustizia.it

COMUNI DI:

**VILLAMAGNA, BUCCHIANICO, ORTONA
(CH)**

RUOLO:

ESECUZIONI IMMOBILIARI - P.E.I. n. 134/2024

GIUDICE:

ON.LE TURCO DOTT. FRANCESCO

ESPERTO
ESTIMATORE:

tinaro arch. debora

debora.tinaro@archiworldpec.it

C.F: TNR DBR 73A56 A485W

Via Cav. di Vitt. Veneto - 66041 ATESSA (Ch)

e_mail: d.tinaro@gmail.com - mob: 320 9287515 - P. I.V.A.:02421250693

CONTENUTO:

RELAZIONE ESTIMATIVA

di beni immobili

(La presente è composta da n.33 pagine e n.13 allegati)

DATA:

maggio 2025

INDICE

PREMESSA	.....	<i>pag.</i>	4
RELAZIONE	.....	"	7
ANALISI DEI BENI	.....	"	11
TITOLARITA' E DIRITTI	.....	"	15
CENNI DI NATURA URBANISTICA	.....	"	16
PRESCRIZIONI URBANISTICHE E VINCOLI	.....	"	17
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	.....	"	19
CRITERIO DI VALUTAZIONE	.....	"	20
CONCLUSIONI	.....	"	22
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	.....	"	26
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI	.....	"	31

Il FASCICOLO DEGLI ALLEGATI costituisce parte integrante della presente relazione

FASCICOLO ALLEGATI

<i>All.n.</i>	Oggetto
<i>1</i>	Verbali di sopralluogo
<i>2</i>	Individuazione fabbricato di civile abitazione e deposito retrostante
<i>3</i>	Fogli di Mappa generici con individuazione Particelle
<i>4</i>	Visure catastali
<i>5</i>	Documentazione fotografica
<i>6</i>	Certificato storico di residenza
<i>7</i>	Planimetrie catastali e stralcio di Mappa
<i>8</i>	Restituzioni grafiche dello stato di fatto
<i>9</i>	Titoli abilitativi del Comune di Villamagna (CH)
<i>10</i>	C.D.U. Comune di Villamagna (CH)
<i>11</i>	C.D.U. Comune di Bucchianico (CH)
<i>12</i>	C.D.U. Comune di Ortona (CH)
<i>13</i>	Ispezioni Pubblicità immobiliare

PREMESSA

La sottoscritta, Arch. Debora Tinaro, nominata Perito estimatore nel giudizio in epigrafe, ad espletamento dell'incarico conferitole, espone quanto segue.

Con Atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale ordinario di Chieti – Sez. staccata di Ortona il 02.12.2024 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare di Chieti in data 17.12.2024 – [REDACTED]

[REDACTED], il Creditore procedente: [REDACTED] per essa, quale mandataria, la [REDACTED] S.p.a, richiedeva al Tribunale ordinario di Chieti, un importo creditizio pari ad € 553.775,61, oltre interessi, spese e successive occorrenze, l'espropriazione dei seguenti beni nei confronti dell'“Esecutato”:

1. immobili siti nel Comune di Villamagna (CH), in località Canale

- fabbricato da cielo a terra, costituito da tre livelli, con corte circostante;
- locale di deposito attrezzi agricoli;
- nove appezzamenti di terreni a destinazione agricola;

2. immobili siti nel Comune di Bucchianico (CH)

- tre appezzamenti di terreni a destinazione agricola;

3. immobili siti nel Comune di Ortona (CH)

- tre appezzamenti di terreni a destinazione agricola

Avendo l'On.le Giudice Turco Dott. Francesco letto l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva con la quale si chiedeva di procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi dell'art. 567 e segg. C.p.c., ha ritenuto opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio, per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta (visti gli artt. 485,569 e 173 bis disp. att. c.p.c.) ed affinché provvedesse alla redazione della relazione di stima, in base a precisi quesiti formulati (come di seguito).

La sottoscritta Arch. Debora Tinaro, con Studio professionale in Atesa (CH), ricevuta nomina dall'On.le Giudice dell'esecuzione quale Esperto stimatore per la verifica e la valutazione dei beni pignorati di cui al procedimento esecutivo n. 138/2024, ha redatto la presente relazione, con conferimento del seguente mandato:

- 1. prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando Custode, controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*
- 2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini 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, secondo comma, c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- 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 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; in caso di opere abusive, effettui 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; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - 7. provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 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);*
 - 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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;*
 - 15. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
 - 16. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
 - 17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
 - 18. ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA*

POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;
19. verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06

Lo scrivente Perito estimatore, esaminati gli Atti di Causa, ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, rispettivamente in data 08.03.2025 alla presenza dell'Esecutato e del Custode ed in data 11.03.2025 alla presenza dei genitori dell'Esecutato, i quali vi risiedono stabilmente. Il tutto, come riportato nei verbali redatti per l'occasione (*All. n.1*).

Nell'ambito dei sopralluoghi si è proceduto sia alla ricognizione visiva e fotografica che al rilievo metrico dello stato di fatto degli immobili.

RELAZIONE

Al fine di redigere una Perizia il più possibile ricca di informazioni e documentazioni atte a formulare una risposta esaustiva, la sottoscritta ha effettuato ricerche presso:

- Comune di Villamagna – Ufficio tecnico – Settore S.U.E.;
- Comune di Villamagna – Anagrafe;
- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Chieti – Catasto fabbricati e terreni;
- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità immobiliare e Conservatoria.

Esplicitazione risposta al quesito n.1:

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

Dopo aver effettuato presa visione ed estrazione telematica dei documenti depositati agli Atti, la scrivente non ha riscontrato incompletezze o documenti mancanti.

Esplicitazione 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"

IDENTIFICAZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da svariati immobili ricadenti nei Comuni di: Villamagna, Bucchianico ed Ortona, tutti nella Provincia di Chieti.

Nello specifico:

A) immobili siti nel Comune di Villamagna (CH), in località Canale:

- fabbricato, unità indipendente ed adibito a civile abitazione da cielo a terra, di tipo "Isolato", composto da tre livelli: Terra, Primo e soffitta.
Sorge su una corte annessa e ad uso esclusivo dello stesso.
Il Piano Terra è suddiviso in autorimessa con deposito annesso e civile abitazione.
L'immobile, iniziato nel 1976 ha subito vari ampliamenti successivi fino agli anni '80.
Ad esso si accede da una piccola carrareccia dissestata.
La proprietà non è recintata, con accesso alle auto (All. n.2).

Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:

1. **immobile ad uso civile abitazione** ubicato in Villamagna (CH), in località Canale, catastalmente così individuato:
 - N.C.E.U. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – Part. n.4145 - Sub.2 – CAT. C/6 – CLASSE 3 – CONS. mq 86 – Rendita=€182,10;
 - N.C.E.U. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – Part. n.4145 - Sub.3 – CAT. A/3 – CLASSE 3 – CONS. 12,5 VANI – Rendita=€742,41;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **fabbricato di civile abitazione:**

confina con: strada vicinale, altra proprietà su un lato, proprietà esecutato, salvo altri.

2, 3. attraverso la corte esterna (Part. n.4172), si accede ad un altro appezzamento di terreno su cui sorge un piccolo **locale di deposito attrezzi agricoli**. Esso consta di un solo Piano, ex piccola stalla per animali da cortile, in mattoni, lasciato allo stato grezzo e con copertura con pannelli ondulati in cemento.

La proprietà non è recintata, con libero accesso.

Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione:

2. N.C.E.U. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.4173** – CAT. C/2 – CLASSE 1 – CONS. mq 34 – Rendita=€56,19;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

3. **terreno su cui insiste il locale deposito**

N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.4172** – QUALITÀ Seminativo arborato – CLASSE 03 – SUP. mq1526 – R.D. € =5,52;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **locale di deposito e terreno su cui insiste:**

confina con: fabbricato Esecutato su un lato, proprietà Esecutato, altra proprietà su altri lati, salvo altri.

- **nove appezzamenti di terreni** ubicati in zona periferica a destinazione agricola; Tutti i terreni identificati e documentati, sono a destinazione agricola, seppur abbandonati ed incolti da tantissimi anni, tanto da essere inaccessibili sia per la loro conformazione orografica (pendii) che per il loro stato di conservazione (boscaglia).

4, 5. **Terreni attigui**, costituenti un'unica fascia con antistante piccola strada locale; leggermente in pendio per poi degradare. Nel lato corto, verso la strada, sono presenti alcune piante di ulivo; il terreno restrostante, in pendio, è boscaglia.

Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:

4. N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.244** – QUALITÀ vigneto – CLASSE 01 – SUP. mq 530 – R.D. € =7,80;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

5. N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.245** – QUALITÀ vigneto – CLASSE 01 – SUP. mq 340 – R.D. € =5,00;

- intestazione delle unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreni agricoli:**

confinano con: strada vicinale, altra proprietà su due lati, proprietà Esecutato.

7, 8, 9, 10. terreni abbandonati, in gran parte coperti da boscaglia, inaccessibili ed in pendio.

7. N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.4125** – QUALITÀ SEMIN ARBOR
- CLASSE 03 – SUP. mq 730 – R.D. € =2,64;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: strada vicinale, altra proprietà su due lati, proprietà Esecutato.

8. N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.486:**

o PORZ. A – QUALITÀ VIGNETO – CLASSE 01 – SUP. mq 1840 – R.D. € =27,08;

o PORZ. B – QUALITÀ SEMIN ARBOR – CLASSE 02 – SUP. mq 900 – R.D. € =4,65;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: strada vicinale su un lato, proprietà Esecutato su due lati, altra proprietà.

9. N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.304** – QUALITÀ SEMINATIVO
– CLASSE 03 – SUP. mq 470 – R.D. € =1,34;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: strada vicinale su un lato; altra proprietà su lati restanti.

10. **Terreno** con antistante piccola strada locale; in pendio. Il terreno è incolto ed allo stato di abbandono.

Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:

• N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.483** – QUALITÀ SEMIN. ARBOR – CLASSE 02 – SUP. mq 930 – R.D. € =4,80;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

- **terreno agricolo:**

confina con: altre proprietà su tutti i lati.

11. **Terreno** con antistante piccola strada locale; leggermente in pendio per poi degradare. In questa prima parte, verso la strada, sono presenti alcune piante di ulivo; il restante terreno è allo stato di abbandono.

Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:

• N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.220** – QUALITÀ SEMIN. ARBOR – CLASSE 03 – SUP. mq 980 – R.D. € =3,54;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: strada vicinale su un lato; altra proprietà su lati restanti.

12. **Terreno** incolto, allo stato di abbandono.

Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:

• N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.225** – ORTO IRR. – CLASSE 03 – SUP. mq 460 – R.D. € =5,23;

- intestazione delle unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: proprietà Esecutato su un lato; altri lati, con altre proprietà.

Gli immobili sono distanti dal centro di Villamagna circa km 5,00 e da Chieti (CH) circa km 14,00.

B) immobili siti nel Comune di Bucchianico (CH)

tre appezzamenti di terreni ubicati al di fuori del centro urbano, a destinazione agricola, abbandonati, in gran parte coperti da boscaglia, in forte in pendio ed inaccessibili.

I terreni di cui ai punti 1. e 2. che seguono, costituiscono un'unica fascia:

1. N.C.T. - Comune di Bucchianico – Fg. n.11 – **Part. n.167** – SEMINATIVO – CLASSE 04 – SUP. mq 560 – R.D. € =0,58;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

2. N.C.T. - Comune di Bucchianico – Fg. n.11 – **Part. n.271** – BOSCO CEDUO – CLASSE 02 – SUP. mq 680 – R.D. € =0,70;

- intestazione delle unità:

1) "Esecutato" - Enfiteusi 1/1;

2) ISTITUTO FIGLIE DI SAN CAMILLO - Diritto del concedente 1/1

Confini:

- **terreni agricoli:**

confinano con: strada vicinale su un lato; altri lati, con altre proprietà.

3. N.C.T. - Comune di Bucchianico – Fg. n.11 – **Part. n.442** – SEMINATIVO – CLASSE 03 – SUP. mq 3780 – R.D. € =9,76;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: altre proprietà su tutti i lati.

Gli immobili sono distanti dal centro di Villamagna circa km 9,00 e da Chieti (CH) circa km 10,00.

C) immobili siti nel Comune di Ortona (CH)

- tre appezzamenti di terreni a destinazione agricola, una volta destinati ad attività di tipo estrattivo "Cave materiale inerte". Attualmente è allo stato di abbandono e quindi incolto. Vi si accede da una stradina di campagna dissestata, per poi internarsi in quello che resta del cratere creato dall'attività estrattiva. Quest'ultimo, può essere visionato solo da lontano, in quanto la parte a valle è inaccessibile.

1. N.C.T. - Comune di Ortona – Fg. n.37 – **Part. n.6:**

◦ PORZ. AA – QUALITÀ VIGNETO – CLASSE 02 – SUP. mq 789 – R.D. € =8,96;

◦ PORZ. AB – ULIVETO – CLASSE 01 – SUP. mq 621 – R.D. € =3,21;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: proprietà Esecutato su un lato altre proprietà sui lati restanti.

2. N.C.T. - Comune di Ortona – Fg. n.37 – **Part. n.8** – VIGNETO – CLASSE 02 – SUP. mq 6320 – R.D. € =71,81;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: strada vicinale, proprietà Esecutato su un lato altre proprietà sui lati restanti.

3. N.C.T. - Comune di Ortona – Fg. n.37 – **Part. n.1187:**

○ PORZ. AA – QUALITÀ VIGNETO – CLASSE 03 – SUP. mq 2023 – R.D. € =19,85;

○ PORZ. AB – ULIVETO – CLASSE 01 – SUP. mq 2547 – R.D. € =13,15;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

- **terreno agricolo:**

confina con: proprietà Esecutato su due lati ed altre proprietà sui restanti.

Gli immobili sono distanti dal centro di Villamagna circa km 23,00 e da Chieti (CH) circa km 31,00. Il tutto come riportato nelle visure e Mappe catastali (*All.n.3, 4*).

ANALISI DEI BENI

Come sopra descritto, i beni oggetto del pignoramento immobiliare sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione distribuito su tre livelli con corte annessa, terreno retrostante con deposito attrezzi agricoli ed altri terreni distribuiti nei Comuni di Villamagna, Bucchianico ed Ortona, come sopra descritti.

In merito al fabbricato ubicato nel Comune di Villamagna, alla località Canale, esso è in aperta campagna, non di facile accesso; infatti lo si raggiunge da una stradina vicinale, per poi proseguire in un tratto privato, non asfaltato e dissestato, che conduce ad una corte esclusiva che permette l'ingresso dell'immobile. Lo spazio circostante, la corte, è a verde, non pavimentata.

Antistante l'ingresso principale vi è una tettoia in legno, attraverso la quale si raggiunge sia la gradinata che conduce ai Piani superiori che l'autorimessa, quindi sono presenti due ingressi.

Il **Piano terra**, infatti, è suddiviso in due parti: una adibita ad **autorimessa** con locale deposito e l'altra adibita a **civile abitazione**.

Il locale autorimessa oggi è adibito a locale di sgombero; consta di un ambiente più grande e due più piccoli, adibiti a ripostiglio. Esso è pavimentato con mattonelle in monocottura, con pareti intonacate e tinteggiate. I due infissi presenti nell'ambiente più grande sono da sostituire, mentre le porte sono in legno di tipo economico. L'accesso esterno è garantito da una grande porta in ferro, mentre un'altra dall'ambiente cucina conduce alla scala dei Piani superiori.

L'altro ambiente, sempre a Piano Terra è costituito da cucina/soggiorno, un locale lasciato al grezzo, privo di finiture ed un bagno. Sono presenti dei climatizzatori. Le finiture non sono di pregio; le pareti sono intonacate, mentre i pavimenti e le piastrelle alle pareti sono in monocottura; la cucina è di tipo economico. L'altezza interna è pari a m 3,10.

L'altro ingresso, attraverso un disimpegno e scalinata, immette all'appartamento del Piano superiore (I). Vi si accede attraverso una porta principale, che immette in un corridoio.

Da una prima analisi visiva, considerata la vetustà dell'immobile, esso è in un discreto stato di conservazione.

La struttura, del tipo "A telaio" è in C.A. con solai in latero-cemento.

Considerato che il completamento degli immobili è avvenuto negli anni '80, le finiture sono adeguate all'uso e di livello medio. Le finestre sono in legno, a doppio vetro, dotate di tapparelle e zanzariere.

Per quanto concerne gli interni, da una prima analisi, sono in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

- **L'appartamento al Piano primo** ha una superficie convenzionale di mq 186,69. Quest'ultimo è così suddiviso: corridoio centrale, che conduce ad una cucina-soggiorno e salotto e bagno, costituenti la zona giorno, separati da un muro divisorio ed una porta. Alla zona notte vi si accede attraverso un disimpegno. Quest'ultima è costituita da quattro camere da letto ed un bagno. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,95. Gli infissi sono in legno, gli avvolgibili in P.V.C., le porte in legno, i pavimenti, così come i rivestimenti dei due bagni e quelli delle pareti della cucina, sono piastrelle in monocottura. Gli intonaci interni sono del tipo civile, liscio e tinteggiato con pittura traspirante e non evidenziano problemi dovuti a cattiva traspirazione dei supporti o d'infiltrazione dall'esterno. Sono presenti gli impianti: idrico, sanitario, elettrico ed il termico funzionante per mezzo di caloriferi.
- Nel **Piano secondo** vi è la **soffitta** a cui si accede dall'unica gradinata presente nell'immobile, si presenta come un unico ambiente al grezzo, con la struttura della copertura a vista, con pareti prive di intonaco, senza la finitura del pavimento nè impianti. Le altezze interne variano da m 3,10 all'attacco di una falda, a m 4,00 al colmo, a m 2,30 all'attacco dell'altra falda.

Analizzando i muri perimetrali esterni, lasciati ad intonaco senza tinteggiatura, al Piano terra presentano fenomeni di umidità di risalita, con fenomeni di calcificazione diffusa.

Il tutto come da documentazione fotografica in allegato (*All. n.5*).

Intestazione: "Esecutato", proprietà per 1/1.

Confini:

- **fabbricato di civile abitazione e corte annessa ed esclusiva:**

confina con: (partendo dall'accesso principale in senso orario) strada vicinale, altra proprietà, proprietà Esecutato, salvo altri.

La sottoscritta conferma la corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

A) immobili siti nel Comune di Villamagna (CH):

N.C.E.U. - Fg.6 - Part.4145/3-4145/2 (su terreno Fg.6 - Part.706 a sua volta ex P.437);

N.C.E.U. - Fg.6 - Part.4173 (su terreno Fg.6 - Part.437);

N.C.E.U. - Fg.6 - Part.4172 (ex Part. 437);

Provenienza Terreno Fg.6 - Part.437:

l'intera proprietà è pervenuta all'Esecutato per DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 11/12/2004 Numero di repertorio 1737 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Codice

[REDACTED] registrato a Chieti l'11 marzo al n. 909 e trascritto il 21 marzo 1980 ai nn. 3832/3143, da potere di [REDACTED] il 21 marzo 1917.

N.C.T. - Fg.6 – Part.IIe: 220, 225

L'intera proprietà è pervenuta all'Esecutato per atto di COMPRAVENDITA del 27/05/2005 Repertorio n. 70146/31110 - Notaio PRETAROLI ALFREDO di CHIETI (CH), trascritto il 25/06/2005 ai nn.13103/9397, da potere di [REDACTED];

Al Signor [REDACTED], sopra generalizzato, i terreni erano pervenuti per atto di donazione con riserva di usufrutto del 04 ottobre 1968 notaio Carlo Pretaroli, Repertorio n.16980, trascritto il 31 ottobre 1968 ai nn. 14041/12245, da potere di [REDACTED];

N.C.T. - Fg.6 part.304-483-486

L'intera proprietà è pervenuta all'Esecutato per Atto di PERMUTA del 28/06/2005 – Repertorio n. 70357 - Notaio PRETAROLI ALFREDO di CHIETI (CH), trascritta il 14/07/2005 ai nn. 14311/10223, da potere di [REDACTED];

[REDACTED], sopra generalizzato, i terreni erano pervenuti: la quota di 1/3 della proprietà per Atto di DONAZIONE ACCETTATA del 31/12/2004 - Repertorio n.69085 - Notaio PRETAROLI ALFREDO di CHIETI (CH), trascritto il 29/01/2005 ai nn. 2201/1755, da potere di [REDACTED]; la quota di 2/3) per atto di COMPRAVENDITA del 31/12/2004 – Repertorio n. 69085 – Notaio PRETAROLI di CHIETI, trascritto il 29/01/2005 ai nn. 2203/1757, da potere di [REDACTED].

Ai Sig.ri [REDACTED], la quota di loro pertinenza degli immobili suindicati era così pervenuta: DONAZIONE ACCETTATA del 31/12/2004 – Repertorio n. 69085 - Notaio PRETAROLI ALFREDO di CHIETI (CH), trascritto il 29/01/2005 ai nn. 2201/1755.

A [REDACTED] gli immobili suindicati erano così pervenuti: Atto di donazione del 27 aprile 1979 - Notaio Carlo Pretaroli, Repertorio n. 32121, trascritto il 16 maggio 1979 ai nn. 5959/4793, da potere dei genitori, i quali si riservavano l'usufrutto: [REDACTED].

N.B.:

-l'usufruttuario [REDACTED], nato a Bucchianico (CH) il [REDACTED] è deceduto il [REDACTED].

██████████;
-l'usufruttuaria ██████████ è deceduta il
██████████.

N.C.T. - Fg.6 part.244-245-4125 (ex 218)

Pervenuti all'Esecutato per Atto di COMPRAVENDITA del 30/09/2005 – Repertorio n. 71060/31604 - Notaio PRETAROLI ALFREDO di CHIETI (CH), trascritto il 26/10/2005 ai nn. 22281/16046, da potere di ██████████

Al signor ██████████, sopra generalizzato, gli immobili erano così pervenuti:

- 1/6 della proprietà per successione del padre, signor D'Onofrio Domenico nato a Vitlamagna il 30/11/1910 ed ivi deceduto il 16/11/1989, denuncia di successione n.ro 48 – Volume n.695 - presentata il 16/11/1990 – Ufficio del Registro di Chieti, trascritta il 14/06/1991 ai nn. 9841/7914, devoluta per legge;
- 1/3 della proprietà per Atto di donazione del 05 settembre 1991, Notaio Edenio Franchi di Chieti, registrato a Chieti il 25 settembre al n. 2240, trascritto il 28/09/1991 ai nn. 14728/11900, da potere della signora ██████████, vedova ██████████, nata a Bucchianico il ██████████;
- 2/9 della proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per Atto di cessione - vendita del 05 settembre 1991, Notaio Edenio Franchi di Chieti, registrato Chieti il 25 settembre al n. 2240, trascritto il 28/09/1991 ai nn. 14729/11901, da potere della signora ██████████;
- 1/1 della proprietà per Atto di divisione del 23/06/2003 - Repertorio n.64686 - Notaio PRETAROLI ALFREDO di CHIETI (CH), trascritto il 17/07/2003 ai nn. 13055/10175, comproprietaria ██████████.

B) immobili siti nel Comune di Bucchianico (CH):

N.C.T. Fg.11 – Part.IIe n.: 167-271-442

L'intera proprietà è pervenuta all'esecutato per Atto di COMPRAVENDITA del 25/01/2007 Repertorio n.14786/5274 - Notaio RULLI BIANCAMARIA di BUCCHIANICO (CH), trascritto il 20/02/2007 ai nn. 3882/2822, da potere di ██████████

N.B.: (in nota acquista il diritto di 1/1 della proprietà e non il Diritto dell'enfiteuta come riportato in Catasto e nel pignoramento) (vedasi relazione notarile – in Atti).

Alla signora ██████████, sopra generalizzata, 1/1 della proprietà era pervenuto per Atto di donazione del 09 ottobre 1957, Rep. n. 3339 - Notaio Vincenzo Cracchiolo di Fara Filiorum Petri, registrato a Chieti il 29 ottobre 1957 al n.ro 608 e trascritto al R.P. n. 23601 del 1957, da potere di ██████████.

Al signor ██████████, sopra generalizzato, 1/1 della nuda proprietà era pervenuto per Atto di donazione dell'11 ottobre 1979 - Notaio Alfredo Pretaroli, coadiutore del notaio Carlo

Pretaroli, trascritto il 26/08/1979 ai nn. 12536/10422, da potere della madre, signora [REDACTED], sopra generalizzata.

C) immobili siti nel Comune di Ortona (CH):

N.C.T. - Fg.37 – Part.lla n. 6-8-1187

L'intera proprietà è pervenuta all'esecutato per Atto di COMPRAVENDITA del 12/10/2007 – Rep. n.14584/1530 - Notaio CASALE CARMEN MARIA di SAN VITO CHIETINO (CH), trascritto il 03/11/2007 ai nn. 22658/15529, da potere di [REDACTED]

[REDACTED];
Al solo Signor [REDACTED] sopra generalizzato, gli immobili erano pervenuti per Atto di compravendita del 29 luglio 1976, Notaio Giuseppe Luciano di Ortona, trascritto il 30 luglio 1976 ai nn. 8168/7243.

Esplicitazione risposta al quesito n.3:

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato"

L'immobile ad uso civile abitazione oggetto del pignoramento immobiliare non costituisce la residenza dell'"Esecutato" il quale è "Emigrato" in altro Comune nel 2017.

Attualmente, l'immobile è occupato dai suoi genitori, che vi risiedono stabilmente, così come dichiarato dagli stessi nel verbale di sopralluogo dell'11.03.2025.

L'Esecutato, risulta coniugato ed è in regime di separazione dei beni (All. n.6).

Esplicitazione risposta al quesito n.4:

"Attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo 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"

TITOLARITA' e DIRITTI

Le vicende giuridiche degli immobili pignorati sono state affrontate nel quesito n.2.

Esplicitazione 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"

Al fine di verificare l'esatta corrispondenza fra i documenti depositati presso l'U.T.E. e lo stato di fatto dei luoghi ad oggi, la scrivente, ha fatto richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti di copie digitalizzate delle planimetrie e delle Mappe catastali degli immobili in oggetto (All. n.7). In fase di sopralluogo, il giorno 11.03.2025 alle ore 9:30, la sottoscritta ha proceduto con il rilievo dei luoghi, produzione di documentazione fotografica e nella fase successiva, alla restituzione grafica dello stato di fatto.

I beni immobili risultano censiti. Gli accatastamenti, risalenti al 28.9.2007, **sono conformi allo stato rilevato all'atto del sopralluogo, salvo qualche differenza nell'elaborato del Piano terra.**

Infatti, come dagli elaborati redatti dalla sottoscritta, vi è la presenza non dichiarata:

1. della **tettoia** in legno posta a ridosso del prospetto princiale e sotto al balcone del Piano primo, poggiante su pilastri anch'essi in legno di cm (10x10), delle dimensioni di circa mq 18,79;
2. all'interno del locale autorimessa, vi è un piccolo **ripostiglio**, delle dimensioni di mq 6,91, ottenuto aggiungendo due tramezzi in mattoni forati da cm 8,00, a ridosso del locale deposito già esistente;
3. sempre nel locale deposito già presente, nel muro perimetrale è stata realizzata una **porta** che conduce direttamente all'esterno dell'immobile.

Dal momento che gli accatastamenti **non sono conformi allo stato attuale** si dovrà procedere, ad una variazione catastale, previa regolarizzazione dell'attuale stato dei luoghi, secondo quanto prescritto dai Titoli urbanistici e dalla legislazione vigente.

Il tutto come meglio esplicitato negli elaborati grafici in allegato (*All. n.8*).

Esplicitazione 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; in caso di opere abusive, effettui 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; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

CENNI DI NATURA URBANISTICA

Dai documenti consultati dalla sottoscritta presso il Comune di Villamagna si evince che la realizzazione degli immobili oggetto di stima, nel Comune suddetto, alla località Canale è stata autorizzata dal suddetto Ente con le seguenti Concessioni edilizie (*All. n. 9*):

1. con Licenza edilizia n.458 del 06/10/1976, si richiedeva autorizzazione per la Costruzione di una porcilaia; il parere favorevole venne rilasciato il 22/01/1977.
In data 26.03.1977, venne rilasciata l'autorizzazione del Genio Civile, con Prot. n. 1292;
2. in data 28/09/1978 venne richiesta una C.E. per SOPRAELEVAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE ad uso civile abitazione in sopraelevazione all'esistente.

Venne rilasciato parere favorevole il 16/01/1979 col n. 670;

3. in data 09/07/1984 – Prot. n. 3256, venne richiesta una C.E. VARIANTE IN CORSO D'OPERA A C.E. n.670 del 16/01/1979 per la realizzazione di un fabbricato rurale;
Il 30/08/1984 venne rilasciato parere favorevole da parte del Comune di Villamagna;
In data 12/06/1985, con Prot. n.1466, venne rilasciata l'Abitabilità del Sindaco di Villamagna.

Dai Titoli abilitativi assentiti, **non risultano riportati gli elementi descritti nel paragrafo che precede** (tettoia in legno posta a ridosso del prospetto princiale, piccolo ripostiglio all'interno del locale autorimessa, porta che conduce direttamente all'esterno dell'immobile) (All.n.8).

PRESCRIZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

Tutte le Zone oggetto di esecuzione, ricadono al fuori dei centri urbani di Villamagna, Bucchianico ed Ortona, essendo collocate in Zona agricola.

A seguito di richiesta da parte del sottoscritto Perito estimatore del Certificato di Destinazione Urbanistica, ai rispettivi Comuni in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione, gli Enti hanno certificato quanto di seguito:

A) Comune di Villamagna:

FOGLIO 6 – PARTICELLE: 4172 (90,72%) 244 (100%) 245 (100%) 4215 (100%) 304 (100%) 483 (100%) 486 (72,07%) 220 (100%) 225 (100%), hanno la seguente destinazione urbanistica:

E.3 "Agricola di rispetto paesaggistico-ambientale (Tutela);

FOGLIO 6 – PARTICELLE: 4172 (9,81%) 486 (27,93%)

hanno la seguente destinazione urbanistica: "Area di riqualificazione ambientale cave loc. Pian di mare"

Si attesta, che TUTTI i terreni di cui sopra sono interessati da Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'Art.1 del R.D. n°3267 del 30/12/1923.

Si attesta, infine, che il terreno Fg. 6 Part. 225 è parzialmente interessato da scarpate morfologiche (Ps) del Piano per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. (All.n.10)

B) Comune di Bucchianico:

FOGLIO n.11 – Part.lle: 167, 271, 442

In merito alle Particelle su indicate, il Comune CERTIFICA che i terreni sotto indicati, a seguito di adozione della Variante al Piano Regolatore Generale con deliberazione Consiliare n° 52 del 23.10.2008 e successiva approvazione definitiva del medesimo da parte del Comune di Bucchianico con deliberazione Consiliare n° 21 del 28.06.2010 - Pubblicazione sul B.U.R.A. ordinario n° 49 del 28.07.2010 — Esecutiva ed a seguito della adozione della Variante al P.R.G. con deliberazione di C.C. n° 42 dell'11.11.2023, hanno la seguente destinazione:

FOGLIO	NUMERO	RICADE	STRUMENTO	ZONA
11	167	100,0%	PRG	E2
		100,0%	PRGA	E2
		100,0%	VI	VI
11	271	100,0%	PRG	E2
		100,0%	PRGA	E2
		100,0%	VI	VI
11	442	100,0%	PRG	E2
		100,0%	PRGA	E2
		100,0%	VI	VI
		-	FRPs	FRPs

Strumento PRG: P.R.G. Vigente (Del. C.C. n.21 del 28-06-2010)

Zona E2: Agricola di rispetto paesaggistico-ambientale;

Art.18 - Zona agricola - "E.2" Agricola di rispetto paesaggistico-ambientale:

Strumento PRGA: P.R.G. Adottato (D.C.C. n.42 del 11-11-2023)

Zona E2: Sottozona Agricola di rispetto paesaggistico ambientale - art. 21.2

Strumento VI: R.D. 3267 - 1923;

Zona VI: Vincolo idrogeologico;

R.D. 3267/1923

Strumento FRPs: P.A.L - Orlo Frana;

Zona FRPs: Frane;

Orlo di scarpata di degradazione e/o frana (*All.n.11*)

B) Comune di Ortona:

RELATIVAMENTE al Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Commissario ad Acta n.1 del 10/05/2022, che i terreni e gli immobili sopra individuati ricadono:

- Foglio 37 – Mappali 6, 8, 1187 in “Zona E – parti del territorio destinate ad usi agricoli (Zona E, Sottozona Agricola Normale E1)” disciplinata dall’art. 41 e 42 delle N.T.A..

ALTRI VINCOLI:

RELATIVAMENTE al PAI -“Piano di Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici di rilievo regionale abruzzesi e del bacino interregionale del fiume Sangro”, approvato con deliberazione del C.R. n. 94/7 del 29/01/2008 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 12 speciale del 01/02/2008 e s.m.i. e varianti, che i terreni e gli immobili:

- Foglio 37 – Mappale 6 è interessata da instabilità geomorfologica connessa agli Orli di scarpata Pscarpate - Pericolosità da Scarpate - Aree interessate da Dissesti tipo Scarpate ai sensi dell’Allegato “F” delle N.T.A. del P.A.I., fermo restando le eventuali approssimazioni per errori di graficismo dovuti alla scala di rappresentazione delle mappe.

RELATIVAMENTE al D.lgs 285/1992 (Codice della Strada) che i terreni sopra individuati ossia:

- Foglio 37 – Mappale 8 è gravato da fascia di rispetto stradale (*All.n.12*).

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile di civile abitazione, oggetto di esecuzione ha subito qualche piccola modifica internamente ed in parte esternamente; la planimetria attuale scaturisce dalla realizzazione di due muri tali da creare un piccolo locale sgombero, dall'apertura di una porta sulla parete perimetrale e dalla realizzazione di una tettoia antistante l'ingresso principale (*All.n.8*). Nell'ultimo Titolo abilitativo depositato, la **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** alla Concessione Edilizia n.670 del 16/01/1979 per la "Realizzazione di un fabbricato rurale", questi elementi non sono riportati, in quanto di recente realizzazione, pertanto si dovrà procedere con la Sanatoria edilizia (Art. n. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), previo rilascio del Permesso di costruire in sanatoria *necessario quando, sia nel caso della tettoia che della porta sul muro perimetrale, per le sue caratteristiche costruttive, esse (opere) alterino la sagoma ed i prospetti dell'edificio*; inoltre, essendo stata realizzata in "Economia", la tettoia dovrà essere verificata anche da un punto di vista statico. Acquisiti i Titoli urbanistici, si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale.

Il **locale deposito**, posto nel retro dell'immobile, distaccato da esso, una volta utilizzato come ricovero di animali da cortile, **non risulta nei Titoli assentiti** dal Comune di Villamagna, ma soltanto accatastato.

Stante tutto quanto sopra, **riguardo alle difformità riscontrate, sarà necessaria, da parte degli acquirenti, presentare la documentazione necessaria per la regolarizzazione in sanatoria dell'attuale stato di fatto. Il tutto quantificabile in €6.000,00.**

Esplicitazione risposta al quesito n.7:

provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132;

OPERE ABUSIVE, GRAVAMI, ALTRO (ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. NN. 7, 8 E 9)

In merito alla descrizione delle opere abusive, si rimanda al capitolo precedente.

Esplicitazione 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;

Per la conformità urbanistica si veda il precedente capitolo 6.

Esplicitazione 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);

Gli immobili non sono stati finanziati da risorse pubbliche.

Esplicitazione risposta al quesito n. 10 ed 11

Accerti se trattasi di abitazione principale dell'Esecutato;

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";

Assegnazione dei bene all'"Esecutato", proprietà per 1/1, con vari Titoli, illustrati nel quesito n.2. Nel fabbricato a civile abitazione, vi risiedono stabilmente i genitori dell'Esecutato.

Dalle verifiche effettuate, non risultano in essere contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

Esplicitazione risposta al quesito n.12 e 13:

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

Sui beni immobili in oggetto gravano le formalità ipotecarie pregiudizievoli indicate al successivo paragrafo 16) che potranno essere ristrette o cancellate presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'immobile ad uso civile abitazione non risulta costituito condominio.

Esplicitazione 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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15"

CRITERIO DI VALUTAZIONE

La stima degli immobili si sviluppa sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale¹ opportunamente ragguagliata con idonei coefficienti.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato in cui si trovano, considerata la zona ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, sono state svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)

Oltre a quanto sopra, si è tenuto in considerazione anche la condizione manutentiva degli immobili, così come rilevata in fase di sopralluogo, nonché le caratteristiche ambientali dei luoghi nei quali essi sono insediati.

Bisogna precisare che le operazioni per la regolarizzazione urbanistica, catastale, edilizia, spese

¹ **Superficie commerciale.** Comprende: la superficie netta interna calpestabile; i muri interni; i muri esterni che confinano con altre unità immobiliari o con locali condominiali al 50% e i muri delle pareti perimetrali esterne.

tecniche, ecc. descritta nella presente relazione è quantificabile in circa €6.000,00.

A) Comune di Villamagna

Fabbricato di civile abitazione e deposito attrezzi retrostante

La zona in cui insistono i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione in essere, definita "Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO" ha valori di mercato (per **abitazioni di tipo civile**) che variano da Min. €/mq=470,00, a Max €/mq=700,00;

Valutata l'ubicazione degli immobili e tenendo altresì in considerazione anche che i prezzi per la zona sono in sostanziale calo, la sottoscritta ritiene di stabilire come valore unitario dei beni, quello **medio**:

- **abitazioni: €/mq= 550,00**
- **per il Piano secondo, la soffitta**, considerando lo stato dell'immobile al grezzo, l'assenza degli impianti e la vetustà, nonché il valore di mercato riferito alla zona, la sottoscritta ha utilizzato un valore al di sotto di quello **minimo: €/mq= 150,00;**
- **per il deposito attrezzi**, considerato stato dell'immobile al grezzo, la sottoscritta ha utilizzato un valore al di sotto di quello **minimo: €/mq= 150,00;**

Bisogna precisare che le operazioni per la regolarizzazione urbanistica, catastale, edilizia, spese tecniche, ecc. descritta nella presente relazione è quantificabile in circa €:

- 6.000,00 per il fabbricato di civile abitazione;
- 1500,00 per il deposito attrezzi.

Riguardo ai **terreni**, siti nei comuni di Villamagna, Bucchianico ed Ortona, valutata la zona in cui insistono, nonché lo stato conservativo degli stessi, la sottoscritta ha utilizzato **i seguenti valori**:

- €/mq= **1,00** per i terreni incolti;
- €/mq= **2,50** per quelli in cui sono presenti gli ulivi.

Si precisa che i terreni siti nel Comune di Bucchianico dovranno subire i costi di affrancazione, a carico dell'acquirente.

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili, tenuto conto delle considerazioni e delle circostanze sopra riportate, ammonta a quando di seguito riportato, suddiviso per zone:

- LOTTO 1

A) Comune di Villamagna

- Fabbricato di civile abitazione disposto su tre livelli fuori terra:

1 - PIANO TERRA		
ABITAZIONE	mq	84,65
AUTORIMESSA	mq	91,91
P.T. – NUOVE REALIZZAZIONI (PRIVE DI TITOLI ABILITATIVI)		
TETTOIA	mq	18,79
RIPOSTIGLIO	mq	6,91
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	127,45
VALORE DI MERCATO €/mq	€ 585,00	€ 74.558,25
DETRAZIONE COSTI STIMATI		€ 6.000,00
VALORE DI MERCATO €/mq		€ 68.558,25
2 - PIANO PRIMO		
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	186,69
VALORE DI MERCATO €/mq	€ 585,00	€ 109.213,65

3 - PIANO SECONDO (SOFFITTA)		
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	187,73
VALORE DI MERCATO €/mq	€ 150,00	€ 28.159,50

1 - Fabbricato di civile abitazione= € (68.558,25 + 109.213,65 + 28.159,50)= € 205.931,40
Euro (duecentocinquemilanovecentotrentuno/40)

P.T. – DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI		
VALORE DI MERCATO €/mq	€ 150,00	39,43
TOT.=		€ 5.914,50

DETRAZIONE COSTI STIMATI	€ 1.500,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 4.414,50

Terreno su cui insiste il deposito attrezzi agricoli (Fg.6 -Part. n.4172)		
VALORE DI MERCATO €/mq	€ 1,00	€ 1.526,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 1.526,00

Valore di stima compendio immobiliare - LOTTO 1

€ (205.931,40 + 4.414,50 + 1.526,00)= € 211.871,90

€ 211.871,90

(duecentoundicimilaottocentosettantuno/90)

LOTTO 2 – TERRENI

A) Comune di Villamagna – N.C.T. – Fg.n.6					
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
TERRENO INCOLTO	4125	SEMIN ARBOR	730	€ 1,00	€ 730,00
TERRENO INCOLTO	304	SEMINATIVO	470	€ 1,00	€ 470,00
TERRENO INCOLTO	483	SEMIN ARBOR	930	€ 1,00	€ 930,00
TERRENO INCOLTO	486	VIGNETO	1840	€ 1,00	€ 1.840,00
TERRENO INCOLTO		SEMIN ARBOR	900	€ 1,00	€ 900,00
TOT.					€ 4.870,00
B) Comune di Bucchianico – N.C.T. – Fg.n.11					
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
TERRENO INCOLTO	167	SEMINATIVO	560	€ 1,00	€ 560,00
BOSCAGLIA	271	BOSCO CEDUO	680	€ 1,00	€ 680,00
TERRENO INCOLTO	442	SEMINATIVO	3780	€ 1,00	€ 3.780,00
TOT.					€ 5.020,00
A DETRARRE COSTI DI AFFRANCAZIONE					€ 4.000,00
SOMMANO					€ 1.020,00

LOTTO 3 – TERRENI

A) Comune di Villamagna – N.C.T. – Fg.n.6					
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
TERRENO INCOLTO	244	VIGNETO	265	€ 1,00	€ 265,00
ULIVETO		VIGNETO	265	€ 2,50	€ 662,50
TERRENO INCOLTO	245	VIGNETO	340	€ 1,00	€ 340,00
ULIVETO	220	SEMIN ARBOR	490	€ 2,50	€ 1.225,00
TERRENO INCOLTO		SEMIN ARBOR	490	€ 1,00	€ 490,00
TERRENO INCOLTO	225	ORTO IRRIG	460	€ 1,00	€ 460,00
SOMMANO					€ 3.442,50

LOTTO 4 – TERRENI

ORTONA	N.C.T. – Fg.n.37				
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
EX CAVA, ORA IMPRATICABILE	6	VIGNETO	789	€ 1,00	€ 789,00
		ULIVETO	621	€ 1,00	€ 621,00
TERRENO INCOLTO	8	VIGNETO	6320	€ 1,00	€ 6.320,00
EX CAVA, ORA IMPRATICABILE	1187	VIGNETO	2023	€ 1,00	€ 2.023,00
		ULIVETO	2547	€ 1,00	€ 2.547,00
SOMMANO					€ 12.300,00

Esplicitazione 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”

Ai fini della presente esecuzione immobiliare gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare dovranno essere posti in vendita in quattro lotti.

RIEPILOGO BANDO D’ASTA

LOTTO n.1

A) Comune di Villamagna

1. Fabbricato di civile abitazione disposto su tre livelli fuori terra:

anno di costruzione anni '80; ubicato nel Comune di Villamagna, alla località Canale, composto da:

- **Piano Terra:**
suddiviso in autorimessa con deposito e civile abitazione, cucina/soggiorno, un locale lasciato al grezzo, privo di finiture ed un bagno; altezza interna è pari a m 3,10.
- **Piano Primo:**
ingresso, cucina abitabile, soggiorno, quattro camere, due bagni e corte di pertinenza esclusiva; l'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,95.
- **Piano Secondo – soffitta**
si presenta come un unico ambiente al grezzo, con le strutture a vista; le altezze interne variano da m 3,10 all'attacco di una falda, a m 4,00 al colmo, a m 2,30 all'attacco dell'altra falda.

Identificazione catastale:

immobile ad uso civile abitazione ubicato in Villamagna (CH), in località Canale, con corte di pertinenza, catastalmente così individuato:

- N.C.E.U. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – Part. n.4145 - Sub.2 – CAT. C/6 – CLASSE 3 – CONS. mq 86 – Rendita=€182,10;
- N.C.E.U. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – Part. n.4145 - Sub.3 – CAT. A/3 – CLASSE 3 – CONS. 12,5 VANI – Rendita=€742,41;
- intestazione dell’unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;
- **Confini:**
- - **fabbricato di civile abitazione:**
- confina con: strada vicinale, altra proprietà su un lato, salvo altri.

2. Deposito attrezzi agricoli

Esso consta di un solo Piano, ex piccola stalla per animali da cortile, in mattoni, lasciato allo stato grezzo e con copertura con pannelli ondulati in cemento.

La proprietà non è recintata, con libero accesso.

Identificazione catastale:

2. N.C.E.U. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.4173** – CAT. C/6 – CLASSE 1 – CONS. mq 34 – Rendita=€56,19;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

3. terreno su cui insiste il locale deposito

Terreno incolto, in parte pianeggiante ed in parte scosceso

Identificazione catastale:

N.C.T. - Comune di Villamagna – Fg. n.6 – **Part. n.4172** – QUALITÀ Seminativo arborato – CLASSE 03 – SUP. mq1526 – R.D. € =5,52;

- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Confini:

confina con: fabbricato Esecutato su un lato, proprietà Esecutato, altra proprietà su altri lati, salvo altri.

Il compendio immobiliare di cui al LOTTO 1 è quindi costituito da n. 3 unità immobiliari:

1. fabbricato da cielo a terra, costituito da tre Piani fuori terra, destinato a civile abitazione ed insistente su corte di pertinenza;

il Piano Terra, nello stato attuale, non è conforme al progetto assentito; pertanto è necessario richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria, verificare staticamente la tettoia e procedere ad un nuovo accatastamento. Il tutto con oneri e costi a carico dell'acquirente.

2. **P.T. – deposito attrezzi agricoli**

Esso consta di un solo Piano, ex piccola stalla per animali da cortile, in mattoni, lasciato allo stato grezzo e con copertura con pannelli ondulati in cemento.

La proprietà non è recintata, con libero accesso.

Bisogna precisare questa piccola struttura non risulta assentita dai Titoli abilitativi, pertanto le operazioni per la regolarizzazione urbanistica, catastale, edilizia, spese tecniche, saranno a carico dell'acquirente.

3. **Terreno su cui insiste il deposito attrezzi agricoli (Fg.6 - Part. n.4172)**

Terreno incolto, in parte pianeggiante ed in parte scosceso.

PREZZO A BASE D'ASTA dell'intero Lotto n.1

€ 211.871,90

(duecentoundicimilaottocentottantuno/90)

La vendita del Lotto non è soggetta ad IVA

LOTTO 2 – TERRENI

COMUNE DI VILLAMAGNA (CH)– N.C.T. – Fg.n.6					
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
TERRENO INCOLTO	4125	SEMIN ARBOR	730	€ 1,00	€ 730,00
TERRENO INCOLTO	304	SEMINATIVO	470	€ 1,00	€ 470,00
TERRENO INCOLTO	483	SEMIN ARBOR	930	€ 1,00	€ 930,00
TERRENO INCOLTO	486	VIGNETO	1840	€ 1,00	€ 1.840,00
TERRENO INCOLTO		SEMIN ARBOR	900	€ 1,00	€ 900,00
TOT.					€ 4.870,00
COMUNE DI BUCCHIANICO (CH) – N.C.T. – Fg.n.11					
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
TERRENO INCOLTO	167	SEMINATIVO	560	€ 1,00	€ 560,00
BOSCAGLIA	271	BOSCO CEDUO	680	€ 1,00	€ 680,00
TERRENO INCOLTO	442	SEMINATIVO	3780	€ 1,00	€ 3.780,00
TOT.					€ 5.020,00
A DETRARRE COSTI DI AFFRANCAZIONE					€ 4.000,00
SOMMANO					1020,00

PREZZO A BASE D'ASTA dell'intero Lotto n.2**€ 5.890,00****(novemilaottocentonovanta/00)**

LOTTO 3 – TERRENI

COMUNE DI VILLAMAGNA (CH) – N.C.T. – Fg.n.6					
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
TERRENO INCOLTO	244	VIGNETO	265	€ 1,00	€ 265,00
ULIVETO		VIGNETO	265	€ 2,50	€ 662,50
TERRENO INCOLTO	245	VIGNETO	340	€ 1,00	€ 340,00
ULIVETO	220	SEMIN ARBOR	490	€ 2,50	€ 1.225,00
TERRENO INCOLTO		SEMIN ARBOR	490	€ 1,00	€ 490,00
TERRENO INCOLTO	225	ORTO IRRIG	460	€ 1,00	€ 460,00
SOMMANO					€ 3.442,50

PREZZO A BASE D'ASTA dell'intero Lotto n.3

€ 3.442,50

(tremilaquattrocentoquarantadue/50)

LOTTO 4 – TERRENI

COMUNE DI ORTONA (CH) N.C.T. – Fg.n.37					
UTILIZZO ATTUALE	Particella	Qualità	Superficie Mq	Valore di mercato €/mq	Prezzo a base d'asta
EX CAVA, ORA IMPRATICABILE	6	VIGNETO	789	€ 1,00	€ 789,00
		ULIVETO	621	€ 1,00	€ 621,00
TERRENO INCOLTO	8	VIGNETO	6320	€ 1,00	€ 6.320,00
EX CAVA, ORA IMPRATICABILE	1187	VIGNETO	2023	€ 1,00	€ 2.023,00
		ULIVETO	2547	€ 1,00	€ 2.547,00
SOMMANO					€ 12.300,00

PREZZO A BASE D'ASTA dell'intero Lotto n.4**€ 12.300,00****(dodicimilatrecento/00)**

Esplicitazione risposta al quesito n.16:

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

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
RISCONTRATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
- AGENZIA DELLE ENTRATE DI CHIETI -
(All. n.13)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 17/12/2024 – Registro Particolare 18376 Registro Generale 23268 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DIST. ORTONA - Repertorio n.794 del 02/12/2024.
Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione per l'intera quota di proprietà.

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario – iscrizione del 28.12.2007 a carico del proprietario - Registro Particolare 5597 Registro Generale 26654 - Pubblico ufficiale CASALE CARMEN MARIA - Repertorio n. 14765/1590 del 19/12/2007. Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione per l'intera quota di proprietà;
- **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del 16/03/2010 - Registro Particolare 864 Registro Generale 4873 - Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE - Repertorio 286/2010 dell'11/03/2010.
Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione per l'intera quota di proprietà.

Esplicitazione 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);

Oltre alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1	Verbali di sopralluogo
2	Individuazione fabbricato di civile abitazione e deposito retrostante
3	Fogli di Mappa generici con individuazione Particelle
4	Visure catastali
5	Documentazione fotografica
6	Certificato storico di residenza
7	Planimetrie catastali e stralcio di Mappa
8	Restituzioni grafiche dello stato di fatto
9	Titoli abilitativi del Comune di Villamagna (CH)
10	C.D.U. Comune di Villamagna (CH)
11	C.D.U. Comune di Bucchianico (CH)
12	C.D.U. Comune di Ortona (CH)
13	Ispezioni Pubblicità immobiliare

Esplicitazione risposta al quesito n.18

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

In relazione agli elementi riscontrati nel corso della perizia, dalla documentazione acquisita, non si ritiene che il valore dell'immobile possa superare del 50% quello evidenziato dalla stima.

Explicitazione risposta al quesito n.19

verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06

Per gli immobili esaminati **non si è possesso** della documentazione relativa alla prestazione energetica degli edifici.

Tanto la sottoscritta doveva per l'espletamento dell'incarico affidatole.

La presente relazione è composta da n. 33 (trentatrè) pagine oltre agli allegati indicati al paragrafo n.15.

Atessa, 07 maggio 2025

l'Esperto estimatore



Tinaro Arch. Debora