

**RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024**

**TRIBUNALE DI CHIETI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitori eseguiti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco TURCO

**RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE**

Arch. Lorenzo Leombroni

Chieti, 04.11.2024



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### PREMESSA

Con nomina del 15/07/2024 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. 65/2024.

Dopo accettazione dell'incarico conferito e dopo aver prestato giuramento il giorno 23/07/2024, 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;
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;



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

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 Ortona;**
- **n. 1 accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (catasto e conservatoria dei registri immobiliari) di Chieti;**

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



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

**1. Sopralluogo n. 1: data 30 agosto 2024 alle ore 15.00**, presso i luoghi oggetto di pignoramento, alla presenza di:

- sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di conduttore locatario in forza della scrittura privata n. 16761/12000 del 29/02/2024;
- avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di legale del debitore XXXXXXXXXXXXXXXX;
- dott. XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di collaboratore dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- avv. Daniele Cozza, in qualità di custode giudiziario;
- arch. Lorenzo Leombroni, in qualità di CTU;
- arch. Paolo DI BIASE, in qualità di ausiliario del CTU.

Sono stati presi in esame i luoghi pignorati, consistenti in un appartamento su due livelli. L'immobile risulta in buono stato di conservazione e conforme rispetto alla planimetria catastale. L'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX ha dichiarato che in ordine ai posteggi esterni ha appreso dell'esistenza di un contenzioso con il confinante per ciò che attiene la proprietà del terreno condominiale oggi occupato dai posti auto.

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 Ortona**, effettuato previa apposita richiesta inviata sull'apposito portale web del Comune di Ortona (Numero pratica CPortal: 2/2024 - Numero identificativo di sistema: 30023-29281), finalizzata all'esame ed estrazione di copia delle varie pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima. Il risultato di tale accesso è consistito nel reperimento delle seguenti pratiche edilizie:
  - PERMESSO DI COSTRUIRE n. 40 del 20/03/2006;
  - D.I.A. prot. n. 4104 del 18/02/2008 – Variante al Permesso di Costruire n. 40 del 20/03/2006;
  - CERTIFICATO DI COLLAUDO del 18/06/2008;
  - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. n. 12952 del 30/09/2008.

Copie di detti atti amministrativi sono riportati in copia nell'allegato 2 alla presente relazione.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

- **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. T37307;
  - **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:**  
Ispezione ipotecaria telematica n. T1 121807 del 28/08/2024;
  - **PLANIMETRIE CATASTALI:**  
Planimetria catastale, scheda n. 12259 del 23/10/2008;
  - **ELABORATORI PLANIMETRICI:**  
Elaborato planimetrico prot. n. CH0001915 del 14/01/2020.

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**

*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, tenuto conto anche della proroga richiesta ed accolta.

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.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### 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 Ortona (CH), precisamente in c.da San Pietro n. SNC, e consiste di:

- Immobile sviluppato ai piani S1, primo e secondo, di piena proprietà dei debitori eseguiti, contraddistinto al N.C.E.U. come segue:

#### Categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
Fg	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
21	4205	19			A/2	3	6,5 vani	Totale: 147 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 137 m <sup>2</sup>	€ 738,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: CONTRADA SAN PIETRO n. SNC Edificio B Piano S1 - 1-2

- Intestati:

Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXX

**Confini:** il compendio pignorato è delimitato su tre lati dalle particelle nn. 4052, 202, 409, 203, 4266, 63, 210, 519, 4047 e 521 e dalla strada provinciale San Tommaso sul restante lato.

### DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:

- Immobile sviluppato ai piani seminterrato, primo e secondo, di piena proprietà dei debitori eseguiti, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 21, particella 4205, subalterno 19, della consistenza catastale di 6,5 vani, categoria catastale A/2.



### DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo civile" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, che si sviluppa su complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è inserito all'interno di un supercondominio attualmente costituito in totale da cinque palazzine (denominate da "A" ad "E") e l'unità oggetto della presente relazione è situata nella Palazzina "B", composta in totale da sette unità immobiliari, oltre accessori, su totali quattro livelli (S1-T-1-2).

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, con fondazione costituita da una piastra in cemento armato dello spessore di 40 cm. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, presenta struttura in legno lamellare.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani seminterrato, primo e secondo: al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie pari a circa 13,50 mq; ai piani primo e secondo è situato l'appartamento vero e proprio.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette in un salone adibito a soggiorno-pranzo di circa 18,50 mq. Dal salone è possibile accedere, tramite un disimpegno, alla cucina di circa 14,00 mq; dal disimpegno si accede anche al bagno, di circa 6,00 mq. Nel salone è situata una scala interna che conduce al piano secondo. Progettualmente e catastalmente tutti i locali situati al piano secondo sono destinati a "deposito/sgombero" ma, come rilevato nel corso del sopralluogo, in realtà utilizzati quali camere da letto, oltre ad un wc ed un ripostiglio, adeguatamente serviti da un disimpegno.

Al piano primo sono collocati, sul fronte est, un portico con annesso balcone, di superficie complessiva pari a circa 20,00 mq ed accessibile dal salone, e, sul fronte sud, un balcone, di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq ed accessibile dalla cucina.

Al piano secondo sono collocati due balconi, dei quali quello collocato sul fronte est di superficie pari a circa 11,00 mq e quello collocato sul fronte sud di superficie pari a circa 9,00 mq.

Le pareti esterne sono in parte rivestite, in parte intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle di gres. I pavimenti per tutte le stanze del piano primo sono in gres, mentre al piano secondo è presente una pavimentazione in laminato; la scala interna è rivestita in pietra naturale. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno-PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC. Nel wc al piano secondo è presente un lucernario del tipo Velux con tapparella



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

automatizzata. I balconi hanno il parapetto realizzato con struttura mista in laterizio ed acciaio. Al piano secondo la copertura è a vista con travi in legno lamellare e sovrastante tavolato in perlinato.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo del tipo a pavimento, di raffrescamento con diffusori a soffitto su entrambi i livelli nascosti all'interno di controsoffittature, del gas per uso domestico e dell'impianto di scarico, tutti perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche.

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è da considerarsi più che buono, sia per l'epoca di realizzazione abbastanza recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti, sopra descritti, tali da collocare l'unità immobiliare oggetto della presente relazione al di sopra della media di mercato.

Nella corte comune sono ricavati dei posti auto, dei quali uno riservato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Detto posto auto non è identificato numericamente, né catastalmente, né assegnato singolarmente, ma si tratta di diritto all'uso perpetuo ad uso di n.1 posto, come risultante da atto di acquisto e secondo regolamento di condominio. La superficie rilevata risulta essere di circa 10,00 mq. Dalla sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale, risulta che la zona della corte comune destinata ai posti auto in parte insiste su altre particelle catastali del medesimo foglio di mappa 21, nella fattispecie sulla particella n. 4047 (di proprietà di terzi) e sulle particelle nn. 519-210-63 (di proprietà della ditta costruttrice iniziale).

Il compendio pignorato risulta essere di proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di 1/2 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. I dati dei beni 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*

Con provvedimento di separazione consensuale del Tribunale di Lanciano (CH), omologato in data 26/01/2017, cessava la comunione legale dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e 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,*



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

*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 07/06/2024, data di trascrizione del pignoramento Registro generale n. 10783 Registro particolare n. 8423, gli immobili risultano di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1. FOGLIO 21 MAPPALE 4205 SUB. 19:

- a) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Santomauro Gerardo, Notaio in Ortona, del 26/07/2008 rep.6331/2877, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 30/07/2008 al n. 10964 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- b) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pasquale Rozzi del 01/08/2005 rep.206381, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 09/08/2005 al n. 11696 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.
- c) Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita rogito Dott. Pasquale Rozzi del 23/01/2003 rep.188940, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 07/02/2003 al n. 1996 di formalità.

### VICENDE GIURIDICHE:

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

- a) ipoteca volontaria n. 4415 del 27/07/2006 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 4 anni 6 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Rozzi Pasquale, Notaio in Pescara, in data 21/07/2006 rep.211058/44459.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

- b) Ipoteca legale n. 667 del 17/04/2015 favore: XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX; per Euro 119.104,52 di cui Euro 59.552,26 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze, in data 15/04/2015 rep.826/3215.
- c) Locazione Ultrannovennale n. 3681 del 08/03/2024 a rogito Dott. Cardella Giuseppe, Notaio in Guardiagrele, del 29/02/2024 rep.16761/12000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- d) Pignoramento Immobiliare n. 8423 del 07/06/2024 favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Chieti Sez. Dist. Di Ortona, in data 21/05/2024 rep.327.

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*

Acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Chieti, la planimetria catastale dell'immobile pignorato, come derivante dall'accatastamento in data 23/10/2008 prot. n. 12559, alla luce del sopralluogo compiuto, il sottoscritto riferisce che l'attuale planimetria in atti è conforme allo stato dell'immobile; pertanto, da quanto verificato, la planimetria catastale non necessita di essere aggiornata.

### 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*



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi (ai sensi della L. 241/1990 e del D.P.R. 184/2006) effettuata presso l'UTC del Comune di Ortona (CH), sono state effettuate le relative verifiche documentali.

A seguito delle verifiche effettuate circa la regolarità edilizia ed urbanistica del compendio pignorato, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- In data 07/05/2005 (richiesta prot. n. 9168 integrata il 22/07/2005 prot. n. 19157), la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di legale rappresentante della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale proprietaria, con allegato progetto a firma dell'Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale progettista, ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di due fabbricati residenziali (A e B) in C.da S. Pietro del comune di Ortona, su area individuata in catasto al foglio 21 con le particelle 4082-4083-4087-4088-4089-4090. In data 20/03/2006 è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 40;**
- In data 18/02/2008 la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di legale rappresentante della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha presentato la **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4104** per l'esecuzione di opere edilizie in variante al Permesso di Costruire n. 40 del 20/03/2006;
- In data 18/06/2008 l'arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha redatto il collaudo statico del fabbricato residenziale (fabbricati A e B) realizzato giusto Permesso di Costruire n. 40 del 20/03/2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4104 del 18/02/2008;
- In data 30/09/2008 il Comune di Ortona – Dirigente del III settore – ha rilasciato il **Certificato di Agibilità prot. n. 12952.**

Previa richiesta presentata in data 01.08.2024 al prot. 30.210, è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato nell'allegato 4.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha verificato la rispondenza tra quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4104 del 18/02/2008 e lo stato effettivo dei luoghi, non riscontrando difformità.

Alla luce di quanto acquisito e rilevato, il sottoscritto accerta la regolarità edilizia e urbanistica del bene.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### 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**

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra la situazione reale e l'ultima assentita dal Comune di Ortona.

- **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.

- **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.**

L'immobile rientra in un condominio legalmente costituito, pertanto sono presenti spese fisse di gestione e/o manutenzione ed eventuali spese condominiali. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio, a seguito di apposita richiesta effettuata dal sottoscritto CTU, risultano delle spese condominiali non pagate. Si riporta in allegato 5 alla presente relazione la dichiarazione fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio relativamente alle spese condominiali non pagate per un totale di €. 8.916,31. Dalla documentazione acquisita non risultano spese straordinarie già deliberate, né sono in corso procedimenti giudiziari (ulteriori rispetto alla presente esecuzione) coinvolgenti i beni pignorati.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### **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*

Lo stato effettivo dei luoghi è pienamente conforme allo stato legittimato dal Permesso di Costruire n. 40 del 20/03/2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4104 del 18/02/2008.

### **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)*

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche

### **Risposta al quesito n. 10**

*accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato*

L'esecutato, sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta essere residente, alla data del 05/08/2024, nel comune di XXXXXXXXXXXXXXXX alla contrada XXXXXXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di residenza allegato alla presente relazione.

L'esecutata, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta essere residente, alla data del 23/08/2024, nel comune di XXXXXXXXXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di residenza allegato alla presente relazione.

Si riportano nell'allegato 6 i predetti Certificati di residenza.

### **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.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno dei quali per la quota di 1/2.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, risulta registrato il contratto di Locazione Ultrannovennale n. 3681 del 08/03/2024 a rogito Dott. Cardella Giuseppe, Notaio in Guardiagrele, del 29/02/2024 rep.16761/12000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti; favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Detto contratto di locazione è antecedente al pignoramento registrato in data 07/06/2024.

### 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*

Da verifiche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della perizia, la stessa è inserita all'interno del condominio denominato "Residence San Pietro".

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

- relativamente al **Piano Regolatore Generale**, approvato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 10/05/2022, il compendio immobiliare pignorato così composto:
  - immobile riportato in catasto fabbricati al foglio 21, particella 4205 ricade in "Zona B – Completamento della struttura urbana – Sottozona estensiva 2 (Zona B.4)", disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A.
- relativamente alla pianificazione di carattere sovracomunale, il compendio immobiliare pignorato così composto:
  - immobile riportato in catasto fabbricati al foglio 21, particella 4205 risulta essere sottoposto a:
    - ricompreso in area C2 (trasformabilità condizionata C2) del Piano Regionale Paesistico
- relativamente al D.lgs 285/1992 (Codice della Strada), il compendio immobiliare pignorato così composto:
  - immobile riportato in catasto fabbricati al foglio 21, particella 4205 risulta essere sottoposto a:
    - fascia di Rispetto Stradale



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Si riporta, altresì, in allegato 7 alla presente relazione la cartografia relativa all'unità immobiliare.

### **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;*
- 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:*



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

- 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. 65/2024

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 e raggugiata 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 raggugiate 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:

- Immobile sviluppato ai piani seminterrato, primo e secondo, di piena proprietà dei debitori eseguiti, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 21, particella 4205, subalterno 19, della consistenza catastale di 6,5 vani, categoria catastale A/2.

### **DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo civile" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, che si sviluppa su complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è inserito all'interno di un supercondominio attualmente costituito in totale da cinque palazzine (denominate da "A" ad "E") e l'unità oggetto della presente relazione è situata nella Palazzina "B", composta in totale da sette unità immobiliari, oltre accessori, su totali quattro livelli (S1-T-1-2).

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, con fondazione costituita da una piastra in cemento armato dello spessore di 40 cm. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, presenta struttura in legno lamellare.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani seminterrato, primo e secondo: al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie pari a circa 13,50 mq; ai piani primo e secondo è situato l'appartamento vero e proprio.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette in un salone adibito a soggiorno-pranzo di circa 18,50 mq. Dal salone è possibile accedere, tramite un disimpegno, alla cucina di circa 14,00 mq; dal disimpegno si accede anche al bagno, di circa 6,00 mq. Nel salone è situata una scala interna che conduce al piano secondo. Progettualmente e catastalmente tutti i locali situati al piano secondo sono destinati a "deposito/sgombero" ma, come rilevato nel corso del sopralluogo, in realtà utilizzati quali camere da letto, oltre ad un wc ed un ripostiglio, adeguatamente serviti da un disimpegno.

Al piano primo sono collocati, sul fronte est, un portico con annesso balcone, di superficie complessiva pari a circa 20,00 mq ed accessibile dal salone, e, sul fronte sud, un balcone, di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq ed accessibile dalla cucina.

Al piano secondo sono collocati due balconi, dei quali quello collocato sul fronte est di superficie pari a circa 11,00 mq e quello collocato sul fronte sud di superficie pari a circa 9,00 mq.

Le pareti esterne sono in parte rivestite, in parte intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle di gres. I pavimenti per tutte le stanze del piano primo sono in gres, mentre al piano secondo è presente una pavimentazione in laminato; la scala interna è rivestita in pietra naturale. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno-PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC. Nel wc al piano secondo è presente un lucernario del tipo Velux con tapparella automatizzata. I balconi hanno il parapetto realizzato con struttura mista in laterizio ed acciaio. Al piano secondo la copertura è a vista con travi in legno lamellare e sovrastante tavolato in perlinato.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo del tipo a pavimento, di raffrescamento con diffusori a soffitto su entrambi i livelli nascosti all'interno di controsoffittature, del gas per uso domestico e dell'impianto di scarico, tutti perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche.

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è da considerarsi più che buono, sia per l'epoca di realizzazione abbastanza recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti, sopra descritti, tali da collocare l'unità immobiliare oggetto della presente relazione al di sopra della media di mercato.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Nella corte comune sono ricavati dei posti auto, dei quali uno riservato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Detto posto auto non è identificato numericamente, né catastalmente, né assegnato singolarmente, ma si tratta di diritto all'uso perpetuo ad uso di n.1 posto, come risultante da atto di acquisto e secondo regolamento di condominio. La superficie rilevata risulta essere di circa 10,00 mq. Dalla sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale, risulta che la zona della corte comune destinata ai posti auto in parte insiste su altre particelle catastali del medesimo foglio di mappa 21, nella fattispecie sulla particella n. 4047 (di proprietà di terzi) e sulle particelle nn. 519-210-63 (di proprietà della ditta costruttrice iniziale).

Calcolo superficie lorda totale unità immobiliare:

Destinazione	Superficie lorda (mq)
Vani accessori non comunicanti piano seminterrato	16,84
Vani principali piano primo	53,17
Portico + balconi piano primo	(20,42 + 9,47) = 29,89
Vani accessori comunicanti piano secondo	83,88
Balconi piano secondo	(11,26 + 9,47) = 20,73
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA</b>	<b>204,51</b>

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 accessori non comunicanti piano seminterrato	16,84	17,00	0,25	4,25
Vani principali piano primo	53,17	53,00	1,00	53,00
Portico + balcone piano primo (quota fino a 25,00 mq)	25,00	25,00	0,30	7,50
Portico + balcone piano primo (quota eccedente 25,00 mq)	4,89	5,00	0,10	0,50



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Vani accessori comunicanti piano secondo	83,88	84,00	0,50	42,00
Balconi piano secondo (quota eccedente 25,00 mq)	20,73	21,00	0,10	2,10
Posto auto scoperto	12,50	13,00	0,10	1,30
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE</b>				<b>110,65 mq</b>

### 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 Ortona (zona Extraurbana, secondo semestre anno 2023), dove sono ubicati i beni oggetto di valutazione:

Provincia: CHIETI

Comune: ORTONA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq * mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	880	L	2,4	3,6	N
Ville e villini	Normale	690	1000	L	2,8	4,2	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.



# 122.586 €

Valore Min: 114.004 €

Valore Max: 131.167 €

Valutazione dell'immobile sul portale REquot.com

Considerando l'ubicazione e la qualità delle finiture, dei materiali e degli impianti presenti, nonché lo stato di conservazione pressoché perfetto dell'immobile, oltre che la possibilità eventuale di recupero futuro a fini residenziali degli ambienti al piano secondo con le vigenti normative sui sottotetti (Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024), dalle indagini di mercato effettuate, si ritiene opportuno applicare un valore unitario di € 1.100,00/mq:

Superficie complessiva convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
110,65	1.100,00	121.715,00
<b>Il valore di mercato si approssima a € 122.000,00</b>		

**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*

Il compendio pignorato consta di un'unità immobiliare, per cui deve essere posto in vendita in un **UNICO LOTTO**:

**Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:**

Esecuzione immobiliare n. 65/2024



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### Ubicazione:

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Ortona (CH), precisamente in c.da San Pietro snc.

### Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:

Immobile sviluppato ai piani seminterrato, primo e secondo, di piena proprietà dei debitori eseguiti, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 21, particella 4205, subalterno 19, della consistenza catastale di 6,5 vani, categoria catastale A/2.

**Confini:** il compendio pignorato è delimitato su tre lati dalle particelle nn. 4052, 202, 409, 203, 4266, 63, 210, 519, 4047 e 521 e dalla strada provinciale San Tommaso sul restante lato.

### Descrizione e consistenza:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo civile" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, che si sviluppa su complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è inserito all'interno di un supercondominio attualmente costituito in totale da cinque palazzine (denominate da "A" ad "E") e l'unità oggetto della presente relazione è situata nella Palazzina "B", composta in totale da sette unità immobiliari, oltre accessori, su totali quattro livelli (S1-T-1-2).

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, con fondazione costituita da una piastra in cemento armato dello spessore di 40 cm. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, presenta struttura in legno lamellare.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani seminterrato, primo e secondo: al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie pari a circa 13,50 mq; ai piani primo e secondo è situato l'appartamento vero e proprio.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette in un salone adibito a soggiorno-pranzo di circa 18,50 mq. Dal salone è possibile accedere, tramite un disimpegno, alla cucina di circa 14,00 mq; dal disimpegno si accede anche al bagno, di circa 6,00 mq. Nel salone è situata una scala interna che conduce al piano secondo. Progettualmente e catastalmente tutti i locali situati al piano secondo sono destinati a "deposito/sgombero" ma, come rilevato nel corso del sopralluogo, in realtà utilizzati quali camere da letto, oltre ad un wc ed un ripostiglio, adeguatamente serviti da un disimpegno.

Al piano primo sono collocati, sul fronte est, un portico con annesso balcone, di superficie complessiva pari a circa 20,00 mq ed accessibile dal salone, e, sul fronte sud, un balcone, di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq ed accessibile dalla cucina.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Al piano secondo sono collocati due balconi, dei quali quello collocato sul fronte est di superficie pari a circa 11,00 mq e quello collocato sul fronte sud di superficie pari a circa 9,00 mq.

Le pareti esterne sono in parte rivestite, in parte intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle di gres. I pavimenti per tutte le stanze del piano primo sono in gres, mentre al piano secondo è presente una pavimentazione in laminato; la scala interna è rivestita in pietra naturale. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno-PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC. Nel wc al piano secondo è presente un lucernario del tipo Velux con tapparella automatizzata. I balconi hanno il parapetto realizzato con struttura mista in laterizio ed acciaio. Al piano secondo la copertura è a vista con travi in legno lamellare e sovrastante tavolato in perlinato.

L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo del tipo a pavimento, di raffrescamento con diffusori a soffitto su entrambi i livelli nascosti all'interno di controsoffittature, del gas per uso domestico e dell'impianto di scarico, tutti perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche.

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è da considerarsi più che buono, sia per l'epoca di realizzazione abbastanza recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti, sopra descritti, tali da collocare l'unità immobiliare oggetto della presente relazione al di sopra della media di mercato.

Nella corte comune sono ricavati dei posti auto, dei quali uno riservato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Detto posto auto non è identificato numericamente, né catastalmente, né assegnato singolarmente, ma si tratta di diritto all'uso perpetuo ad uso di n.1 posto, come risultante da atto di acquisto e secondo regolamento di condominio. La superficie rilevata risulta essere di circa 10,00 mq. Dalla sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale, risulta che la zona della corte comune destinata ai posti auto in parte insiste su altre particelle catastali del medesimo foglio di mappa 21, nella fattispecie sulla particella n. 4047 (di proprietà di terzi) e sulle particelle nn. 519-210-63 (di proprietà della ditta costruttrice iniziale).

### **Regolarità urbanistico-edilizia:**

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra la situazione reale e l'ultima assentita dal Comune di Ortona.

**Stato dell'immobile:** occupato da terzo in virtù di contratto di locazione ultranovennale

**Prezzo a base d'asta: € 122.000,00**



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### 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 28/08/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento:

- **ANNOTAZIONE del 11/09/2008 – Registro generale n. 19326 Registro particolare n. 2396**

**Notaio SANTOMAURO GERARDO Repertorio 6297/2854 del 17/07/2008**

### **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4415 del 2006**

#### ⇒ **Sezione A – Generalità**

##### **Dati relativi al titolo**

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO*

*Data 17/07/2008 Numero di repertorio 6297/2854*

*Notaio SANTOMAURO GERARDO Codice fiscale SNT GRD 70B04 D708 R*

*Sede ORTONA (CH)*

##### **Dati relativi all'annotazione**

*Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE*

*Descrizione 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA*

##### **Altri dati**

*Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 4415 del 27/07/2006*

##### **Dati riepilogativi**

*Unità negoziali 5 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1*

#### ⇒ **Sezione B – Immobili**

##### **Unità negoziale n° 1**

###### **Immobile n. 1**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 5*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 6,5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano T-S1 Edificio A*

*Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00*

##### **Unità negoziale n° 2**

###### **Immobile n. 1**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 10*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano 1-2-S1 Edificio A*

*Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00*

##### **Unità negoziale n. 3**

###### **Immobile n. 1**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 18*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 4,5 vani*



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano 1-2-S1 Edificio B*

*Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 400.000,00*

**Unità negoziale n. 4**

**Immobile n. 1**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 19*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano 1-2-S1 Edificio B*

*Capitale € 210.000,00 Ipoteca € 420.000,00*

**Unità negoziale n. 5**

**Immobile n. 1**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 4*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano T-S1 Edificio S*

*Capitale € 1.040.000,00 Ipoteca € 2.080.000,00*

**Immobile n. 2**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 6*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 5,5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano T-S1 Edificio A*

*Capitale - Ipoteca -*

**Immobile n. 3**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 9*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 4,5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano 1-2-S1 Edificio A*

*Capitale - Ipoteca -*

**Immobile n. 4**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 16*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 4,5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Piano 1-2-S1 Edificio B*

*Capitale - Ipoteca -*

**Immobile n. 5**

*Comune G141 - ORTONA (CH)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 15*

*Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Consistenza 6,5 vani*

*Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -*

*Scala B Piano T-S1*

*Capitale - Ipoteca -*

**Immobile n. 6**



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Comune G141 - ORTONA (CH)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 17  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
Consistenza 4,5 vani  
Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO SNC N. civico -  
Piano 1-2-S1 Edificio B  
Capitale - Ipoteca -

### ⇒ Sezione C- Soggetti

#### A favore

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di -  
Per la quota di -

#### Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1  
Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di -  
Per la quota di -

### ⇒ Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL MUTUO IN PAROLA DI EURO 1.600.000,00 (UNMILIONESEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E LA RELATIVA IPOTECA DI EURO 3.200.000,00 (TREMILIONIDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) VENGONO RIPARTITI, CON EFFETTO DAL 1 LUGLIO 2008, NELLE INFRADESCRITTE N. 5 (CINQUE) QUOTE, E PRECISAMENTE:QUOTA N. 1UNA QUOTA CAPITALI PARI AD EURO 75.000,00 (SETTANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DA PAGARE A MEZZO N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI, SCADENTI LA PRIMA IL 31 (TRENTUNO) LUGLIO 2008 (DUEMILAOTTO) E LE ALTRE DI MESE IN MESE, COMPRENSIVE, CIASCUNA, DELLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI.L'IMPORTO DELLA RATA, SE CALCOLATA SULLA BASE DELL'ATTUALE TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO VARIABILE DEL 6,332% (SEI VIRGOLA TRECENTOTRENTADUE PER CENTO), E' PARI AD EURO 551,79 (CINQUECENTOCINQUANTUNO VIRGOLA SETTANTANOVE). LE PRIME VENTIQUATTRO RATE, CALCOLATE AL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO FISSO DEL 5,90% (CINQUE VIRGOLA NOVANTA PER CENTO), SARANNO PARI, CIASCUNA, AD EURO 533,01 (CINQUECENTOTRENTATRE VIRGOLA ZERO UNO). A DETTA QUOTA CAPITALE CORRISPONDE UNA QUOTA DI IPOTECA PARI A EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), TRA CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, GRAVANTE SULLA UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1. QUOTA N. 2 UNA QUOTA CAPITALI PARI AD EURO 75.000,00 (SETTANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DA PAGARE A MEZZO N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI, SCADENTI LA PRIMA IL 31 (TRENTUNO) LUGLIO 2008 (DUEMILAOTTO) E LE ALTRE DI MESE IN MESE, COMPRENSIVE, CIASCUNA, DELLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI.L'IMPORTO DELLA RATA, SE CALCOLATA SULLA BASE DELL'ATTUALE TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO VARIABILE DEL 6,332% (SEI VIRGOLA TRECENTOTRENTADUE PER CENTO), E' PARI AD EURO 551,79 (CINQUECENTOCINQUANTUNO VIRGOLA SETTANTANOVE).LE PRIME VENTIQUATTRO RATE, CALCOLATE AL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO FISSO DEL 5,90%(CINQUE VIRGOLA NOVANTA PER CENTO), CIASCUNA, AD EURO 533,01 (CINQUECENTOTRENTATRE VIRGOLA ZERO UNO).A DETTA QUOTA CAPITALE CORRISPONDE UNA QUOTA DI IPOTECA PARI A EURO 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), TRA CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, GRAVANTE SULLA UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 2.QUOTA N. 3UNA QUOTA CAPITALI PARI AD EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DA PAGARE A MEZZO N. 300 (TRECENTO) RATE MENSILI, SCADENTI LA PRIMA IL 31 (TRENTUNO) LUGLIO 2008 (DUEMILAOTTO) E LE ALTRE DI MESE IN MESE, COMPRENSIVE, CIASCUNA, DELLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI.L'IMPORTO DELLA RATA, SE CALCOLATA SULLA BASE DELL'ATTUALE TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO VARIABILE DEL 6,682% (SEI VIRGOLA SEICENTOTTANTADUE PER CENTO), E' PARI AD EURO 1.373,25 (MILLETRECENTOSETTANTATRE VIRGOLA VENTICINQUE).LE PRIME VENTIQUATTRO RATE, CALCOLATE AL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO FISSO DEL 5,90% (CINQUE VIRGOLA NOVANTA PER CENTO), SARANNO PARI, CIASCUNA, AD EURO 1.276,40 (MILLEDUECENTOSETTANTASEI VIRGOLA QUARANTA).A DETTA QUOTA CAPITALE CORRISPONDE UNA QUOTA DI IPOTECA PARI A EURO 400.000,00 (QUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), TRA CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, GRAVANTE SULLA UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 3.QUOTA N. 4UNA QUOTA CAPITALI PARI AD EURO 210.000,00 (DUECENTODIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DA PAGARE A MEZZO N. 480 (QUATTROCENTOTTANTA) RATE MENSILI, SCADENTI LA PRIMA IL 31 (TRENTUNO) LUGLIO 2008 (DUEMILAOTTO) E LE ALTRE DI MESE IN MESE, COMPRENSIVE, CIASCUNA, DELLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DEGLI



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

INTERESSI. L'IMPORTO DELLA RATA, SE CALCOLATA SULLA BASE DELL'ATTUALE TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO VARIABILE DEL 6,682% (SEI VIRGOLA SEICENTOTTANTADUE PER CENTO), E' PARI AD EURO 1.256,79 (MILLEUECENTOCINQUANTASEI VIRGOLA SETTANTANOVE). LE PRIME VENTIQUATTRO RATE, CALCOLATE AL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO FISSO DEL 5,90% (CINQUE VIRGOLA NOVANTA PER CENTO), SARANNO PARI, CIASCUNA, AD EURO 1.140,84 (MILLECENTOQUARANTA VIRGOLA OTTANTAQUATTRO). A DETTA QUOTA CAPITALE CORRISPONDE UNA QUOTA DI IPOTECA PARI A EURO 420.000,00 (QUATTROCENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), TRA CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, GRAVANTE SULLA UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 4. QUOTA N. 5 UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 1.040.000,00 (UNMILIONEQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), GIA' EROGATA PER LA SOMMA DI EURO 600.000,00 (SEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), AFFERENTE LA PORZIONE DI CAPITALI DA TENERE IN PREAMMORTAMENTO SECONDO LE CONDIZIONI STABILITE NELL'ATTO DEL 21.7.2006. A DETTA QUOTA CAPITALE CORRISPONDE UNA QUOTA D'IPOTECA PER EURO 2.080.000,00 (DUEMILIONIOTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) TRA CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 5. IL FRAZIONAMENTO VIENE FATTO ED ESEGUITO, FERMA RESTANDO A CARICO DI CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE L'EFFICACIA DELL'IPOTECA PER QUANTO RIGUARDA LE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI.

### – TRASCRIZIONE del 07/06/2024 - Registro Particolare 8423 Registro Generale 10783

**Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI SEZ. DIST. DI ORTONA Repertorio 327 del 21/05/2024**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

#### ⇒ Sezione A – Generalità

##### **Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 21/05/2024 Numero di repertorio 327

Autorità emittente UNEP TRIBUNALE DI CHIETI SEZ. DIST. DI ORTONA Codice fiscale 910 061 90697

Sede ORTONA (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 B

Richiedente ARC REAL ESTATE SPA PER AVV. BRIGIDA CARULLI

Indirizzo VIA OLMETTO N. 17 - 20123 MILANO

##### **Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

#### ⇒ Sezione B – Immobili

##### **Unità negoziale n° 1**

##### **Immobile n. 1**

Comune G141 - ORTONA (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 19

Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 6,5 vani

Indirizzo CONTRADA SAN PIETRO N. civico -

#### ⇒ Sezione C- Soggetti

##### **A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Per la quota di 1/1

##### **Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

Nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX  
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Cognome XXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXX  
Nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX  
Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

⇒ **Sezione D – Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare  
CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE  
ESTESO AD OGNI ANNESSO, CONNESSO, ADIACENZA, PERTINENZA, ACCESSIONE E COSTRUZIONI SOVRASTANTI.

– **NOTA DI ISCRIZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 667 Registro Generale 6211**

**Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Repertorio 826/3215 del  
15/04/2015**

**IPOTECA LEGALE**

⇒ **Sezione A – Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ALTRO ATTO

Data 15/04/2015 Numero di repertorio 826/3215

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Codice fiscale 030 789 81200

Sede FIRENZE (FI)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 59.552,26 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 119.104,52

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Codice fiscale 030 789 81200

Indirizzo CORSO MARRUCINO, 76 - CHIETI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

⇒ **Sezione B – Immobili**

**Unità negoziale n° 1**

**Immobile n. 1**

Immobile n. 1

Comune G141 - ORTONA (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 4205 Subalterno 19

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 6,5 vani

⇒ **Sezione C- Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXX

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

Per la quota di 1/2



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### **Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Per la quota di 1/2

### ⇒ **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)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03276201400000440000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 12092014  
NUMERO DI RUOLO: 532, ANNO DEL RUOLO: 2002, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: RA6, TIPO UFFICIO: U, DATA  
ESECUTORIETA: 25072002 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TAZ, TIPO  
UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 16112012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE  
UFFICIO: TAZ, TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 16112012

### **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. 65/2024

#### **Ubicazione:**

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Ortona (CH), precisamente in c.da San Pietro SNC.

#### **Identificativi catastali:**

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:

Immobile sviluppato ai piani seminterrato, primo e secondo, di piena proprietà dei debitori esecutati, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 21, particella 4205, subalterno 19, della consistenza catastale di 6,5 vani, categoria catastale A/2.

**Confini:** il compendio pignorato è delimitato su tre lati dalle particelle nn. 4052, 202, 409, 203, 4266, 63, 210, 519, 4047 e 521 e dalla strada provinciale San Tommaso sul restante lato.

#### **Descrizione e consistenza:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Abitazioni di tipo civile" ed è costituita da un'unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, che si sviluppa su complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto.



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è inserito all'interno di un supercondominio attualmente costituito in totale da cinque palazzine (denominate da "A" ad "E") e l'unità oggetto della presente relazione è situata nella Palazzina "B", composta in totale da sette unità immobiliari, oltre accessori, su totali quattro livelli (S1-T-1-2).

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, con fondazione costituita da una piastra in cemento armato dello spessore di 40 cm. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, presenta struttura in legno lamellare.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima si sviluppa ai piani seminterrato, primo e secondo: al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie pari a circa 13,50 mq; ai piani primo e secondo è situato l'appartamento vero e proprio.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune, dal quale ci si immette in un salone adibito a soggiorno-pranzo di circa 18,50 mq. Dal salone è possibile accedere, tramite un disimpegno, alla cucina di circa 14,00 mq; dal disimpegno si accede anche al bagno, di circa 6,00 mq. Nel salone è situata una scala interna che conduce al piano secondo. Progettualmente e catastalmente tutti i locali situati al piano secondo sono destinati a "deposito/sgombero" ma, come rilevato nel corso del sopralluogo, in realtà utilizzati quali camere da letto, oltre ad un wc ed un ripostiglio, adeguatamente serviti da un disimpegno.

Al piano primo sono collocati, sul fronte est, un portico con annesso balcone, di superficie complessiva pari a circa 20,00 mq ed accessibile dal salone, e, sul fronte sud, un balcone, di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq ed accessibile dalla cucina.

Al piano secondo sono collocati due balconi, dei quali quello collocato sul fronte est di superficie pari a circa 11,00 mq e quello collocato sul fronte sud di superficie pari a circa 9,00 mq.

Le pareti esterne sono in parte rivestite, in parte intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle di gres. I pavimenti per tutte le stanze del piano primo sono in gres, mentre al piano secondo è presente una pavimentazione in laminato; la scala interna è rivestita in pietra naturale. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno-PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC. Nel wc al piano secondo è presente un lucernario del tipo Velux con tapparella automatizzata. I balconi hanno il parapetto realizzato con struttura mista in laterizio ed acciaio.

Al piano secondo la copertura è a vista con travi in legno lamellare e sovrastante tavolato in perlinato. L'alloggio è dotato di tutti gli impianti, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo del tipo a pavimento, di raffrescamento con diffusori a soffitto su entrambi i livelli nascosti



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

all'interno di controsoffittature, del gas per uso domestico e dell'impianto di scarico, tutti perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche.

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è da considerarsi più che buono, sia per l'epoca di realizzazione abbastanza recente, sia per la tipologia dei materiali e degli impianti esistenti, sopra descritti, tali da collocare l'unità immobiliare oggetto della presente relazione al di sopra della media di mercato.

Nella corte comune sono ricavati dei posti auto, dei quali uno riservato all'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Detto posto auto non è identificato numericamente, né catastalmente, né assegnato singolarmente, ma si tratta di diritto all'uso perpetuo ad uso di n.1 posto, come risultante da atto di acquisto e secondo regolamento di condominio. La superficie rilevata risulta essere di circa 10,00 mq. Dalla sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale, risulta che la zona della corte comune destinata ai posti auto in parte insiste su altre particelle catastali del medesimo foglio di mappa 21, nella fattispecie sulla particella n. 4047 (di proprietà di terzi) e sulle particelle nn. 519-210-63 (di proprietà della ditta costruttrice iniziale).

### **Regolarità urbanistico-edilizia:**

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra la situazione reale e l'ultima assentita dal Comune di Ortona.

**Stato dell'immobile:** occupato da terzo in virtù di contratto di locazione ultranovennale

**Prezzo a base d'asta: € 122.000,00 (euro centoventiduemila/00)**

### **QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI**

#### **LOTTO N. 1 (LOTTO UNICO)**

Dati catastali:	N.C.E.U. al foglio 21, particella 4205, subalterno 19
Qualità immobile:	A/2 Abitazioni di tipo civile
Consistenza:	110,65 mq lordi
Confini:	il compendio pignorato è delimitato su tre lati dalle particelle nn. 4052, 202, 409, 203, 4266, 63, 210, 519, 4047 e 521 e dalla strada provinciale San Tommaso sul restante lato.
Titolo e quota:	Proprietà 1000/1000
Occupazione:	Occupato da terzo in virtù di contratto di locazione ultranovennale
Regolarità urbanistica:	Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra la situazione reale e l'ultima assentita dal Comune di Ortona.
Prezzo a base d'asta:	<b><u>€ 122.000,00 (euro centoventiduemila/00)</u></b>



## RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2024

### 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.

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*

Dalle informazioni assunte presso l'O.P.S. S.p.A. (incaricata per i controlli dalla Provincia di Chieti), risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del D.Lgs 311/06 e s.m.i. Si riporta in allegato 9 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 6905824000515508, emesso in data 29/02/2024.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE	
01	Verbale di sopralluogo – inizio operazioni peritali
02	Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Ortona (CH)
03	Accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (ex Catasto) di Chieti
04	Certificato di Destinazione Urbanistica
05	Dichiarazione amministratore di condominio
06	Certificati di residenza
07	Cartografia
08	Calcolo superficie lorda
09	Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Chieti, 4 novembre 2024

Il Tecnico Estimatore

Arch. Lorenzo Leombroni

