

TRIBUNALE DI CHIETI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 19/2024
GIUDICE DEL PROCEDIMENTO: DOTT. FRANCESCO TURCO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare promossa da:

- **GROGU SPV S.R.L.**, con sede legale in Via Alfieri n° 1 – Conegliano (Tv), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonello Bisceglia, con studio in Via Pomponio Leto, 5 – 87100 Cosenza (Cs);

contro:

- **XXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXXX il XX.XX.XX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

Chieti, 06.05.2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Andrea De Deo



RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto Ing. Andrea De Deo, ingegnere libero professionista in Chieti, Piazza Templi Romani n° 3, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n° 945, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice Dott. Francesco Turco, con provvedimento in data 22.03.2024, notificato al sottoscritto a mezzo pec in data 25.03.2024, in relazione alla succitata Esecuzione Immobiliare n° RGE 19/2024.

PREMESSO

- Che con Atto di Precetto in data 30.10.2023, notificato il 16.11.2023, la società Groggu SPV S.r.l., con sede in Conegliano (Tv), Via Vittorio Alfieri n° 1, elettivamente domiciliata in Cosenza alla Via Pomponio Leto n° 5, presso lo studio dell'Avv. Antonello Bisceglia, intimava alla XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX, oltre che ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXX XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, il pagamento della complessiva somma di € 56'079,21, oltre interessi maturati e maturandi;
- Che i termini concessi per il pagamento sono infruttuosamente decorsi;
- Che pertanto il creditore ha inteso sottoporre a pignoramento immobiliare, con Atto di pignoramento immobiliare in data 15.01.2024, Cron. 56/2024, i beni di proprietà del debitore sig. XXXXXX XXXXXX, ubicati in Vacri (Ch), e precisamente:

"quota di 2/9 del diritto di proprietà vantata dal medesimo sig. XXXXXX XXXXXX, sull'unità immobiliare sita in Vacri (Ch), Corso Umberto I n° 18, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al :

- **Foglio 7 – particella 277 subalterno 4**

TANTO SOPRA PREMESSO

Il Signor Giudice Dott. Francesco Turco, al fine della valutazione del compendio e della conseguente fissazione del prezzo a base d'asta, con provvedimento in data 22.03.2024, disponeva la nomina del sottoscritto tecnico, il quale, in data 27.03.2024, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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 l'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di



- pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari 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 specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;
 6. Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previo 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;
 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 o 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 a 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 riportare 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 l'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.

I termini per il deposito della relazione peritale e l'invio della stessa, con le modalità di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore esecutato, restavano così stabiliti:

- Data prossima udienza: 07.06.2024
- Termine per il deposito della relazione peritale (trenta giorni prima dell'Udienza): 08.05.2024

OPERAZIONI PRELIMINARI

Acquisita la documentazione telematica utile alla redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, procedevo a:

- Effettuare in data 25.03.2024, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti, le visure catastali ed acquisire in data 03.04.2024 la planimetria catastale;
- Comunicare all'esecutato, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, al custode nominato, Avv. Luciana Paolini, e al legale del creditore procedente, Avv. Antonello Bisceglia, a mezzo raccomandata A/R e pec in data 04.04.2024, la data di inizio delle operazioni peritali fissandole alle ore 15.30 del giorno 15.04.2024;
- Effettuare in data 29.04.2024 e 02.05.2024, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti, le visure ipo-catastali.

In data 15.04.2024, mi recavo presso l'immobile oggetto di procedura e, alla presenza continua dell'esecutato e del custode nominato, procedevo alla acquisizione di informazioni tecniche, di misure e di ampia ed esaustiva documentazione fotografica, prodotta in allegato alla presente relazione (rif. allegato 1). Alle ore 16.35 dello stesso giorno, completate le ricognizioni ritenute necessarie, redigevo regolare verbale di sopralluogo (rif. allegato 6).

A conclusione e completamento dell'attività ispettiva e di accertamento, procedevo ad effettuare accurate indagini di mercato al fine della determinazione del valore del bene.

Completata l'attività di ricognizione e verifica, sono pertanto in grado di riferire quanto segue.

Quesito 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;

Il sottoscritto ha preso visione dei documenti contenuti nel fascicolo informatico d'Ufficio ed in particolare:

- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (Pg), in data 20.02.2024;
- Mappe censuarie aggiornate al 16.02.2024.

Esperite le necessarie verifiche su base documentale, il sottoscritto ha riscontrato la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., ritenendo pertanto il fascicolo



completo di tutti i dati e documenti necessari. Si precisa tuttavia che in atti non sono state rinvenute le notifiche ai comproprietari del bene.

Quesito 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.

L'immobile oggetto della presente procedura, come riportato nell'Atto di Pignoramento del 25.01.2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare al R.P. 2405 in data 15.02.2024, consiste in:

"quota di 2/9 del diritto di proprietà vantata dal medesimo sig. XXXXXX XXXXXX, sull'unità immobiliare sita in Vacri (Ch), Corso Umberto I n° 18, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al :

- Foglio 7 – particella 277 subalterno 4

Dalle indagini esperite si è accertato che l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in pieno centro storico del Comune di Vacri ed è inserita nella schiera dei fabbricati posti sul crinale del paese, lungo Corso Umberto I e la sottostante Via Regina Margherita; la strada principale di accesso è carrabile e pedonale, pur se di ridotta larghezza, mentre l'accesso all'immobile avviene direttamente da Corso Umberto I, mediante portoncino su strada identificato al civico 18.

I dati catastali sono i seguenti:

- | | | | |
|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------------|
| • Foglio 7 | Particella 277 | Subalterno 4 | |
| Categoria: | A/4 | Classe: 2 | Consistenza : 8,5 vani |
| Rendita: | € 338,02 | | |
| Indirizzo: | Corso Umberto I, 18 | Piano S1-1 | |
| Dati di superficie: | totale mq 154 | totale escluse aree scoperte | mq 153 |

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al signor XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XX.XX.XX, per i diritti pari a 2/9 di proprietà, giusta Successione in morte del signor XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XX.XX.XX e deceduto il XX.XX.XX, presentata presso l'Ufficio del Registro di Chieti il 07.12.1995 al numero 26 volume 759 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03.03.2006 ai numeri 4798/3087 di formalità.

L'intestazione catastale è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nata a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 3/9.

La unità immobiliare è distribuita su tre livelli e segue la conformazione geomorfologica del sito ove è ubicato. Pertanto due piani sono fuori terra e visibili da Corso Umberto I, mentre il terzo è



seminterrato ed è direttamente accessibile, oltre che mediante scala interna, anche dalla sottostante strada pubblica. La distribuzione interna è così ripartita:

- Il piano terra, accessibile, come già detto, da Corso Umberto I, è destinato alla zona giorno dell'immobile e si sviluppa su una superficie complessiva lorda di mq 43.20; è costituito da un piccolo ingresso, una camera di mq 10.30, un vano destinato a pranzo con camino, di mq 10.00, l'angolo cottura di mq 2.80 ed un bagno di mq 3.10, con lavabo, wc, bidet e doccia;
- Il piano primo, accessibile mediante la gradinata posta in corrispondenza del portoncino di ingresso al piano terra, è destinato a zona notte e si compone di quattro camere, rispettivamente di mq 14.90, 10.90, 10.20, 9.80 e due bagni, rispettivamente di mq 4.40 e 2.10, entrambi con lavabo, wc, bidet ed il primo anche con doccia. La superficie complessiva lorda del piano primo è di mq 69.20; la camera 3 accede direttamente ad un piccolo balcone, che si affaccia sulla vallata sottostante in direzione sud-est;
- Il piano seminterrato, accessibile da una scala interna ad unica rampa, posta al piano terra di fronte al servizio igienico, è destinato a cantina e deposito, rispettivamente di mq 15.10 e 37.10; la superficie complessiva lorda del piano seminterrato è di mq 65.40. I due ambienti accedono direttamente alla strada pubblica sottostante, mediante due portoni in legno.

Vista la particolare conformazione altimetrica e la ubicazione dell'immobile all'interno di una schiera di remota costruzione, i confini variano per ogni piano:

- Il piano seminterrato confina a nord-ovest con il terrapieno sottostante Corso Umberto I, a sud-ovest con la particella 276, a sud-est con la strada pubblica ed a nord-est con la particella 278 sub 3;
- Il piano terra confina a nord-ovest con Corso Umberto I, a sud-ovest con la particella 277 sub 5, a sud-est con lo spazio pubblico sottostante ed a nord-est con la particella 278 sub 3;
- Il piano primo confina a nord-ovest con la sottostante Corso Umberto I, a sud-ovest con la particella 276, a sud-est con lo spazio pubblico sottostante ed a nord-est con la particella 278 sub 4.

Alla luce di quanto accertato ed individuato, si può affermare con certezza che l'immobile coincide con quello oggetto di pignoramento.

Ciascun livello presenta caratteristiche di finitura differenti. In particolare:

- Il piano seminterrato, destinato a cantina e deposito ed originariamente utilizzato come laboratorio artigianale, si presenta allo stato grezzo, con pavimentazione in mattonato, pareti in mattone pieno e pietra, volte a crociera e alcune porzioni di solaio a voltine. Le attuali condizioni di inutilizzo, ovvero di utilizzo come locali di sgombero, hanno provocato un generale stato di degrado, caratterizzato da elevata umidità, stato precario delle



murature, delle volte e degli infissi. E' tuttavia necessario precisare che le buone caratteristiche strutturali e la presenza degli originari elementi a vista, costituiscono un elemento di pregio nell'ottica di un possibile recupero architettonico dei luoghi; l'altezza di piano massima è di circa m. 3.16;

- Il piano terra, destinato a zona giorno, presenta finiture modeste e stato di conservazione discreto, perfettamente aderente alle caratteristiche di una abitazione di remota concezione, oggi inutilizzata, ma conservata con sufficiente cura. La pavimentazione è in piastrelle di gres in ogni ambiente, le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con persiane in alluminio ad alette regolabili. Il portoncino è in alluminio con bugne in vetro, mentre gli infissi dei vani che si affacciano verso valle sono in alluminio anodizzato. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera di colore bianco; l'altezza di piano è di m. 2.54;
- Il piano primo, destinato a zona notte, presenta buone finiture e stato di conservazione discreto; rispetto al sottostante piano terra, unica modifica apportata è la pavimentazione che è costituita da doghe in laminato ad effetto legno. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con persiane in alluminio ad alette regolabili. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera di colore bianco; l'altezza di piano è di m. 2.58.

La dotazione impiantistica è così costituita:

- Impianto elettrico: di tipo tradizionale con linea illuminazione e prese. Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità e non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento in quanto non è attiva la fornitura di energia elettrica;
- Impianto idro-sanitario: di tipo tradizionale con acqua calda e fredda e scarico. Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità e non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento in quanto non è attiva la fornitura di acqua;
- Impianto fognario: l'abitazione è collegata direttamente alla fognatura pubblica cittadina;
- Impianto di riscaldamento: del tipo a radiatori con caldaia a gas di tipo tradizionale. Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento in quanto non è attiva la fornitura di gas.

In conclusione la dotazione impiantistica è completa ed appare efficiente, seppur realizzata da almeno un ventennio. L'assenza di utenze ha tuttavia impedito di verificare il corretto funzionamento.

Quesito 3: Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere di proprietà, per la quota di 2/9, del signor XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in



XXXX alla XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, che risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Quesito 4: Attraverso la documentazione di cui l'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.

Il pignoramento in esame è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti al R.P. 2405 in data 25.02.2024, e pertanto il ventennio indagato decorre dal 25.02.2004. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è un remoto fabbricato edificato ante 1967, identificato al foglio 7 particella 277 sub 4.

Sotto l'aspetto catastale si rileva quanto segue:

- L'odierno identificativo sub 4 deriva da ampliamento del 06.04.2010 – pratica CH0080976 in atti dal 06.04.2010, n° 3573.1/2010, in virtù del quale sono state soppresse le originarie particelle:

- sub 2	categoria A/4	classe 2	consistenza 5.5 vani
- sub 3	categoria A/4	classe 2	consistenza 2.0 vani

L'intestazione catastale è la seguente:

- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nata a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 3/9.

L'immobile è pervenuto agli odierni proprietari in virtù di Certificato di denunciata successione in morte di XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX.XX.XX e deceduto in XXXXX il XX.XX.XX, registrato all'Ufficio del Registro di Chieti al rep. 26/759 in data 07.12.1995 e trascritta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio, al R.P. 3087 in data 03.03.2006.

Il medesimo immobile era pervenuto a XXXXXX XXXXXX in virtù di Certificato di denunciata successione in morte di XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXX il XX.XX.XX e deceduto in Vacri (Ch) il XX.XX.XX, registrato all'Ufficio del Registro di Chieti al rep. 10/558 in data 14.08.1979 e trascritta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio, al R.P. 9911 in data 12.10.1979, e successivo Atto per Notaio Rossana Di Felice in Miglianico (Ch) in data 20.10.1979, trascritto al R.P. 11097 in data 15.11.1979.

L'immobile , come sopra identificato in Comune di Vacri, foglio 7 particella 277 sub 4, risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo in data 05.11.2020 Rep. 257, iscritta a Chieti il 06.12.2021 al RP 2308, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. – UBI Banca



con sede in Bergamo, contro XXXXXX XXXXXX per la quota di 2/9 della proprietà, per un capitale di € 53'537,71 (totale € 60'000,00);

- Verbale di Pignoramento Immobili dell'Unep del Tribunale di Chieti – Sezione distaccata di Ortona, in data 25.01.2024 Rep. 56, trascritto a Chieti al RP 2405 in data 15.02.2024, a favore di Groggu SPV S.r.l., con sede in Conegliano (Tv) e contro XXXXXX XXXXXX per la quota di 2/9 della proprietà.

Sussiste quindi, per il ventennio indagato, la continuità delle trascrizioni ed i diritti delle parti eseguite sono i seguenti:

- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9.

Quesito 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.

L'immobile oggetto di procedura risultato accatastato giusta Denuncia di variazione prot. CH0080976 in data 06.04.2010. All'esito dell'accertamento catastale eseguito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizi Catastali, la planimetria in atti è conforme allo stato dei luoghi e pertanto non risulta necessaria alcuna modifica o aggiornamento.

Quesito 6: Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc.

L'edificio oggetto di procedura è ubicato nell'originario nucleo del centro storico del comune di Vacri ed è di remota costruzione. Non è stato possibile acquisire titolo edilizio abilitativo ne risulta che l'immobile sia in possesso di dichiarazione di agibilità.

Quesito 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.

Non sono state accertate situazioni debitorie di natura condominiale, trattandosi di fabbricato autonomo non inserito in contesto condominiale.

Quesito 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.

Vista la remota epoca di costruzione dell'immobile, deve ritenersi lo stesso conforme alla normativa urbanistica vigente, non essendo state rinvenute opere successive, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, desunti dall'odierno stato di conservazione.



Quesito 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, in quanto di remota costruzione, non è certamente stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, ne risulta essere stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Quesito 10: Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

L'immobile, per la quota di proprietà dei 2/9, non è abitazione principale dell'esecutato, come da dichiarazione dello stesso.

Quesito 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.

L'immobile oggetto di procedura è nel pieno possesso del signor XXXXXX XXXXXX, esecutato, in relazione alla quota di proprietà di 2/9. Non risulta l'esistenza di contratti di locazione o affitto, né risulta essere occupato da terzi.

I comproprietari sono i seguenti:

- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/9;
- XXXXXX XXXXXX, nata a XXXX il XX.XX.XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 3/9.

Quesito 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.

All'esito degli accertamenti ed indagini esperite, non risultano sussistere oneri a carico dell'acquirente. Non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, né tanto meno vi sono formalità, vincoli ed oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente medesimo, fatta naturalmente eccezione per iscrizioni e trascrizioni di cui al successivo punto 13.

Quesito 13: Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.



L'immobile è oggi gravato dalle seguenti formalità e vincoli, che saranno cancellati a seguito della aggiudicazione:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo in data 05.11.2020 Rep. 257, iscritta a Chieti il 06.12.2021 al RP 2308, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. – UBI Banca con sede in Bergamo, contro XXXXXX XXXXXX per la quota di 2/9 della proprietà, per un capitale di € 53'537,71 (totale € 60'000,00);
- Verbale di Pignoramento Immobili dell'Unep del Tribunale di Chieti – Sezione distaccata di Ortona, in data 25.01.2024 Rep. 56, trascritto a Chieti al RP 2405 in data 15.02.2024, a favore di Grogue SPV S.r.l., con sede in Conegliano (Tv) e contro XXXXXX XXXXXX per la quota di 2/9 della proprietà.

Quesito 14: Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a 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.

L'immobile oggetto di procedura è un appartamento su due livelli, con sottostanti locali ad uso cantina e deposito al piano seminterrato, ubicato nel pieno centro storico del Comune di Vacri.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio estimativo adottato per la valutazione dell'immobile in esame è quello "sintetico-comparativo". L'immobile oggetto di stima sarà infatti valutato a metro quadrato di superficie commerciale, dove per essa si intende la superficie reale modificata attraverso alcuni coefficienti stabiliti in funzione della destinazione d'uso degli spazi. Per l'abitazione detto coefficiente sarà pari ad 1, mentre per le pertinenze accessorie abitabili o non abitabili, avrà valori tabellari e comunque inferiore ad 1 (ad esempio per i balconi è pari a 0,33). Il valore unitario dell'immobile (valore per metro quadrato), sarà stimato partendo dal valore medio, calcolato come media aritmetica dei valori minimo e massimo di zona rilevati dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e modificato attraverso un coefficiente maggiore o minore di 1, in funzione delle oscillazioni qualitative della unità immobiliare oggetto di stima rispetto alle condizioni ordinarie e medie di zona. Detto coefficiente è ricavato sulla base di caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, che di seguito si riassumono:

- Caratteristiche del fabbricato: Centralità, posizione panoramica, tipologia degli insediamenti edilizi abitativi, presenza di attrezzature pubbliche, collegamenti viari e di trasporto pubblico e vicinanza da strutture urbane di disturbo, stato di conservazione, dotazione di spazi comuni e parcheggi;



- Caratteristiche della unità immobiliare: innanzitutto la dimensione, che corrisponde all'appetibilità dell'immobile sul mercato, essendo gli appartamenti di ridotta superficie quelli più richiesti. Ed inoltre la posizione, che influenza gli affacci, le vedute panoramiche e le esposizioni climatiche; le caratteristiche di finitura e le dotazioni dell'immobile, anche in riferimento agli standard della zona; l'altezza utile, la distribuzione degli spazi, il tipo delle rifiniture e lo stato di conservazione, la presenza di accessori fissi e la efficienza delle dotazioni impiantistiche.

Il valore così ottenuto sarà confrontato, per la verifica di congruità ed attraverso un'accurata indagine di mercato, con i valori di immobili simili compravenduti nel recente periodo.

VALORE DI MERCATO

Destinazione d'uso: fabbricato unifamiliare ad uso abitativo

DATI URBANISTICI

Comune: VACRI Via: Corso Umberto I n° 18

Piano: seminterrato, terra e primo

Dati Catastali:

Foglio di mappa 7 Particella 277 subalterno 4

Categoria A/4 di consistenza vani 8.5 – rendita € 338,02

PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI

<i>Parametro</i>	<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>
Ubicazione nel contesto urbano	Centro storico	1,00
Tipologia immobile	Fabbricato unifamiliare inserito in aggregato a schiera	1,00
Stato conservativo	Sufficiente	0,90
Affaccio	su due lati	0,95
Esposizione	abbastanza assoluta su un lato	0,95
Vista	libera non panoramica	0,90
Dotazione di spazi esterni	Assenti	0,90
Dotazione impiantistica	Sufficiente	0,90
Coefficiente correttivo (= prodotto dei coefficienti)		0,592



CONSISTENZA DIMENSIONALE

PIANO SEMINTERRATO	Stato attuale	Coefficiente di destinazione d'uso	Superficie commerciale
Cantina e deposito	Mq 65.40	0.50	Mq 32.70
PIANO TERRA			
Residenziale	Mq 43.20	1.00	Mq 43.20
PIANO PRIMO			
Residenziale	Mq 69.20	1.00	Mq 69.20
Balcone	Mq. 6.20	0.33	Mq 2.05
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 147.15

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: VACRI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	540	800	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	650	L	1,8	2,7	N
Autorimesse	Normale	340	500	L	1,7	2,5	N
Box	Normale	390	580	L	1,8	2,7	N
Posti auto coperti	Normale	290	430	L	1,3	1,9	N
Posti auto scoperti	Normale	150	200	L	,7	1	N
Ville e Villini	Normale	640	950	L	2,6	3,9	N

Spazio disponibile per annotazioni



	Minima	Massima
Quotazione al metro quadrato:	€ 440,00	€ 650,00
Valore medio al metro quadrato	€ 545,00	

VALORE DI MERCATO

Valore unitario dell'immobile = Valore medio di mercato (€/mq) x Coefficiente correttivo
€/mq 545,00 x 0,592 = €/mq 322,64

Valore di mercato immobile = Sup. commerciale x Valore unitario immobile
Mq. 147,15 x €/mq 322,64 = € 47'476,48

TOTALE VALORE DI MERCATO CALCOLATO € 47'476,48

TOTALE VALORE DI MERCATO € 47'500,00

Dall'analisi dei dati raccolti attraverso una accurata ricerca di mercato, è emerso che il valore di vendita più probabile per immobili di analoga tipologia a destinazione residenziale, ubicati nel centro storico di Vacri, oscilla tra €/mq 250,00 ed €/mq 420,00; il valore calcolato dell'immobile in esame è pari ad €/mq 322,64, ed è pertanto congruo rispetto all'attuale andamento del mercato immobiliare del comune di Vacri.

In conclusione il valore complessivo dell'unità immobiliare oggetto di procedura, identificato al CEU del Comune di Vacri, foglio 7 particella 277 sub 4 ed ubicato in Corso Umberto I n° 18, è pari a:

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO: € 47'500,00

(diconsi euro quarantasettemilacinquecento/00)

Il valore di mercato della quota di proprietà dell'esecutato, sig. XXXXXX XXXXXX, pari a 2/9 della proprietà, è pertanto il seguente:

VALORE QUOTA DI PROPRIETÀ: € 47'500,00 X 2/9 = € 10 555,55

E per arrotondamento € 10 600,00

(diconsi euro diecimilaseicento/00)

Quesito 15: Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.

L'unità immobiliari oggetto di procedura, come sopra identificata e descritta, dovrà essere posta in vendita in LOTTO UNICO, secondo la seguente descrizione da riportare nella emanando ordinanza di vendita:

LOTTO UNICO

Ubicazione:

Comune di Vacri – Corso Umberto I n° 18

Dati Catastali:

Catasto Edilizio Urbano – Comune di Vacri - Foglio 7 – Particella 277



Subalterno 4 – categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8,5 – rendita € 338,02

Confini:

Trattasi di immobile su tre livelli inserito in aggregato edilizio a schiera. I confini sono i seguenti: il piano seminterrato confina a nord-ovest con il terrapieno sottostante Corso Umberto I, a sud-ovest con la particella 276, a sud-est con la strada pubblica ed a nord-est con la particella 278 sub 3; il piano terra confina a nord-ovest con Corso Umberto I, a sud-ovest con la particella 277 sub 5, a sud-est con lo spazio pubblico sottostante ed a nord-est con la particella 278 sub 3; il piano primo confina a nord-ovest con la sottostante Corso Umberto I, a sud-ovest con la particella 276, a sud-est con lo spazio pubblico sottostante ed a nord-est con la particella 278 sub 4.

Descrizione e Consistenza:

Quota pari a 2/9 della proprietà di immobile residenziale, ubicato nel centro storico di Vacri e distribuito su tre livelli, tutti collegati da scala interna. Il piano seminterrato è destinato a cantina e deposito ed originariamente utilizzato come laboratorio artigiano, ed è costituito da due ampi vani aperti, per una superficie complessiva di circa mq 65,40. Si presenta allo stato grezzo, con pavimentazione in mattonato, pareti in mattone pieno e pietra, volte a crociera e alcune porzioni di solaio a voltine. Il piano terra, destinato a zona giorno, è costituito da piccolo ingresso, camera, zona pranzo, angolo cottura e bagno, per una superficie complessiva di circa mq 43,20. Presenta finiture modeste e stato di conservazione discreto, perfettamente aderente alle caratteristiche di una abitazione di remota concezione, oggi inutilizzata, ma conservata con cura. La pavimentazione è in piastrelle di gres in ogni ambiente, le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con persiane in alluminio ad alette regolabili. Il portoncino è in alluminio con bugne in vetro, mentre gli infissi dei vani che si affacciano verso valle sono in alluminio anodizzato. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera di colore bianco. Il piano primo, destinato a zona notte, è costituito da quattro camere, due bagni e balcone, per una superficie complessiva di circa mq 69,20. Presenta buone finiture e stato di conservazione discreto; rispetto al sottostante piano terra, unica modifica apportata è la pavimentazione che è costituita da doghe in laminato ad effetto legno. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con persiane in alluminio ad alette regolabili. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera di colore bianco. Le altezze di piano sono rispettivamente di m. 3.16 per il piano seminterrato, di m. 2.54 per il piano terra e di m. 2.58 per il piano primo.

La dotazione impiantistica è costituita da impianto elettrico di tipo tradizionale con linea illuminazione e prese, impianto idro-sanitario di tipo tradizionale con acqua calda e fredda e scarico collegato direttamente alla fognatura pubblica cittadina e impianto di riscaldamento del tipo a radiatori con caldaia a gas di tipo tradizionale. Le utenze non sono attive.

Prezzo a base d' asta:

€ 10'600,00 (diconsi euro diecimilaseicento/00)



Quesito 16: Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.

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

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo in data 05.11.2020 Rep. 257, iscritta a Chieti il 06.12.2021 al RP 2308, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. – UBI Banca con sede in Bergamo, contro XXXXXX XXXXXX per la quota di 2/9 della proprietà, per un capitale di € 53'537,71 (totale € 60'000,00);
- Verbale di Pignoramento Immobili dell'Unep del Tribunale di Chieti – Sezione distaccata di Ortona, in data 25.01.2024 Rep. 56, trascritto a Chieti al RP 2405 in data 15.02.2024, a favore di Groggu SPV S.r.l., con sede in Conegliano (Tv) e contro XXXXXX XXXXXX per la quota di 2/9 della proprietà.

Quesito 17: Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

Quesito 18: ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.

Il sottoscritto consulente tecnico, in relazione al quesito in oggetto:

- considerata la tipologia dell'immobile, la consistenza nonché lo stato di conservazione;
- considerato l'ubicazione nell'ambito del territorio comunale;
- considerato l'andamento attuale del mercato immobiliare locale;
- considerato che oggetto del pignoramento è la quota di 2/9 dell'intera proprietà;

esprime **parere negativo** relativamente alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Quesito 19: Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.

La vigente normativa in materia di razionalizzazione e contenimento delle risorse energetiche impone la redazione, da parte di tecnico abilitato, dell'Attestato di Certificazione Energetica, necessario per trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari, anche non residenziali. Dagli accertamenti eseguiti, si può affermare che l'immobile oggetto di procedura non è dotato di Certificazione ex art. 6 D.Lgs. 311/06.



CONCLUSIONI

In virtù di quanto sopra accertato e relazionato, io sottoscritto Ing. Andrea De Deo, nella qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare RG n° 19/2024, espongo il riepilogo dei beni oggetto di stima:

N° Lotto	Ubicazione	Descrizione	Dati catastali	Quota di proprietà	Prezzo a base d'asta
UNICO	Comune di Vacri Corso Umberto I n° 18	Quota pari a 2/9 della proprietà di immobile residenziale, ubicato nel centro storico di Vacri e distribuito su tre livelli, tutti collegati da scala interna. Il piano seminterrato è destinato a cantina e deposito ed originariamente utilizzato come laboratorio artigianale, ed è costituito da due ampi vani aperti, per una superficie complessiva di circa mq 65,40. Si presenta allo stato grezzo, con pavimentazione in mattonato, pareti in mattone pieno e pietra, volte a crociera e alcune porzioni di solaio a voltine. Il piano terra, destinato a zona giorno, è costituito da piccolo ingresso, camera, zona pranzo, angolo cottura e bagno, per una superficie complessiva di circa mq 43,20. Presenta finiture modeste e stato di conservazione discreto, perfettamente aderente alle caratteristiche di una abitazione di remota concezione, oggi inutilizzata, ma conservata con cura. La pavimentazione è in piastrelle di gres in ogni ambiente, le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con persiane in alluminio ad alette regolabili. Il portoncino è in alluminio con bugne in vetro, mentre gli infissi dei vani che si affacciano verso valle sono in alluminio anodizzato. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera di colore bianco. Il piano primo, destinato a zona notte, è costituito da quattro camere, due bagni e balcone, per una superficie complessiva di circa mq 69,20. Presenta buone finiture e stato di conservazione discreto; rispetto al sottostante piano terra, unica modifica apportata è la pavimentazione che è costituita da doghe in laminato ad effetto legno. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con persiane in alluminio ad alette regolabili. Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera di colore bianco. La dotazione impiantistica è costituita da impianto elettrico di tipo tradizionale con linea illuminazione e prese, impianto idro-sanitario di tipo tradizionale con acqua calda e fredda e scarico collegato direttamente alla fognatura pubblica cittadina e impianto di riscaldamento del tipo a radiatori con caldaia a gas di tipo tradizionale. Le utenze non sono attive.	Foglio 7 Particella 277 Sub 4	2/9	€ 10 600,00



QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 19/2024									
Promossa da:		GROGU SPV S.R.L. - Via Alfieri, 1 - CONEGLIANO (TV)							
Contro:		XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX.XX.XX - Codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX							
G.E.		Dott. FRANCESCO TURCO							
Custode Giudiziario		Avv. LUCIANA PAOLINI						Recapito	3491553987
C.T.U.		Ing. ANDREA DE DEO						Recapito	3356056210
Lotto n°		UNICO		Prezzo base d'asta		€ 10'600,00			
Comune di		PROVINCIA		Indirizzo		Zona			
VACRI		CHIETI		CORSO UMBERTO I, 18		CENTRO STORICO			
Diritti									
Piena proprietà	X	Quota		2/9		SULL'INTERA PROPRIETA'			
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni				Bene comune			
		Separazione dei beni		X					
Immobile:				Pertinenze:					
Residenziale		1		Aree scoperte					
Garage				Locali cantine					
Garage				Locali soffitta					
Dati catastali - Catasto Edilizio Urbano									
Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita			
7	277	4	8.5 vani	A/4	2	338.02 €			
Descrizione qualitative sintetiche per fabbricati:									
Superficie commerciale		MQ. 147,15							
Anno di costruzione		ANTE 1967		Anno di ultima ristrutturazione		--			
Stato di manutenzione		Ottimo		Buono	X	Sufficiente		Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture		Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso	Pessimo
Stato dell'immobile		Libero	X	Locato		Altro			
Legge 47/85 e successive		Fabbricato ante '67 - Situazione catastale conforme							
Agibilità		Non presente							
Certificato ex art. 6 D.Lgs. 331/06 e ss.mm.ii.		Non presente							
Vendite successive al pignoramento		Nessuna							

Tanto il sottoscritto ha inteso relazionare, ad evasione dell' incarico conferitogli, restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Chieti, lì 06.05.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Deo

La presente relazione si compone di n° 19 pagine oltre ai seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica costituita da n° 29 fotografie;



2. Visura catastale storica della unità oggetto di procedura - C.E.U. Comune di Vacri - Foglio 7, particella 277 Sub 4;
3. Estratto di mappa del Comune di Vacri: Foglio 7 particella 277;
4. Planimetria catastale della unità immobiliare;
5. Rilievo della unità immobiliare – piante allo stato attuale;
6. Verbale di sopralluogo.

