TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

- Esecuzioni Immobiliari -

Processo di espropriazione immobiliare n. R.G.E. 101/2025

Promossa da

LOIRA SPV S.R.L.

Contro

...Omissis...

G.E. Dott. ATTILIO SIMONELLI

Udienza di rinvio: 23.06.2026

lì, 19.05.2024 C.T.U. Geom. Ettore Leve



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

- Esecuzioni Immobiliari -

Relazione del C.T.U. nella procedura di **Esecuzione Immobiliare n° 101/2025 R.G.E.** promossa da:

LOIRA SPV S.R.L.

C/

...Omissis.....

Premesso:

- che il sottoscritto Geom. ETTORE LEVE, residente in TOLLO, alla Via P. di Piemonte, 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, in data 15.02.2026 è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 23.12.2023, mediante deposito telematico;
- che nel provvedimento di nomina sono stati posti al C.T.U. i 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. *ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'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 esecutata;*

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

6. *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo i nsanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

7. *provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nrr. 7,8,9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/2015.*

8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle leggi L. 714/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni) D.P.R. 380/01;*

9. *accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020);*
10. *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
11. *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
12. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
13. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
14. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15*
15. *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
16. *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
17. *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
18. *esprima un parere in relazione alla probabilità 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.*

- che il Giudice, ha fissato l'udienza del 05.05.2026 per la comparizione delle parti, concedendo al nominato perito il termine di 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della relazione peritale;
- che è stata concessa proroga del termine per il deposito della perizia al 23.05.2026;
- che in data 01.04.2026 è stato esperito il sopralluogo sull'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare alla presenza, oltre che del sottoscritto, dell'Avv. Alessandra Paolini nominato custode giudiziario. Al sopralluogo erano altresì presenti il debitore esecutato Sig. OMISSIS, nonché OMISSIS difensore dell'esecutato.

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti anche tramite acquisizioni, presso gli uffici preposti, della documentazione necessaria, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. *Operazioni peritali*

Le operazioni di sopralluogo e rilievo fotografico sono state svolte nella data suindicata, previo avviso alle parti, alla presenza del nominato custode, dell'esecutato e del difensore dell'esecutato, come precedentemente specificati.

Durante le indagini, lo scrivente ha eseguito sopralluogo sul bene pignorato, verificando, tramite rilievi interni ed esterni, la corrispondenza con le planimetrie catastali in proprio possesso. Successivamente si è verificata la conformità urbanistica del bene medesimo.

Gli accertamenti sono stati completati da indagini, ricerche ed acquisizione e verifica documentale presso l'*Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti e Ufficio Urbanistica del Comune di Ortona.*

2. *Risposta ai quesiti*

Sulla scorta della documentazione in atti e delle risultanze degli accertamenti tecnici condotti, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti come di seguito.

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;

Risposta al quesito n° 1

Dall'esame della documentazione depositata, si rileva la completezza degli atti, essendo stata prodotta certificazione notarile a firma del Not. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE) per un arco temporale anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.).

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;

Risposta al quesito n° 2

Gli immobili oggetto del procedimento, di proprietà del sig. **OMISSIS** nato a ORTONA il OMISSIS – c.f. OMISSIS – Diritto di proprietà per 1/1, sono siti nel Comune di **ORTONA** e sono distinti in catasto come di seguito riportati:

COMUNE DI ORTONA – FOGLIO 41, mappale n. 4528

- **sub. 1,** abitazione di tipo civile, con corte esclusiva, in Via Filomena Delli Castelli, n. 1, Piano S1-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, rendita € 955,45. Totale mq 175. Totale escluse aree scoperte mq 155 -
- sub. 6, autorimessa, in Via Santa Lucia, snc., Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, dati di superficie: Totale mq 19 – rendita € 29,44 –

Il tutto confinante con Via Filomena Delli Castelli, particella n. 1080, particella n. 968, salvo altre.
Si precisa che anche se catastalmente le unità sono individuate in vie diverse, trattasi di immobili costituenti un unico corpo di fabbrica in località Santa Lucia, Via Filomena Delli Castelli.

Provenienza: atto di compravendita per not. Faieta Marco di Atri (TE) del 21.12.2007, rep. n. 7481, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 28.12.2007, al n. 26572.

I dati identificativi dell'immobile interessato sono esattamente riportati nell'atto di pignoramento.
Allo stato attuale la porzione interessata, di due piani fuori terra oltre seminterrato, facente parte del complesso condominiale denominato OMISSIS, risulta completata per quel che riguarda le caratteristiche costruttive. L'unità abittiva è dotata di pavimenti in ceramica e parquet, gli infissi esterni in pvc, sono dotati di persiane.
Esternamente l'immobile risulta utimato e completato.
Restano da completare alcune opere interne quali: impianto elettrico, impianto termico, rivestimenti murari e sanitari. Inoltre l'unità è sprovvista di porte interne , rignhiera della scala interna di collegamento dei vari piani e tinteggiatura interna.
All'interno dei locali è presente del materiale di vario genere come materassi, generatore, pianali per letto, ecc.

Quesito n° 3

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Risposta al quesito n° 3

Il sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS risulta essere di stato civile "libero".

Quesito n° 4

Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'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 esecutata.

Risposta al quesito n° 4

L'atto di pignoramento, è stato trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15.12.2025, R.P. 18890, R.G. 23902.

L'esecutato, sig. OMISSIS**,** nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS risulta essere **"proprietario esclusivo"** dei beni interessati dal procedimento, in virtù di atto di compravendita, per not. Faieta Marco di Atri (TE) del 21.12.2007, rep. n. 7481/3648, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 28.12.2007, R.P. 18032, con il quale ha acquistato da OMISSIS C.F. OMISSIS, che ne era piena proprietaria, del terreno, in virtù di atto di compravendita per not. Loredana Borrelli di Ortona, del 10.06.2005, rep. n. 23155/7541, trascritto a Chieti in data 11.06.2005, R.P. n. 8397, da OMISSIS con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS.

I passaggi intermedi sopra citati ricostruiscono esattamente le vicende giuridiche per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, con l'identificazione di tutti i proprietari nel rispetto della continuità delle trascrizioni.

Per cui, al momento attuale il sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, risulta essere esclusivo proprietario dei beni interessati dalla procedura esecutiva.

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 specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;

Risposta al quesito n° 5

Le unità immobiliari pignorate "***destinate ad abitazione e autorimessa"*** risultano regolarmente accatastato (Comune di Ortona – foglio 41 – mappale n. 4528 subb. 1 e 6) e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – della Provincia di Chieti,
" ***identificano"*** esattamente lo stato dei luoghi.

Quesito n° 6

Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo i nsanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito n° 6

Da ricerche eseguite presso gli uffici competenti si è accertata la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili in esame. Gli stessi sono stati edificati in virtù dei seguenti atti amministrativi;

- Concessione edilizia n. 132 del 01.08.2002
- Permesso di Costruire n. 121 del 30.09.2004
- Permesso di Costruire "IN SANATORIA" n. 17 del 19.05.2016.

Con il rilascio del P.di C. n. 17 del 19.05.2016, sopra indicato, le somme dovute a titolo di "sanatoria" sono state interamente pagate.

Dall'esame della documentazione e da ricerche eseguite presso gli uffici competenti non si è rilevata la presenza del certificato di agibilità.

Trattandosi di immobili urbani, e non di terreni, l'eventuale trasferimento non necessita dell'allegazione di certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n° 7

Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nrr. 7,8,9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/2015.

Risposta al quesito n° 7

Le unità immobiliari interessate risultano conformi, dal punto di vista della normativa urbanistica-edilizia, così come dapprima descritto.

I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici per cui l'esecutato è proprietario esclusiva (1000/1000), per titoli non derivanti da affrancazioni.

Le unità immobiliari urbane sono ricomprese in uno stabile condominiale di tipo orizzontale denominato OMISSIS. Da ricerche eseguite presso l'ufficio dell'amministraore non risutlano pendenze di tipo condominiale, avendo l'esecutato versato la quota dovuta fino al 23.10.2025 e si è

in attesa dell'approvazionE del bilancio per il pagamento del saldo, per cui non si è in presenza di pendenze economiche di tipo condominiale.

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.

Risposta al quesito n° 8

Gli immobili interessati dalla procedura esecutiva risultano conformi alla normativa urbanistica (L/47/85 e s.m.e i.) in quanto realizzati con

- Concessione edilizia n. 132 del 01.08.2002
- Permesso di Costruire n. 121 del 30.09.2004
- Permesso di Costruire "IN SANATORIA" n. 17 del 19.05.2016.

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).

Risposta al quesito n° 9

Trattasi di intervento di edilizia privata non realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata e agevolata e quindi costruito con fondi privati e non finanziato con risorse pubbliche.

Quesito n° 10

Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato.

Risposta al quesito n° 10

L'unità immobiliare urbana, non è da ritenersi “abitazione principale” essendo la stessa, attualmente non abitata e locata ad altro soggetto.

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.

Risposta al quesito n° 11

L'unità immobiliari urbana, ad uso abitazione, con relativa autormessa, interessata dall'esecuzione, attualmente risulta non occupata. La mancanza di alcune opere relative principalmente all'impiantistica la rendono inabitabile.

Da ricerche eseguite presso gli uffici competenti si è rilevata la presenza di contratto di locazione registratato ad Ortona in data 14.11.2025, al n. 838 – 3T in favore del OMISSIS (fratello dell'esecutato) nato a OMISSIS il OMISSIS, con scadenza al 31.10.2031.

Detto contratto, registrato in data 14.11.2025, è successivo all'atto di pignoramento trascritto in data 12.11.2025.

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.

Risposta al quesito n° 12

Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,

Non esistono altresì vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi beni o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (statici, paesaggistici, ambientali, archeologici, idrogeologici, ecc.).

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.

Risposta al quesito n° 13

I beni in esame sono interessati dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 28.12.2007 – Registro Particolare 5579 Registro Generale 26573. Ipoteca volntaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Delle Marche S.p.a. con sede in Ancona C.F. 01377380421. (**Immobili in Ortona Foglio 41, particella n. 4528, subb. 1 e 6)**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15.12.2025 – Registro Particolare 18890 Registro Generale 23902. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Sez. Dist. Di ORTONA, Repertorio 955 del 12.11.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – A favore di LOIRA SPV S.R.L. con sede in ROMA – Via Curtatone, n. 3, C.F. 16616491003 (**Immobili in Ortona Foglio 41, particella n. 4528, subb. 1 e 6)**

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 DL nr. 83/15.

Risposta al quesito n° 14

Lo scrivente, per quel che concerne il criterio di stima dei beni interessati dal procedimento, ha cercato di evitare una stima basata su fattori eminentemente soggettivi. Non si è cercato cioè di "azzeccare" il più probabile valore di mercato, ma si è tentato di arrivare alla determinazione del prezzo unitario, attraverso un esame analitico, prendendo a riferimento principalmente "l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

I valori come sopra ottenuti sono stati successivamente comparati con quelli attinti e rilevati da contrattazioni riguardanti beni simili a quelli oggetto di stima.

Successivamente, viste le condizioni attuali degli immobili da stimare (abitazione con autorimessa e corte esclusiva), tenendo presente che gli stessi mancano di alcune opere per essere completate e funzionali, si sono applicati dei coefficienti correttivi desunti dai prezziari per opere edili.

Alla luce di quanto avanti esposto considerando le attuali condizioni degli immobili, è possibile attribuire all'immobile destinato ad abitazione, nonché all'unità destinata ad autorimessa i valori che scaturiscono dal procedimento che segue.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: ORTONA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,7	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,4	3,6	N
Autorimesse	NORMALE	350	520	L	2	3	N
Box	NORMALE	450	670	L	2,4	3,6	N
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	3	4,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

STIMA (Riferimento media valore OMI detratto del 10% per l'immobile principale)

1) VALORE IMMOBILE PRINCIPALE (Comune di Ortona - **foglio 41, mappale n. 4528 sub. 1**) (abitazione di tipo civile con corte) = mq 175 x 675 = **€ 118.125,00**

2) LOCALE AUTORIMESSA (Comune di Ortona – **foglio 41, mappale n. 4528 sub. 6**) = mq 19 x 435 = **€ 8.265**

VALORE COMPESSIVO = € 126.390,00 in c.t. € 126.000 (eurocentoventiseimila).

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 riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.

Risposta al quesito n° 15

Il compendio pignorato non può essere messo in vendita in più lotti in quanto trattasi di immobile ad uso residenziale con annessa autorimessa **"pertinenziale"**.

FORMAZIONE DEI LOTTI

La descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita viene di seguito formulata.

DESCRIZIONE PER L'AVVISO A BASE D'ASTA

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare

Esecuzione immobiliare n. 101/2025 R.G.E.

LOTTO 1)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, con corte annessa e locale pertinenziale ad uso autorimessa, sita nel **COMUNE DI ORTONA** alla località Santa Lucia, Via Filomena Delli Castelli, civico 1, riportata in catasto fabbricati al **foglio 41 mappale n. 4528, sub. 1**, piano S1-T-1, rendita € 955,45, categoria A/2, classe 32, vani 10, totale mq 175 Totale escluse aree scoperte mq 155, con locale autorimessa pertinenziale riportato in catasto **foglio 41, particella n. 4528, sub. 6,** piano S1, rendita € 29,44**,** categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15**,** Dati di superficie totale mq 19. Il tutto confinante con Via Filomena Delli Castelli, particella n. 1080, particella n. 968, salvo altre.

PREZZO A BASE D'ASTA € 126.000 *(eurocentoventiseimila)*

Quesito n° 16

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

Risposta al quesito n° 16

Le formalità pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 28.12.2007 – Registro Particolare 5579 Registro Generale 26573. Ipoteca volntaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Delle Marche S.p.a. con sede in Ancona C.F. 01377380421. (**Immobili in Ortona Foglio 41, particella n. 4528, subb. 1 e 6)**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15.12.2025 – Registro Particolare 18890 Registro Generale 23902. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Sez. Dist. Di ORTONA, Repertorio 955 del 12.11.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – A favore di LOIRA SPV S.R.L. con sede in ROMA – Via Curtatone, n. 3, C.F. 16616491003 (**Immobili in Ortona Foglio 41, particella n. 4528, subb. 1 e 6)**

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)

Risposta al quesito n° 17

La presente perizia è corredata di documenti a supporto, che si accludono negli ***Allegati*** ai quali si rinvia. La ***Descrizione per Avviso d'Asta*** viene indicata in risposta al ***Quesito n° 15***; lo ***Schema Riassuntivo dei Dati*** viene di seguito riportato.

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI

Questionario riassuntivo dei dati essenziali:

Tribunale Ordinario di Chieti

Processo di espropriazione immobiliare n. 101/2025

G.E. **Dott. ATTILIO SIMONELLI**

C.T.U. Geom. Ettore Leve

Udienza di rinvio: 23.06.2026

Promossa da

LOIRA SPV S.R.L.

Contro

OMISSIS

Beni oggetto di pignoramento:

COMUNE DI ORTONA – Via Filomena Delli Castelli, 1 FOGLIO 41, particella n. 4528

- **sub. 1**, piano S1-T-1, rendita € 955,45, categoria A/2, classe 32, vani 10, totale mq 175 Totale escluse aree scoperte mq 155,
- **sub. 6,** piano S1, rendita € 29,44**,** categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15**,** Dati di superficie totale mq 19.

Il tutto confinante con Via Filomena Delli Castelli, particella n. 1080, particella n. 968, salvo altre.

Quesito n° 18

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

Risposta al quesito n° 18

Si ritiene improbabile che si possa ricavare un prezzo di vendita superiore al 50% del prezzo stimato, in quanto il perdurare della congiuntura economica e politica sfavorevole con un incremento dell'inflazione comportano una fase di incertezza e timori di recessione che scoraggiano eventuali investitori con conseguente rallentamento. delle contrattazioni di compravendita.

Quesito n° 19

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

Risposta al quesito n° 19

L'unità immobiliare in esame, non è dotata di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) in quanto l'Attestato presente all'interno della pratica edilizia depositata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ortona, che attribuiva all'unità abitativa la classe energetica “G”, aveva validtà fino al 18.08.2025.

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Lì, 15.05.2024 Il C.T.U.

(Geom. ETTORE LEVE)



ELENCO DEGLI ALLEGATI

Si allegano e costituiscono parte integrante della presente relazione peritale, i seguenti documenti:

Allegato **1**: inquadramento territoriale

Allegato **2** : estratto di mappa

Allegato **3**: planimetrie catastali

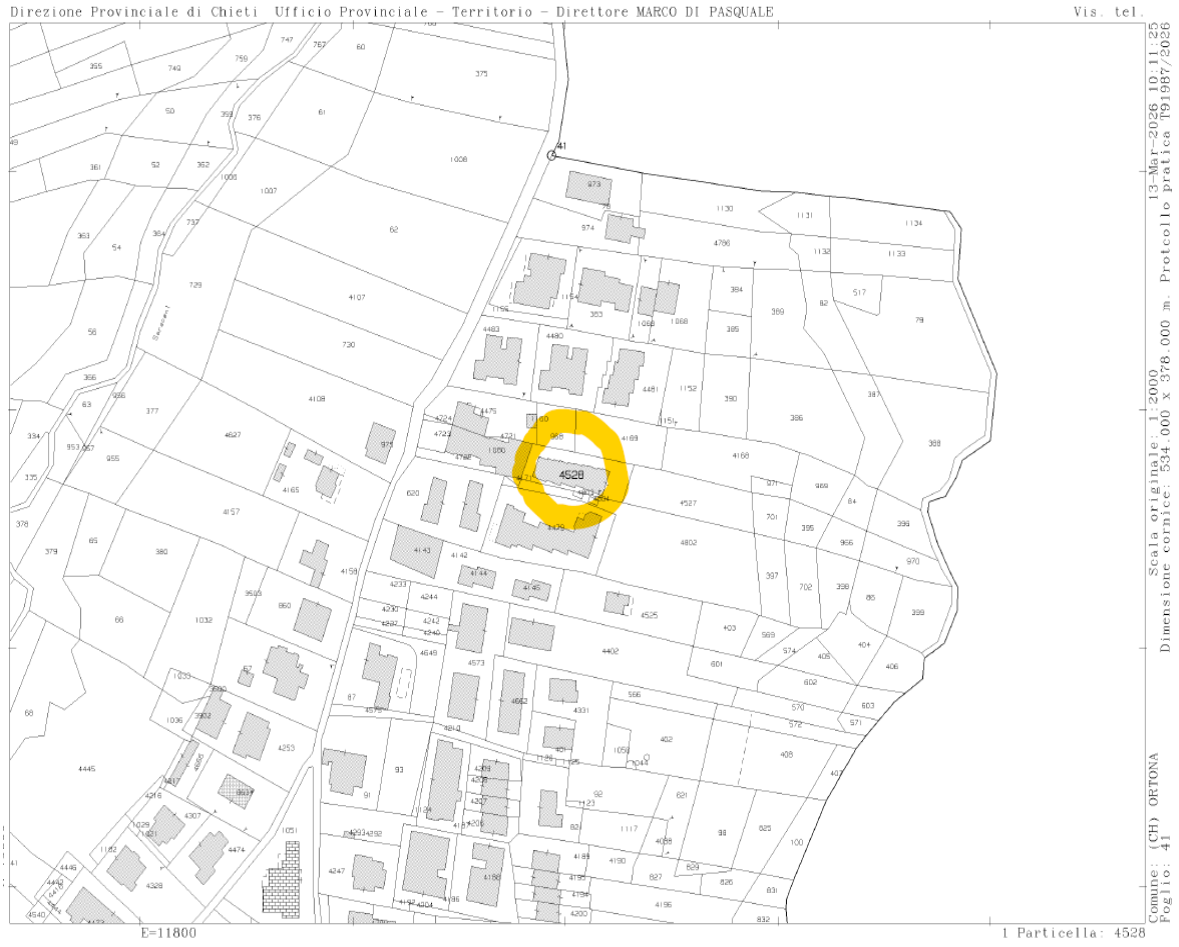
Allegato **4:** documentazione fotografica

Allegato 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

COMUNE DI ORTONA – Loc. Santa Lucia – Via Filomena Delli Castelli, 1



Allegato 2 – Estratto di mappa COMUNE DI ORTONA – 41 – p.lla 4528



Allegato 3 – planimetrie catastali – FOGLIO 41 p.lla 4528 sub. 1

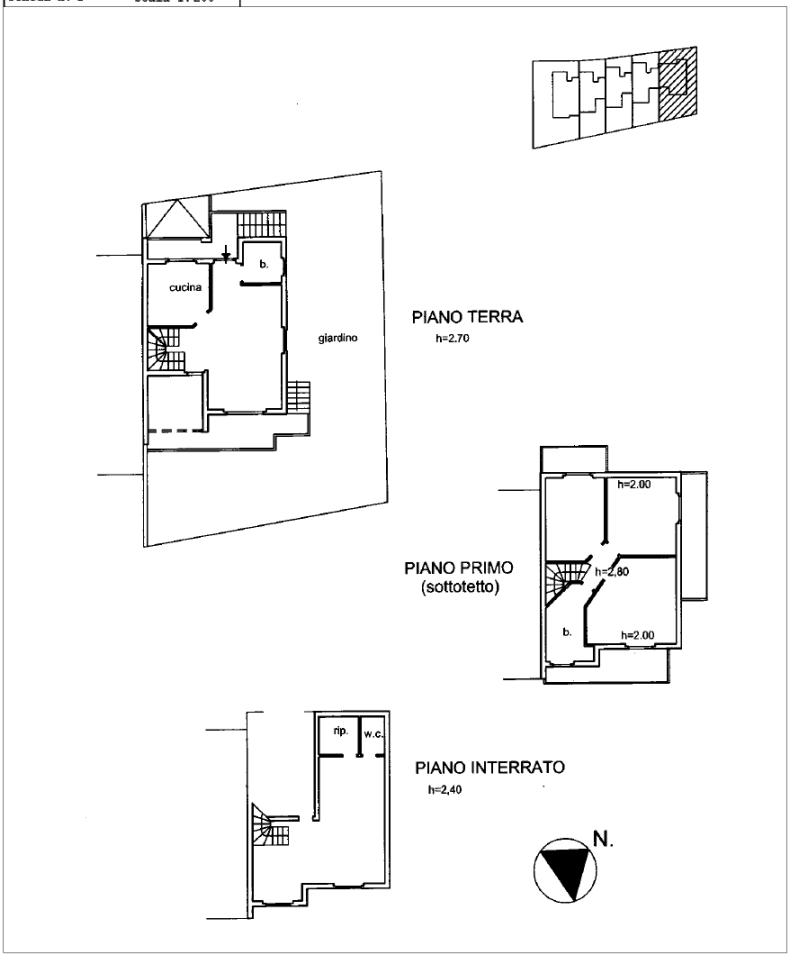
Data: 13/03/2026 - n. T113107 - Richiedente: LVETTR60C29L194A

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti

Dichiarazione protocollo n. CH0093408 del 10/08/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ortona
Contrada Santa Lucia civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Girolamo Gianpaolo
Foglio: 41	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 4528	Prov. Chieti N. 1141
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2026 - Comune di ORTONA(G141) - < Foglio 41 - Particella 4528 - Subalterno 1 >
VIA FILOMENA DELLI CASTELLI n. 1 Piano S1-1

Data: 13/03/2026 - n. T113107 - Richiedente: LVETTR60C29L194A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

FOGLIO 41 p.lla 4528 sub. 6

Data: 13/03/2026 - n. T113108 - Richiedente: LVETTR60C29L194A

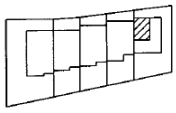
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti

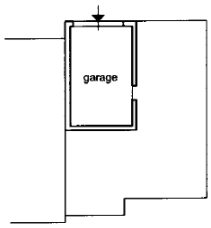
Dichiarazione protocollo n. CH0093408 del 10/08/2006
Planimetria di u.i.u.in Comune di Ortona
Contrada Santa Lucia civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 41
Particella: 4528
Subalterno: 6

Compilata da:
Di Girolamo Gianpaolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Chieti N. 1141

Scheda n. 1 Scala 1:200





PIANO INTERRATO
h=2,40

N.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2026 - Comune di ORTONA(G141) - < Foglio 41 - Particella 4528 - Subalterno 6 >
VIA SANTA LUCIA n. SNC Piano S1

Data: 13/03/2026 - n. T113108 - Richiedente: LVETTR60C29L194A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Allegato 5 – Documentazione fotografica





Interno



Interno



Interno





Autorimessa