



Studio Ucci Architetti

Arch. Luciano Ucci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LANCIANO

Esecuzione Immobiliare RG 53/2025

G.E. Dott. Chiara D'Alfonso

ASTE
GIUDIZIARIE®

DA

AQUI SPV S.R.L.

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

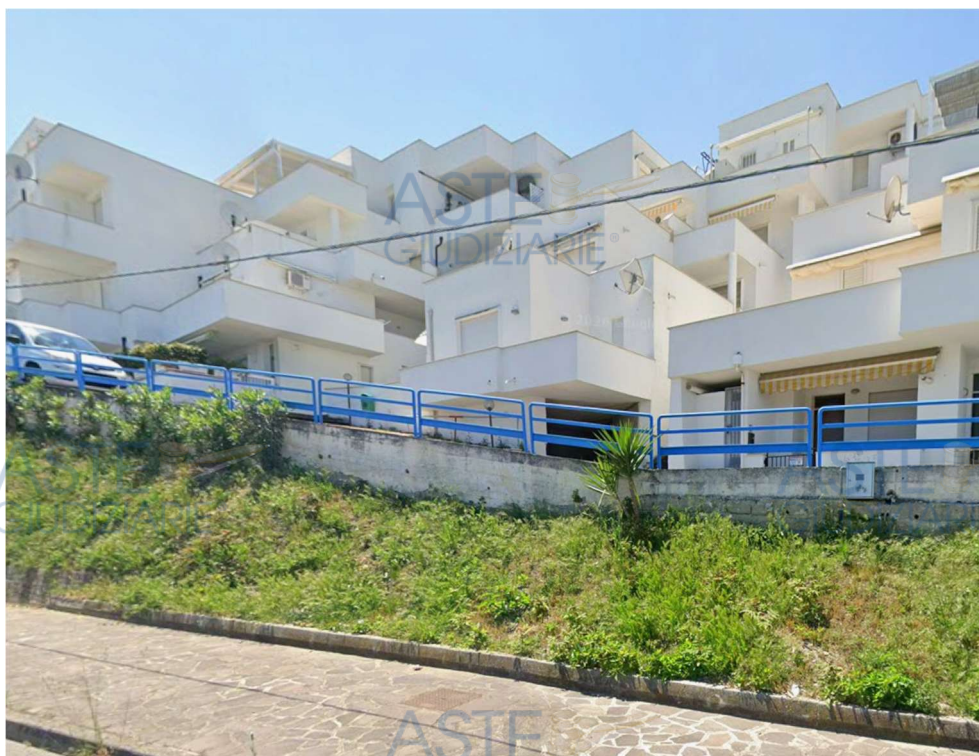
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: **RELAZIONE DI PERIZIA**

redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

(G.U. n. 47 del 25.2.2008)



Lanciano, li 07/04/2026

Il CTU

(Arch. Luciano Ucci)





PREMESSE

A seguito della nomina ricevuta dal G.E. dott. Chiara D'Alfonso in riferimento alla procedura esecutiva promossa da "AQUI SPV S.R.L." contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", il sottoscritto Arch. Luciano Ucci, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti col n. 102, dopo aver effettuato le necessarie ricerche documentali presso gli Enti preposti, dopo aver effettuato sopralluoghi, ricognizioni e rilievi, espletato tutte le attività relative ai quesiti posti, nonché a seguito dell'attento esame delle documentazioni depositate dalle parti sulla piattaforma PCT, è in grado di riferire quanto segue.

Dalle risultanze documentali acquisite, regolarmente confermate dalle verifiche in situ, è emerso che la massa immobiliare oggetto del pignoramento è costituita da quota pari ad 1/1 della piena proprietà di unità immobiliari site nel Comune di Fossacesia alla Frazione Marina in Via S.S. Adriatica 16 e facenti parte del condominio denominato "Le Ginestre Palazzina A" e supercondominio denominato "Le Ginestre Generale", più precisamente:

- proprietà per 1/1 di miniappartamento posto al piano primo;
- proprietà per 1/1 di posto auto esterno scoperto posto al piano terra.



Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto ha proceduto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, ed in merito precisa:

- che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- che detta certificazione notarile sostitutiva riporta una cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza per tutti gli immobili pignorati ed in particolare, essa riporta gli atti di provenienza sino ad atto di compravendita per notaio Altiero Vittorio in Roccaraso (AQ) del 17/08/2000 rep. 24668, trascritto a Chieti in data 08/09/2000 r.g. 13554 r.p. 10325.

In secondo luogo, il sottoscritto precisa che dalle risultanze dell'esame degli atti depositati emerge che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto precisa, inoltre, che nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, annoverati nella cronistoria degli atti traslativi riportati.

In terzo luogo, il sottoscritto precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto trattasi di persona giuridica.

QUESITO N. 1

... provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale



Si ritiene opportuno formare un lotto unico costituito da n. 1 appartamento e n. 1 posto auto esterno scoperto di pertinenza. Pertanto, si fornisce di seguito la identificazione dei beni riferita a detto lotto unico:

- **LOTTO UNICO: Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di miniappartamento posto al piano primo del condominio denominato “Le Ginestre Palazzina A” e supercondominio denominato “Le Ginestre Generale” con posto auto esterno scoperto di pertinenza.**

Il fabbricato di cui il miniappartamento ed il posto auto costituiscono porzioni è individuato dal condominio denominato “Le Ginestre Palazzina A” sito nel Comune di Fossacesia alla Frazione Marina in Via S.S. Adriatica 16. Detto condominio risulta porzione di più ampio complesso immobiliare individuato dal supercondominio denominato “Le Ginestre Generale”. L’intero complesso presenta una struttura aggregativa a terrazzamenti con alternanza di una molteplicità di unità abitative, porticati e gradinate che, per la sua localizzazione costiera, ha vocazione prevalentemente turistica. L’ingresso al complesso avviene dalla Via S.S. Adriatica 16.

Il fabbricato individuato come “Palazzina A” si articola in n. 4 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati, tutti collegati tra di loro mediante percorsi interni. Il fabbricato ospita al suo interno n. 25 appartamenti, n. 20 posti auto scoperti, n. 8 autorimesse, n. 28 magazzini, oltre a spazi comuni.

L’abitazione oggetto di pignoramento risulta accessibile attraverso percorsi plurimi, mediante gradinate e porticati di uso comune e per le sue caratteristiche dimensionali e distributive si configura come miniappartamento. L’ingresso al miniappartamento avviene da porticato comune attraverso cancello e gradinata esclusiva.

Il posto auto esterno è costituito da piccola area lungo strada privata interna al complesso ed è materializzato mediante linee tracciate a terra che ne delimitano il perimetro.

Il lotto unico è costituito da:

- **Quota pari 1/1 della piena proprietà di miniappartamento** posto al piano primo. Esso confina con porticato condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, area condominiale, proprietà xxxxxxxxxx, area condominiale, salvo altri.

L’appartamento è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 3 particella 189 subalterno 14, categoria A/3 classe 1 vani 3 rendita € 170,43.

- o **Quota pari 1/1 della piena proprietà di posto auto esterno scoperto** posto al piano terra. Esso confina con viabilità interna al complesso immobiliare, proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, area condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

Il posto auto è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 3 particella 189 subalterno 93, categoria C/6 classe 1, cons. 11 mq rendita € 34,09.

QUESITO N. 2

... provveda l'esperto:

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

2.1 Descrizione dei beni

Per quanto riguarda le caratteristiche generali di ubicazione e tipologiche del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono porzioni, esse sono state già descritte nella risposta al precedente Quesito n. 1.

L'intero fabbricato presenta struttura in cemento armato, solai in laterocemento, e copertura, anch'essa in laterocemento, del tipo a terrazza.

Le unità immobiliari sono accessibili mediante camminamenti e gradinate a diversi livelli ricavati nelle aree condominiali. Il porticato che consente l'accesso al miniappartamento oggetto di pignoramento è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è munito di parapetti in muratura con sovrastante soglia in marmo di Trani.

Relativamente alle caratteristiche specifiche delle unità immobiliari oggetto del pignoramento:

- **il miniappartamento** è accessibile mediante cancelletto metallico e gradinata a rampa unica lineare che consente il raggiungimento della quota del pianerottolo esterno esclusivo di ingresso, pavimentato con piastrelle in ceramica. Tramite porta con struttura in alluminio e legno con apertura verso l'esterno si accede all'interno della unità abitativa. Questa è composta da ingresso-soggiorno-cucina con uscita su terrazza con vista mare, bagno, n. 2 camere da letto di cui una singola ed una matrimoniale, entrambe con uscita su terrazzino che affaccia su area esterna condominiale, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 48.60, oltre a



mq. 26.20 di terrazze ed oltre a mq. 11.00 di pianerottolo e scala di ingresso. L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a m 2.68.

Tutte le pareti esterne, dello spessore complessivo di circa cm 28, sono costituite da tamponamenti in laterizio con intonaco e tinteggiatura.

La terrazza ed il terrazzino sono pavimentati con piastrelle in ceramica e sono muniti di parapetti in muratura con sovrastante soglia in marmo di Trani.

Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, bagno ed angolo cottura rivestiti per una altezza di circa m 2,00, pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato.

Il bagno è munito di doccia a pavimento, lavabo, vaso, bidet, e scaldacqua elettrico.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e sono muniti di soglie in marmo di Trani, cassonetti in legno ed avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento e raffrescamento ed è provvisto di citofono.

Il miniappartamento è caratterizzato da qualità costruttiva di tipo economico e risulta in carenti condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare, all'interno del miniappartamento si sono riscontrate diffuse evidenze di infiltrazione di acqua/umidità in corrispondenza dei soffitti e di alcune pareti dell'ambiente soggiorno-cucina e del bagno manifestatesi con efflorescenze e macchie di muffa. Ai fini della eliminazione dei vizi appena descritti necessitano approfondite indagini eziologiche e la conseguente formulazione di interventi risolutivi.

Inoltre, la terrazza lato mare presenta un rigonfiamento della pavimentazione con esteso distacco delle piastrelle dal massetto di allettamento, di entità tale da richiedere la totale sostituzione del pavimento e del sottostante sistema di impermeabilizzazione. Al riguardo, da informazioni assunte presso l'amministratore del condominio, è emerso che in occasione di precipitazioni tale vizio è stato già causa di significative infiltrazioni verso proprietà sottostante, per le quali si sono resi necessari lavori di riparazione dei danneggiamenti provocati.

Quanto alla classificazione energetica, l'appartamento è sprovvisto di attestato di prestazione energetica;

- **il posto auto esterno scoperto** sviluppa una superficie catastale pari a circa mq. 11. In situ sono state tuttavia rilevate linee tracciate a terra che ne delimitano il perimetro per dimensioni

del posto auto pari a circa m 6,00 x 2,00 e, dunque, per una superficie effettiva pari a circa mq 12. Il posto auto è pavimentato con masselli autobloccanti in cls viziati da piccoli avvallamenti dovuti al cedimento del fondo di posa.

2.2 Informazioni circa l'Art. 10 D.P.R. 633/1972

Come si evince da quanto appena descritto, gli immobili oggetto di pignoramento sono ad uso abitativo con relativa pertinenza. Essi risultano di proprietà di persona giuridica non corrispondente ad impresa costruttrice degli stessi né ad impresa che vi ha eseguito interventi edilizi.

Pertanto, la loro vendita immobiliare non è soggetta ad imponibilità I.V.A. e non ricorrono le condizioni per l'esercizio dell'opzione IVA.

QUESITO N. 3

... provveda l'esperto:

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate sono porzioni è stato realizzato in date successive al 02/09/1967.

QUESITO N. 4

... provveda l'esperto:

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono



che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In riferimento alla legittimità urbanistica, il fabbricato denominato “Palazzina A” di cui le unità immobiliari pignorate risultano porzioni è stato realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 71 del 15/07/1983;
- Concessione Edilizia in variante n. 31 del 14/05/1985.

All'interno dei fascicoli depositati presso l'ufficio SUE del Comune di Fossacesia, non è stata riscontrata la presenza documentale di certificato o permesso di agibilità/abitabilità.

Il miniappartamento ed il posto auto risultano pienamente conformi a quanto autorizzato con gli atti abilitativi citati, ad eccezione della altezza utile del miniappartamento che risulta pari a m 2,68 anziché m 2,70 come da progetto.

Tale difformità è senz'altro ascrivibile alla definizione di “*tolleranze costruttive*”, così come definite nell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e, come tali, “*non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*”. Tale opera, pertanto, come definito nel citato Art. 34-bis, **non costituisce violazione edilizia**.

QUESITO N. 5

... provveda l'esperto:

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

Non sono presenti terreni tra i beni oggetto del pignoramento.

... provveda l'esperto:

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

Le n. 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così identificate in N.C.E.U. al Foglio 3 del Comune di Fossacesia:

- Particella 189 sub. 14, Cat. A/3 classe 1, vani 3, sup. cat. 55 mq, rendita € 170,43;
- Particella 189 sub. 93, Cat. C/6 classe 1, cons. 11 mq, sup. cat. 11 mq, rendita € 34,09.

E' possibile precisare che:

- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto identificato catastalmente;**
- Trattandosi di unità immobiliari riportate in Catasto N.C.E.U. **sono state acquisite le relative planimetrie**, le quali hanno evidenziato la conformità delle stesse con quanto esistente, ad eccezione della altezza utile del miniappartamento che risulta indicata in m 2,70 anziché m 2,68 come riscontrato in situ.

Si evidenzia che tale modesta difformità è da ritenersi influente ai fini fiscali e non determina variazioni di categoria, classe e rendita catastali tali da ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento. Per essa, si ritiene dunque che non ricorrano le condizioni per procedere ad aggiornamento catastale.





QUESITO N. 7

... provveda l'esperto:

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Alla data di notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto del pignoramento in forza di un atto regolarmente trascritto, per l'intera quota della piena proprietà, ed in particolare in forza di Sentenza del Tribunale Ordinario di L'Aquila del 02/07/2024 n. 479 trascritta a Chieti in data 05/11/2024 ai n.ri 20230/15943.

QUESITO N. 8

... provveda l'esperto:

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Provenienze

Di seguito si riportano le vicende di carattere traslativo e catastale che hanno interessato gli immobili oggetto del pignoramento.

Tutte le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Fossacesia ed individuate da:

- Catasto N.C.E.U. al Foglio 3 particella 189 subalterno 14
- Catasto N.C.E.U. al Foglio 3 particella 189 subalterno 93



risultano attualmente per 1/1 di piena proprietà della ditta esecutata xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, alla quale sono pervenute in forza di Sentenza del Tribunale Ordinario di L'Aquila del 02/07/2024 n. 479 trascritto a Chieti in data 05/11/2024 ai n.ri 20230/15943 per devoluzione da xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, la quale ne era proprietaria in forza di atto di compravendita per notaio Altiero Vittorio in Roccaraso (AQ) del 17/08/2000 rep. 24668, trascritto a Chieti in data 08/09/2000 ai n.ri 13554/10325 per acquisto da xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Formalità contro

Alla data del 25/03/2026, gli immobili oggetto di perizia non risultano gravati da oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento immobili** per atto giudiziario per ufficiale giudiziario di Sulmona (AQ) del 29/06/2007 rep. 523, trascritto a Chieti in data 29/01/2008 r.g. 2193 r.p. 1659 a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. con sede in Lanciano c.f. 00391250693 contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto in data xxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, gravante su subalterni 14 e 93 della particella 189 del Foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fossacesia;
- **Ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo per notaio Altiero Vittorio in Sulmona (AQ) in data 12/07/2002 rep. n. 29645, iscritta a Chieti in data 11/07/2022 r.g. 12583 r.p. 1488 a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. con sede in Lanciano c.f. 00391250693 contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per capitale di € 36.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 72.000,00, per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, gravante su subalterni 14 e 93 della particella 189 del Foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fossacesia, debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **Atto giudiziario devoluzione** per atto del Tribunale di L'Aquila del 01/07/2024 n. 479, trascritto a Chieti in data 27/09/2024 r.g. 17805 r.p. 14084 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, gravante su subalterni 14 e 93 della particella 189 del Foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fossacesia;



Verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario per Tribunale di Lanciano del 09/12/2025 rep. 1041, trascritto a Chieti in data 30/12/2025 r.g. 25102 r.p. 19860 a favore di AQUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04954010262 contro xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, gravante su subalterni 14 e 93 della particella 189 del Foglio 3 del N.C.E.U. del Comune di Fossacesia.

QUESITO N. 9

... provveda l'esperto:

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima degli immobili è stata condotta adottando procedimenti estimativi aderenti alle peculiari caratteristiche dei cespiti in perizia.

9.1. Criteri di stima adottati

Il **valore complessivo** degli immobili in perizia scaturisce dal prodotto della **superficie commerciale** per il **valore per metro quadro**.

La **superficie commerciale** presa a riferimento per la valutazione è quella costituita dalla superficie lorda delle unità immobiliari e da quella relativa alle porzioni accessorie (quali balconi, terrazze, eventuali aree scoperte, ecc.) opportunamente omogeneizzata mediante coefficienti correttivi, così come definito dalle disposizioni emanate dalla Agenzia in conformità al D.P.R. 23/03/1998 n. 138 e di seguito riportato:

	Tipo di superficie	Coeff. correttivo
1	Vani principali	1,00
2	Balconi, terrazze e simili	0,30 fino a mq 25

	0,10 per superficie eccedente oltre mq 25
--	---

Il **valore per metro quadro** viene determinato dalla media aritmetica dei due valori unitari ottenuti: a) per mezzo del “*criterio sintetico-comparativo*” basato su valori di mercato; b) attraverso la consultazione della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per l’applicazione di tale approccio, sono stati acquisiti:

- il **valore unitario di mercato corrente** per immobili aventi caratteristiche di ubicazione, destinazioni d’uso, vetustà, manutenzione e qualità paragonabili a quelle degli immobili oggetto di perizia, dedotti da indagini di mercato presso operatori immobiliari accreditati, da rogiti notarili di recente stipula, nonché in virtù di esperienze professionali dirette;
- valore unitario dedotto da quotazioni della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, banca dati ufficiale dell’Agenzia del Territorio, opportunamente corretti ed adeguati alle caratteristiche dei cespiti in perizia.

Il **valore unitario per metro quadro** assunto per determinare il valore commerciale degli immobili in perizia scaturisce quindi dalla media dei valori unitari ricavati dalle fonti citate.

Da tali indagini e ricerche è emerso quanto riportato nella tabella che segue:

Tipologia immobile	VALORE UNITARIO DI MERCATO SINTETICO-COMPARATIVO	VALORE UNITARIO OMI CORRETTO							VALORE UNITARIO (media)
		min	max	taglio dest. Principale (k1)	piano (k2)	Val normale OMI	coeff. di scostamento da caratteristiche "normali"	valore unitario OMI corretto	
	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[]	[]	[€/mq]	[]	[€/mq]	[€/mq]
Miniappartamento	1 900	1 000	1 500	1,00	0,40	1 275	1,00	1 275	1 588
Posto auto esterno scoperto	500	300	450			375	1,00	375	438

Il **valore complessivo** degli immobili in perizia scaturisce infine dal prodotto della **superficie commerciale** e del **valore per metro quadro** ulteriormente corretto per mezzo dell’adozione dei seguenti coefficienti riduttivi:

	miniappartamento	posto auto
riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex Art. 2922 c.c.)	0,95	0,95
oneri di regolarizzazione urbanistica	1,00	1,00
stato d'uso e di manutenzione (ivi compresa, per il miniappartamento, l’incidenza dei lavori di riparazione della terrazza lato mare)	0,75	0,80
stato di possesso	1,00	1,00
vincoli, usi civici ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	1,00	1,00

spese condominiali insolute	1,00	1,00
	0,71	0,76

9.2. Tabella di valutazione

Le risultanze di tale approccio sono presentate nella tabella che segue:

Descrizione immobili		Caratteristiche immobili							Parametri di riferimento				VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO LOTTO	
Unità immobiliare		Dati catastali			Sup. effettiva	coeff. omogeneizzazione	Sup. Ragg.te	Superficie commerciale	valore per metro quadro	coeff. adeguamento e correzione stima	valore immobile	QUOTA IN PROPRIETA' ESECUTATO			
	Porzione	Foglio	Part.	Sub.									[mq]	[mq]	[mq]
LOTTO UNICO	Miniappartamento al piano primo							61,72	1 588	0,71	69 588	1,00	69 588	€ 73 583	LOTTO UNICO
	ABITAZIONE	3	189	14	48,60	1,00	48,60								
	TERRAZZE				26,20		7,62								
	PIANEROTTOLO E SCALA DI INGRESSO				11,00	0,50	5,50								
		Posto auto esterno scoperto	3	189	93	12,00	1,00	12,00	12,00	438	0,76	3 995	1,00	3 995	

QUESITO N. 10

... provveda l'esperto:

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale

Come già descritto, è stato formato lotto unico di cui si riporta di seguito relativa breve descrizione:

- **LOTTO UNICO:** Quota pari ad 1/1 della piena proprietà di miniappartamento posto al piano primo del condominio denominato "Le Ginestre Palazzina A" e supercondominio denominato "Le Ginestre Generale" con posto auto esterno scoperto di pertinenza.

Il fabbricato di cui il miniappartamento ed il posto auto costituiscono porzioni è individuato dal condominio denominato "Le Ginestre Palazzina A" sito nel Comune di Fossacesia alla Frazione Marina in Via S.S. Adriatica 16. Detto condominio risulta porzione di più ampio complesso immobiliare individuato dal supercondominio denominato "Le Ginestre Generale". L'intero complesso presenta una struttura aggregativa a terrazzamenti con alternanza di una molteplicità di unità abitative, porticati e gradinate che, per la sua localizzazione costiera, ha vocazione prevalentemente turistica. L'ingresso al complesso avviene dalla Via S.S. Adriatica 16.

Il fabbricato individuato come “Palazzina A” si articola in n. 4 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati, tutti collegati tra di loro mediante percorsi interni.

L’abitazione oggetto di pignoramento risulta accessibile attraverso percorsi plurimi, mediante gradinate e porticati di uso comune e per le sue caratteristiche dimensionali e distributive si configura come miniappartamento. L’ingresso al miniappartamento avviene da porticato comune attraverso cancello e gradinata esclusiva.

Il posto auto esterno è costituito da piccola area lungo strada privata interna al complesso ed è materializzato mediante linee tracciate a terra che ne delimitano il perimetro.

Il lotto unico è costituito da:

- **Quota pari 1/1 della piena proprietà di miniappartamento** posto al piano primo. Esso confina con porticato condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, area condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, area condominiale, salvo altri.

Il miniappartamento è composto da ingresso-soggiorno-cucina con uscita su terrazza con vista mare, bagno, n. 2 camere da letto di cui una singola ed una matrimoniale, entrambe con uscita su terrazzino che affaccia su area esterna condominiale, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 48.60, oltre a mq. 26.20 di terrazze ed oltre a mq. 11.00 di pianerottolo e scala di ingresso. L’appartamento ha un’altezza utile interna pari a m 2.68.

Il miniappartamento è caratterizzato da qualità costruttiva di tipo economico e risulta in carenti condizioni di conservazione e manutenzione.

L’unità immobiliare è individuata in Catasto N.C.E.U. al Foglio 3 particella 189 subalterno 14, categoria A/3 classe 1 vani 3 rendita € 170,43.

- **Quota pari 1/1 della piena proprietà di posto auto esterno scoperto** posto al piano terra. Esso confina con viabilità interna al complesso immobiliare, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, area condominiale, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il posto auto, così come individuato in situ, sviluppa una superficie pari a circa mq. 12.

Il posto auto è individuato in Catasto N.C.E.U. al Foglio 3 particella 189 subalterno 93, categoria C/6 classe 1, cons. 11 mq rendita € 34,09.

VALORE LOTTO UNICO € 73.583



QUESITO N. 11

... provveda l'esperto:

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, è stato rilevato quanto segue:

- essi sono in possesso della ditta esecutata e non risultano occupati da tempi remoti;
- per essi non sono stati riscontrati contratti di locazione antecedenti al pignoramento;
- essi sono porzioni di condominio costituito.

Come da informazioni assunte dalla ditta esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nelle persone dei funzionari intervenuti al sopralluogo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nonché dall'ufficio di amministrazione condominiale:



- le spese fisse di gestione e manutenzione annue di competenza degli immobili pignorati ammontano a circa € 105 per il condominio denominato “Le Ginestre Palazzina A” ed a circa € 245 per il supercondominio denominato “Le Ginestre Generale”;
- relativamente alle spese condominiali pregresse di natura ordinaria, non risultano insoluti;
- esistono spese straordinarie già deliberate relativamente al supercondominio denominato “Le Ginestre Generale” che risultano già pagate dalla ditta esecutata per il periodo dal 01/08/2025 al 31/07/2026, fatta salva una quota pari ad € 183,87 che resta a carico degli immobili pignorati;
- non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sui beni che possano restare a carico dell’acquirente;
- non esistono procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Non sono stati rilevati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni, né enfiteusi, censo, livello, usi civici, diritti di abitazione.

QUESITO N. 12

... provveda l’esperto:

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

... provveda l’esperto:

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si allegano:

- n. 1 planimetria degli immobili pignorati;
- n. 1 elaborato planimetrico catastale;
- n. 2 planimetrie catastali;
- documentazione fotografica formata da n. 7 pagine.



QUESITO N. 14

... provveda l'esperto:

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Si allega separata e succinta descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N. 15

... provveda l'esperto:

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si allega separatamente una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

QUESITO N. 16

... provveda l'esperto:

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567



c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. è stata già compilata dall'ufficio del processo.

Si allega foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

CONCLUSIONI

Dalle tabelle dei valori sopra riportati è possibile formulare il valore finale del patrimonio immobiliare in perizia, per l'intera quota pari ad 1/1 della piena proprietà:

TOTALE VALORE LOTTO UNICO € **73.583**

A conclusione di quanto fin qui riportato, ed in espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Luciano Ucci, in qualità di Tecnico Incaricato,

DICHIARA

che il valore complessivo della quota degli immobili oggetto di pignoramento è pari a:

€ 73.583 (Euro settantatremilacinquecentottantatre)

Lanciano, 07 Aprile 2026

In fede
(Arch. Luciano UCCI)

