

All'udienza del 1° aprile u.s. il G.E. dava incarico al sottoscritto CTU dott. Alfonso Tupone di periziare gli ulteriori beni pignorati di cui alle particelle 378 subalterni 6, 8 e 9 del foglio 8 di Altino e inoltre depositare la relazione relativa alla separazione in natura delle particelle 325, 328 e 330 del foglio 9 di Altino con stima dei costi per separazione e costituzione di servitù, nonché stima delle porzioni che hanno a generarsi ed eventuale rideterminazione del lotto n. 6.

Pertanto, fatte le visure di rito e raccolte tutte le informazioni necessarie presso i competenti uffici, in data 14 aprile 2025, alle ore 9:30, lo scrivente - unitamente al nominato custode Antonello Ferroni, funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo - si è recato sugli immobili in questione in Altino alla via Nazionale n. 341 per effettuare le operazioni peritali, che si sono svolte alla presenza degli esecutati Sigg. ***** e *****. Le operazioni sono state concluse alle ore 11:00.

Premesso ciò si procederà a dare risposta agli ulteriori quesiti posti, iniziando dalla rideterminazione del lotto n. 6, quindi procedendo a seguire la formazione di altri lotti relativi alle particelle 378 subalterni 6, 8 e 9 del foglio 8.

LOTTO n. 6

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.255, a confine con via Galliani, via Spaventa (SS154), particella 4056, particella 4040, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particelle

4021 di are 4.10 seminativo 1 redditi euro 2,33 e 1,69

4023 di are 7.05 seminativo arborato 1 redditi euro 4,92 e 3,09

4024 di are 0.45 seminativo arborato 1 redditi euro 0,31 e 0,20

4034 di are 0.65 seminativo arborato 1 redditi euro 0,45 e 0,29

4036 di are 0.30 seminativo 1 redditi euro 0,17 e 0,12

-) Quota pari all'intero di un terreno edificabile alla località Selva (Canapine) di Altino della estensione catastale di mq 2.570, a confine con particella 276, particella 274, particella 270, particella 265, strada privata, particella 4209, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particella 277 di are 25.70 seminativo irriguo 2 redditi euro 19,91 e 9,95.

Ambedue intestate nel catasto terreni a ***** nata ad Altino (CH) il 04/10/1939 –
cf ***** - per l'intero.

valore del lotto euro 43.630,00

LOTTO n. 7 da frazionare

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno edificabile alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.065, a confine con terreno di seguito descritto, particella 4179, 409, 227, salvo altri.

Nel catasto terreni al foglio 9 particelle

325/a di are 3.55 seminativo irriguo 1 redditi 3,76 e 1,84

328/a di are 7.10 seminativo irriguo arborato 1 redditi euro 7,52 e 4,03

(valore parziale euro 10.650,00)

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno edificabile alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 881, a confine con terreno sopra descritto, particella 331, particella 483, particella 4179, particella 4211, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particelle

325/b di are 2.25 seminativo irriguo 1 redditi 2,38 e 1,16

328/b di are 6.30 seminativo irriguo arborato 1 redditi euro 6,67 e 3,58

330 di are 0.26 canneto U redditi auro 0,16 e 0,03.

(valore parziale euro 10.650,00)

Tutti i mappali intestati nel catasto terreni a

*****nato a Altino (CH) il 04/10/1939 – cf ***** - proprietà 1/2

*****nato a Altino (CH) il 06/11/1946 – cf ***** - proprietà ½

valore complessivo del lotto euro 21.300,00

LOTTO n. 8

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale di mq 2.560 a confine con particella 4053, particella 211, particella 365, particella 367, particella 214, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particella 4054 di are 25.60 uliveto 1 redditi euro 10,58 e 6,61,

-) quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Sant'Angelo di Altino della estensione catastale di mq 1.350 a confine con particella di seguito descritta, particella 583, particella 4133, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4132AA di are 10.00 uliveto 1 redditi euro 4,13 e 2,58

4132 AB di are 3.50 seminativo 3 redditi euro 1,08 e 1,17.

Ambedue intestati nel catasto terreni a

*****nato a Altino (CH) il 04/10/1939 – cf ***** – proprietà 1/2

*****nata a Perano (CH) il 25/07/1965 – cf ***** - proprietà 1/8

*****nata a Perano (CH) il 06/11/1968 – cf ***** - proprietà 1/8

*****nata a Perano (CH) il 03/04/1950 – cf ***** - proprietà 2/8

-) Quota pari ad un quarto di un terreno alla stessa località, confinante col precedente, della estensione catastale di mq 4.040 a confine con particella sopra descritta, particella 4135, particella 1266, particella

648, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4134 AA di are 36.59 uliveto 1 redditi euro 15,12 e 9,45

4134 AB di are 3.81 seminativo 3 redditi euro 1,18 e 1,28. In testa a

*****nato a Altino (CH) il 04/10/1939 – cf ***** – proprietà 1/4

*****nata a Perano (CH) il 25/07/1965 – cf ***** - proprietà 1/16

*****nata a Perano (CH) il 06/11/1968 – cf ***** - proprietà 1/16

*****nata a Perano (CH) il 03/04/1950 – cf ***** - proprietà 2/16

*****nata a Altino (CH) il 08/03/1896 – cf *****- proprietà 8/16

valore complessivo del lotto euro 4.447,00

LOTTO n. 9

Quota pari all'intero di un appartamento al piano secondo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa mq 220,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, Cinquina Saverio, distacco dalla particella 4215, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 6 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9 superficie catastale mq 221 rendita euro 743,70, in testa a

ACQUE ESENTI DA ESTIMO

***** nato a Altino (CH) il 12/12/1969 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 17/12/1962 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 18/04/1961 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 10/04/1959 – cf: *****

LOTTO n. 10

Quota pari all'intero di un appartamento al piano terzo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa mq 220,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, appartamento di seguito descritto, distacco dalla particella 4215, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 8 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9,5 superficie catastale mq 221 rendita euro 785,01, in testa a

ACQUE ESENTI DA ESTIMO

***** nato a Altino (CH) il 12/12/1969 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 17/12/1962 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 18/04/1961 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 10/04/1959 – cf: *****

LOTTO n. 11

-) Quota pari all'intero di un appartamento al piano terzo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino in corso di costruzione alla data dei sopralluoghi, privo di tramezzatura interna, pertanto composto di un unico vano e tre ampi balconi, della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, mentre la superficie calpestabile è pari a circa mq 222,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con gradinata condominiale, appartamento sopra descritto, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 9 categoria F/3 privo di consistenza e rendita, in testa a

ACQUE ESENTI DA ESTIMO

***** nato a Altino (CH) il 12/12/1969 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 17/12/1962 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 18/04/1961 – cf: *****
***** nato a Altino (CH) il 10/04/1959 – cf: *****

Relativamente a questi tre ultimi lotti si riferisce quanto segue.

CARATTERISTICHE GENERALI ED INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ambedue gli appartamenti ai lotti 9 e 10 sono composti di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi, ognuna della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa mq 220,00; l'altezza è pari a mt 2,70. Gli ambienti sono separati da tramezzi in laterizi, intonacati e tinteggiati, al pari delle volte, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno ed in parquet nella zona notte. Gli infissi esterni sono in metallo e doppi vetri con serrande in materiale plastico, gli infissi interni in legno tamburato, i bagni sono dotati di tutti i sanitari di buona qualità con rivestimento in piastrelle di ceramica, gli appartamenti sono dotati di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaie a sansa (biomassa sottoprodotto della lavorazione delle olive). Le condizioni e lo stato d'uso sono buoni, seppur l'appartamento al piano terzo presenta parte della pavimentazione danneggiata. L'appartamento di cui al lotto 11 è in corso di costruzione, pertanto privo di tramezzatura, intonaci, pavimenti, infissi, impianti, ecc. Come si evince dalla planimetria e dalle fotografie allegate esso consiste in un unico vano della superficie commerciale di mq 264.

I descritti immobili fanno parte di uno stabile costituito di complessive dieci unità immobiliari realizzato in forza della concessione edilizia n. 411 del 4.12.1981 e successiva concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 33 del 28.9.1984, ambedue rilasciate dal Comune di Altino ed in testa a *****.

Relativamente all'immobile descritto al lotto 9 (378 sub 6) sono stati effettuati lavori di ristrutturazione con conseguente ampliamento e straordinaria manutenzione dell'impianto termico autorizzati con S.C.I.A. prot. 3940 del 20.7.2011 e prot. 4883 del 3.10.2014, in testa all'esecutato *****.

Dal confronto della situazione di fatto rilevata in occasione dei sopralluoghi e gli elaborati progettuali allegati alle dette autorizzazioni edilizie non sono state riscontrate difformità, ad eccezione del fatto che per l'immobile di cui al lotto 11 i lavori non sono stati ultimati. La regolarizzazione di detta situazione può essere effettuata mediante semplice comunicazione da presentare al competente Comune (SCIA o CILA), senza alcuna sanzione peculiare.

Si pone in evidenza che per un errore commesso nella iscrizione in catasto degli appartamenti di cui ai cespiti 9 e 10, praticamente identici tra loro, ma con lievissime differenze nella distribuzione degli ambienti, sono state scambiate le planimetrie catastali. Pertanto, fermo restando l'esattezza degli

identificativi catastali, dovrà essere rettificato l'errore commesso mediante una semplice variazione catastale.

In ordine allo stato di possesso si riferisce che gli appartamenti di cui ai lotti 9 e 10 risultano nel possesso, rispettivamente, degli esecutati ***** e ***** utilizzati quale residenza di famiglia, mentre l'appartamento al lotto 11 non ultimato nella costruzione risulta nel possesso dell'esecutato ***** ed utilizzato quale locale di deposito occasionale nel quale è anche installata la caldaia a sansa, e deposito della stessa, per il riscaldamento dell'adiacente appartamento di cui al lotto 10.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili di cui ai lotti 9, 10 e 11 fanno parte di un fabbricato edificato dagli esecutati ***** su terreno (f. 9 p.lle 362 e 368) avuto in donazione da ***** con atto G. ***** di Lanciano del 12.6.1980 rep. 22592 trascritto il 21.6.1980 rg 8628 rp 7389. Pertanto alla data della notifica del pignoramento (14.9.2023) gli esecutati erano intestatari di tutti gli immobili esaminati. Non vi sono comproprietari indivisi.

Su detti immobili vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli:

-) verbale di pignoramento del 16.10.2023 rg 18509 rp 14552 a favore di FEDAIA SPV S.R.L. con sede in Roma contro *****;
-) verbale di pignoramento del 22.2.2017 rg 2983 rp 2260 a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena contro *****;
-) iscrizione del 30.12.2011 rg 22794 rp 3444 ipoteca volontaria di euro 800.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA SPA con sede in Lanciano contro ***** per una quota di 1/4 ciascuno, derivante da atto notaio P. Ferrari di Lanciano del 28.12.2011 rep. 11658.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si verrà ad adoperare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, ottenuto applicando alle superfici dei diversi ambienti i valori unitari ottenuti sulla scorta di dati ed informazioni raccolti sul locale mercato immobiliare, presso operatori del settore, l'Agenzia delle Entrate e siti internet di agenzie immobiliari, nonché facendo riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari Omi pubblicate dall'Agenzia del Territorio. Ovviamente nella scelta dei valori unitari si terrà conto delle descritte condizioni intrinseche degli immobili, della ubicazione, accessibilità, livello di piano ecc..

Nella determinazione del valore si procederà secondo quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. come modificato dal DL n. 83/2015 art. 13. Pertanto si procederà al calcolo delle superfici degli immobili, specificando quelle commerciali, dei valori per metro quadro e dei valori complessivi, verranno quindi esposti nell'apposito prospetto gli adeguamenti e le correzioni della stima, compresa la riduzione dei valori di mercato praticati per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (ex art. 2922 c.c.), 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. Si sottolinea che, viste le problematiche esposte a pagina 13 della precedente ctu, nella valutazione degli immobili in questione verranno applicati ragguardevoli coefficienti di riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Tutto come dai prospetti che seguono.

PROSPETTO ADEGUAMENTI AL VALORE			
destinazioni:	lotto 9	lotto 10	lotto 11
- per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,85	0,85	0,85
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica	0,90	0,90	0,90
- per lo stato d'uso e di manutenzione	1,05	1,05	0,40
- per lo stato di possesso	0,90	0,90	1,00
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	1,00	1,00	1,00
- per eventuali spese condominiali insolute	1,00	1,00	1,00
adeguamento complessivo	0,723	0,723	0,306
VALORE LORDO	€ 900,00	€ 850,00	€ 800,00
VALORE ADEGUATO	€ 650,63	€ 614,49	€ 244,80

PROSPETTO DI VALUTAZIONE						
LOTTO n. 9 - Altino Via Nazionale 341 piano 2						
fg	p.lla	destinazione	sup. mq	euro/mq	quota	VALORE
8	378 sub 6	appartamento	234,00	€ 650,63	100%	€ 152.248,01
LOTTO n. 10 - Altino Via Nazionale 341 piano 3						
fg	p.lla	destinazione	sup. mq	euro/mq	quota	VALORE
8	378 sub 8	appartamento	234,00	€ 614,49	100%	€ 143.789,78
LOTTO n. 3 - Altino Via Nazionale 341 piano 3						
fg	p.lle	destinazione	sup. mq	euro/mq	quota	VALORE
8	378 sub 9	app. in corso di costruzione	234,00	€ 244,80	100%	€ 57.283,20

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO n. 6

-) Quota pari all'intero di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.255, a confine con via Galliani, via Spaventa (SS154), particella 4056, particella 4040, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particelle

4021 di are 4.10 seminativo 1 redditi euro 2,33 e 1,69

4023 di are 7.05 seminativo arborato 1 redditi euro 4,92 e 3,09

4024 di are 0.45 seminativo arborato 1 redditi euro 0,31 e 0,20

4034 di are 0.65 seminativo arborato 1 redditi euro 0,45 e 0,29

4036 di are 0.30 seminativo 1 redditi euro 0,17 e 0,12

-) Quota pari all'intero di un terreno edificabile alla località Selva (Canapine) di Altino della estensione

catastale di mq 2.570, a confine con particella 276, particella 274, particella 270, particella 265, strada privata, particella 4209, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particella 277 di are 25.70 seminativo irriguo 2 redditi euro 19,91 e 9,95.

valore del lotto euro 43.630,00

LOTTO n. 7 (da frazionare)

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno edificabile alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 1.065, a confine con terreno di seguito descritto, particella 4179, 409, 227, salvo altri.

Nel catasto terreni al foglio 9 particelle

325/a di are 3.55 seminativo irriguo 1 redditi 3,76 e 1,84

328/a di are 7.10 seminativo irriguo arborato 1 redditi euro 7,52 e 4,03

(valore parziale euro 10.650,00)

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno edificabile alla località Selva di Altino della estensione catastale complessiva di mq 881, a confine con terreno sopra descritto, particella 331, particella 483, particella 4179, particella 4211, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 9 particelle

325/b di are 2.25 seminativo irriguo 1 redditi 2,38 e 1,16

328/b di are 6.30 seminativo irriguo arborato 1 redditi euro 6,67 e 3,58

330 di are 0.26 canneto U redditi euro 0,16 e 0,03.

(valore parziale euro 10.650,00)

valore complessivo del lotto euro 21.300,00

LOTTO n. 8

-) Quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Selva di Altino della estensione catastale di mq 2.560 a confine con particella 4053, particella 211, particella 365, particella 367, particella 214, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 10 particella 4054 di are 25.60 uliveto 1 redditi euro 10,58 e 6,61,

-) quota pari ad un mezzo di un terreno alla località Sant'Angelo di Altino della estensione catastale di mq 1.350 a confine con particella di seguito descritta, particella 583, particella 4133, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4132AA di are 10.00 uliveto 1 redditi euro 4,13 e 2,58

4132 AB di are 3.50 seminativo 3 redditi euro 1,08 e 1,17.

-) Quota pari ad un quarto di un terreno alla stessa località, confinante col precedente, della estensione catastale di mq 4.040 a confine con particella sopra descritta, particella 4135, particella 1266, particella 648, salvo altri. Nel catasto terreni al foglio 13 particelle

4134 AA di are 36.59 uliveto 1 redditi euro 15,12 e 9,45

4134 AB di are 3.81 seminativo 3 redditi euro 1,18 e 1,28. In testa a

valore complessivo del lotto euro 4.447,00

LOTTO n. 9

Quota pari all'intero di un appartamento al piano secondo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa mq 220,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, *****, distacco dalla particella 4215, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 6 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9 superficie catastale mq 221 rendita euro 743,70.

valore del lotto euro 152.248,00

LOTTO n. 10

Quota pari all'intero di un appartamento al piano terzo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino composto di sei vani, cucina, disimpegno, doppi servizi e tre ampi balconi della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, la superficie calpestabile è pari a circa mq 220,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con distacco da detta via, distacco dalla particella 4185, gradinata condominiale, appartamento di seguito descritto, distacco dalla particella 4215, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 8 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 9,5 superficie catastale mq 221 rendita euro 785,01.

valore del lotto euro 143.790,00

LOTTO n. 11

-) Quota pari all'intero di un appartamento al piano terzo di uno stabile alla via Nazionale n. 341 di Altino in corso di costruzione alla data dei sopralluoghi, privo di tramezzatura interna, pertanto composto di un unico vano e tre ampi balconi, della superficie commerciale di circa mq 234,00, compresa l'incidenza dei balconi e gradinata comune, mentre la superficie calpestabile è pari a circa mq 222,00; l'altezza è di mt 2,70. A confine con gradinata condominiale, appartamento sopra descritto, distacco dalle particelle 4215, 310 e 4185, salvo altri. Nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 378 subalterno 9 categoria F/3 privo di consistenza e rendita.

valore del lotto euro 57.283,00

Per tutte le altre informazioni e documentazioni si fa riferimento alla precedente consulenza dello scrivente depositata in data 20 gennaio 2025.

Lanciano li 19 maggio 2025

dott. Alfonso Tupone

allegato 1: planimetrie catastali, disegni esplicativi degli immobili e n. 18 fotografie,
allegato 2: succinta descrizione dei lotti, foglio riassuntivo identificativi catastali
allegato 3: copia protezione dati