

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO n. 67/2019 R.G.E

GIUDICE: dott. Tommaso David

PERIZIA DI STIMA C.T.U

Consulenza tecnica d'Ufficio nella Stima degli Immobili pignorati

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Gina Zacco

C.so Remo Gaspari, 110

66052 - Gissi (Ch)

pers. 393 4785056 / 347 7060107

fax.: 0873 560460

mail: archzacco@gmail.com

mail-pec: gina.zacco1@archiworldpec.it

FEBBRAIO - DICEMBRE 2021



All'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale Ordinario di Vasto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 67/2019 R.G.E



PARTE RICORRENTE - (CREDITORE PROCEDENTE):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - XXXXXXXXXXXXXXXX

difesa da: Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - E-mail PEC: XXXXXXXXXXXXXXXX



CONTROPARTE - (DEBITRICE ESECUTATA):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA:



La sottoscritta architetto **Gina dott. ZACCO**, Cod. Fisc. ZCCGNI70S45A485K, nata ad Atessa (Ch) il 05/11/1970 e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1054 nonché iscritta all'albo dei CTU del Tribunale di Vasto, residente a Gissi (Ch) in corso Remo Gaspari 110, tel. 3934785056, fax. 0873560460, e-mail. archzacco@gmail.com, e-mail-pec. gina.zacco1@archiworldpec.it e avente partita Iva 02383650690



AVENDO RICEVUTO

In data 16.02.2021 dal G.O. in epigrafe, dott. Tommaso David, nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente al procedimento di cui all'oggetto,



SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile, con l'incarico specifico di rispondere ai quesiti di seguito analiticamente riportati:



Quesito 1

Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

Quesito 2

Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

Quesito 3

Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

Quesito 4

Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Quesito 5

Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

Quesito 6

Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

Quesito 7

Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa, nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

Quesito 8

in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

Quesito 9

verifichi 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;

Quesito 10

riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito 11

Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Quesito 12

Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

Quesito 13

Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

Quesito 14

Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

Quesito 15

Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

Quesito 16

Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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

Quesito 17

Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

Quesito 18

Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Quesito 19

Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

Quesito 20

Alleggi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

Quesito 21

Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

Quesito 22

Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

Quesito 23

Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

Quesito 24

Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.

CRONOLOGIA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 01/03/2021 è stato accettato l'incarico e si è proceduto al giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidate nei 90 giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; in data 06/09/2021 è stata presentata Istanza di Proroga di almeno 60 gg. per il deposito della relazione di perizia estimativa, a causa di fatti sopravvenuti di natura familiare, autorizzato in data 10/09/2021.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

- Provvedimento R.CTU. 67/19 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Gina Zacco*) per la stima dei beni pignorati, il 16/02/2021 che contestualmente fissava la data di udienza al 10 settembre 2021.
- Verbale di giuramento dell'esperto del 02/03/2015 (*esperto Gina Zacco; giudice Dr. Tommaso David*).
- Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 28/10/2019.
- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare n. 8 del 25/11/2019, Reg. Generale n. 21150 e Reg. Particolare n.16047.
- Certificazione Notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. del 23/12/19 a firma del Notaio Guido Loiacono.
- Nota di trascrizione al Ruolo generale delle espropriazioni immobiliari del 08/03/2019.
- Nota di deposito del 03/01/2020 dell'avv. Vincenzo Di Fano

Documentazione allegata:

- Allegato 1_Lettera di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, con relative ricevute delle raccomandate A.R.
- Allegato 2_Richiesta al Comune e relativo CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Allegato 3_Planimetrie catastali e visura per Soggetto rilasciate dall'Agenzia del Territorio scala 1:2000
- Allegato 4_Visure catastali storiche per immobile del Comune di xxxxxxxx: Catasto Terreni Foglio 46 p.lle 4147, 4220, 4225, 4245, 4246, 4247, 4248;

- Allegato 5_Documentazione Fotografica dei luoghi;
- Allegato 6_Inquadramento Territoriale e Urbanistico;
- Allegato 7_Richiesta e contratto di locazione Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8_Avviso d'Asta, bozza decreto trasferimento;
- All 9_Liquidazione onorari CTU;
- All 10_Spese sostenute.

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di xxxxxx (Ch);
- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione del Sistema Informativo Territoriale per gli immobili del comune di xxxxxx (Ch)
- convocare, a mezzo di raccomandata, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico degli immobili oggetto di pignoramento;
- verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- consultare le planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza con i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- redigere una relazione di stima per ogni lotto individuato.

OPERAZIONI PERITALI

Quesito 1 - ANALISI DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL'ART. 567, 2° COMMA, C.P.C

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 16/02/2021 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta ed estratta in copia presso la Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale di Vasto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - che risulta idonea e completa.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto a ruolo il 08/11/2019 a favore della Banca di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Cod. Fis. xxxxxxxx, rappresentata e difesa dall'avv. xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxx, fax xxxxxxxx, pec. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ed elett.te dom.ta in Vasto, via xxxxxx n. 23, presso e nello studio del predetto legale contro la sig. xxxxxxxxxx - C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx (Ch) il xxxxxxxx;

- Nota di iscrizione a ruolo, procedimento 67/2019 R.G.E del 08/11/2019;
- Istanza di Vendita depositata in data 08/11/2019;
- Documentazione Ipocatastale - Relazione notarile a firma del notaio Guido LOIACONO e nota di trascrizione depositati in data 07/01/2020;
- Atto di Precetto del 01/08/2019.

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 597 c.p.c. si procede con la risposta ai quesiti successivi.

Quesito 2-3-4 - ANALISI DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Lo scrivente ha estratto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, aggiornate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto riferite al ventennio ed oltre, antecedente la data di trascrizione del pignoramento (Cfr. Allegato E - Documentazione Ipotecaria).

- In atti risulta depositata certificazione notarile ultraventennale a firma del notaio Guido LOIACONO e nota di trascrizione depositati in data 07/01/2020. La sottoscritta ha inoltre provveduto ad espletare le verifiche di rito, presso l'Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio.
- Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di CHIETI in data 22/12/2021:
TRASCRIZIONE del 25/11/2019 - Registro Particolare 16047 Registro Generale 21150
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 792 del 17/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- La sottoscritta ha provveduto ad effettuare nuove ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti e ad estrarre copia delle note di trascrizione contenenti gli elenchi sintetici delle formalità: dalla disamina del fascicolo informatico a cui la sottoscritta ha accesso in qualità di CTU, tale documentazione risulta essere presente e regolare.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Quesito 5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA IMMOBILIARE

Con atto di Pignoramento Immobiliare del 09.10.2019, trascritto il 28.10.2019, 67/2019 R.G.E, venivano sottoposti a pignoramento gli immobili ubicati nel Comune di XXXXXX (Ch), Via xxxxxxxxxxxx snc, per la quota di 1/1 della piena proprietà della Sig. xxxxxxxxxxxx, così come nel seguito descritto e catastalmente individuato:

- Terreno distinto al catasto Terreni, sezione: u, foglio: 46, particella: 4147, uliveto, classe I, superficie ha 0.00.79, reddito agrario euro 0,20, reddito dominicale euro 0,43;
- Terreno distinto al catasto Terreni, sezione: u, foglio: 46, particella: 4220, uliveto, classe I, superficie ha 0.05.60, reddito agrario euro 1,45, reddito dominicale euro 3,04;
- Terreno distinto al catasto Terreni, sezione: u, foglio: 46, particella: 4245, uliveto, classe I, superficie ha 0.01.60, reddito agrario euro 0,41, reddito dominicale euro 0,87;
- Terreno distinto al catasto Terreni, sezione: u, foglio: 46, particella: 4246, uliveto, classe I, superficie ha 0.01.80, reddito agrario euro 0,46, reddito dominicale euro 0,98;
- Terreno distinto al catasto Terreni, sezione: u, foglio: 46, particella: 4247, uliveto, classe I, superficie ha 0.15.10, reddito agrario euro 3,90, reddito dominicale euro 8,19;
- Terreno distinto al catasto Terreni, sezione: u, foglio: 46, particella: 4248, uliveto, classe I, superficie ha 0.03.90, reddito agrario euro 1,01, reddito dominicale euro 2,11;
- AREA FAB DM ("Area Fabbricato Demolito") distinto al catasto Terreni, sezione: u, foglio: 46, particella: 4225, superficie ha 0.06.67, senza reddito.

IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI PARTICELLE CATASTALI

CATASTO TERRENI - FOGLIO 46 - COMUNE DI XXXXXXXX (CH)										
Part.lla	Proprietà	Sub	Qualità	Classe	Sup.	ha	are	ca	R.d. €	R.a. €
4147	1/1		ULIVETO	1				79	0,43	0,20
4220	1/1		ULIVETO	1			5	60	3,04	1,45
4225	1/1		AREA FAB DM				6	67		
4245	1/1		ULIVETO	1			1	60	0,87	0,41
4246	1/1		ULIVETO	1			1	80	0,98	0,46
4247	1/1		ULIVETO	1			15	10	8,19	3,90
4248	1/1		ULIVETO	1			3	90	2,11	1,01

È stata fatta quindi la richiesta di CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica in comune (All. 2), previa verifica della situazione urbanistica presso il Sistema Informativo Territoriale (SIT Trigno-Sinello).

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno 13 dicembre 2021 alle ore 14.30,

dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata (Cfr. Allegato 1 - Notifica Sopralluogo). Dopo un primo contatto telefonico con il figlio della parte esecutata, si è rinviato il sopralluogo al giorno successivo, martedì 14 dicembre ore 12.00. Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Vasto, in via Selvotta, snc., sottoposto a pignoramento, dove è stato possibile accedere all'interno grazie alla totale assenza di recinzioni sull'accesso e con la presenza del sig. G. XXXXXXXXX, figlio della sig. XXXXXXXXX, che ha guidato la sottoscritta durante il sopralluogo.

In occasione del sopralluogo è stato fatto il rilievo fotografico.

Quesito 6-7-8 - ACCERTAMENTO CONFORMITÀ IMMOBILIARE

I lotti sono catastalmente definiti e frazionati anche se sul terreno non sono stati materializzati i vertici di confine. La mappa catastale non necessita di aggiornamento. La destinazione urbanistica attuale dell'area è quella meglio rappresentata nel certificato di destinazione urbanistica. Non risultano costruzioni in essere, anche se il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mi ha segnalato sulla part. 4225, la presenza di una esigua parte di materiale edile, all'attualità completamente ricoperto dalla vegetazione e proveniente da scarti di cantiere per demolizione.

La descrizione attuale del bene è conforme ai dati indicati nel pignoramento.

Quesito 9 - GRAVAMI: CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

In riscontro alla richiesta dello scrivente datata 29/11/2021 (Cfr. Allegato 2 - Certificato di Destinazione Urbanistica), i terreni distinti in catasto al Foglio 46 non sono interessati da alcun provvedimento di concessione né oggetto di affrancazione, di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private.

Quesito 10 - SPESE FISSE E DI GESTIONE

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione; non sussistono oneri di tipo condominiale.

Quesito 11 - COMPROPRIETÀ DEI BENI

Gli immobili ubicati nel Comune di XXXXXXXXX (Ch), Via XXXXXXXX snc, oggetto di pignoramento, risultano nella piena proprietà della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, riscontrabile dalla Pratica n. CH0254623 in atti dal 14/06/2007 - Ricongiungimento Di Usufrutto del 19/02/2007 - R.U. in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Voltura n. 11048.2/2007 - .

Quesito 12 - STATI IPOTECARI

Sul bene oggetto di procedura, grava un atto di pignoramento trascritto a Chieti il 25/11/2019 Registro Generale n. 21150 - Registro Particolare n. 16047 - Presentazione n. 8 (Cfr. Allegato 11 - Ispezione Ipotecaria del 05/12/2021), in particolare:

• Sezione A - Generalità:

1. Dati relativi al titolo: Atto Giudiziario del 17/10/2019 con numero di repertorio 792; Pubblico ufficiale il Tribunale Di Vasto Cod. fisc. 830 023 70696 con Sede a Vasto (Ch);
2. Dati relativi alla convenzione: Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale Di Pignoramento Immobili (726) con Voltura catastale automatica NO;
3. Altri dati: Richiedente XXXXXXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXX N. 23 - XXXXXXXX (Ch);

• Sezione B - Immobili:

1. Unità negoziale n. 1 CATASTO TERRENI - FOGLIO 46 - COMUNE DI XXXXXXXXXXXX (Ch):

Part.lla	Proprietà	Qualità	Sup.	ha	are	ca	R.d. €	R.a. €
4147	1/1	ULIVETO	1				79	0,43 0,20
4220	1/1	ULIVETO	1			5	60	3,04 1,45
4225	1/1	AREA FAB DM				6	67	
4245	1/1	ULIVETO	1			1	60	0,87 0,41
4246	1/1	ULIVETO	1			1	80	0,98 0,46
4247	1/1	ULIVETO	1			15	10	8,19 3,90
4248	1/1	ULIVETO	1			3	90	2,11 1,01

• Sezione C Soggetti:

1. A favore: Soggetto n. 1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sede XXXXXXXX (Ch), Cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/1;
2. Contro: Soggetto n. 1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (Ch), il XXXXXXXX Cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/1.

• Sezione D - Ulteriori informazioni:

3. Il valore della presente procedura è pari a euro 22681,17 per la XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del presidente del consiglio di amministrazione e legale rapp.re p.t. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito 13-14 - STATO DI POSSESSO

Gli immobili ubicati nel Comune di XXXXXXXX (Ch), in Via XXXXXXXXXXXXXXXX snc, oggetto di pignoramento, risultano occupati da persone diverse dal proprietario. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, risulta registrato un contratto d'affitto quindicinale di fondo rustico, redatto in data 15/10/2015 e registrato in AdE (Cfr. Allegato 7 - Richiesta eventuale Contratto del 06/12/2021), presso la Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Ortona il giorno 11/11/2015, con scadenza il 15/10/2030 tra le signore: XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (Ch) il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXX (Ch) in via

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. 16, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX e la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (Ch) il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXX (Ch) in c.da XXXXXXXXXXXXXXXX, n. 28, Cod. Fisc. XXXXXXXXX.

Il canone di locazione è stato determinato in complessivi € 50,00 Euro Cinquanta,00) per tutta la durata del contratto; la somma è ricevuta dalla concedente da parte della concessionaria a titolo di saldo.

Quesito 15- DIVISIBILITÀ DEI BENI

Verificata la natura e la consistenza dei beni, precisati i singoli dati catastali e le relative iscrizioni ipotecarie, inoltre, non essendovi comproprietari, non risulta necessario ipotizzare un progetto divisionale.

Quesito 16- RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

1. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Inquadramento territoriale e urbanistico. I dati catastali corrispondono con i dati indicati. Gli immobili individuati al comune di XXXXXXXX, come sopra precisati, sono ubicati in prossimità della Strada Comunale nella omonima frazione, nei pressi dell'incrocio con via XXXXXXXXXXXXXXXX come meglio evidenziato nell'Allegato n. 6, "Inquadramento territoriale e urbanistico".

L'area presenta una modesta acclività, senza sensibili dislivelli, ed è classificata, negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di C.C. n.10 del 28/03/2001, (pubblicato sul B.U.R.A. n.11 del 30/05/2001) dal comune di XXXXXXXX e seguente Variante alle N.T.A. del P.R.G., approvata con delibera di C.C. n. 23 del 25/03/2013 (pubblicato sul B.U.R.A. n.16 del 24/04/2013) come **Zona XX** per XXXXXXXXXXXXXXXX; si riporta nel medesimo allegato uno stralcio della tavola del Piano Regolatore e della relativa legenda, nonché il certificato di destinazione Urbanistica.

In queste zone, gli usi principali individuati sono: 4.4 - alberghi, residence, pensioni, 4.5 - campeggio, villaggio turistico, centro vacanze, mentre gli usi complementari sono: 3.1 - negozi e botteghe, 3.2 - pubblici esercizi, 4.9 - struttura per lo spettacolo, 4.10 - strutture sportive, 7.4 - distributori di carburanti e servizi - auto.

I tipi di intervento attuabili sono: MO - Manutenzione Ordinaria; MS - Manutenzione Straordinaria; RC - Recupero e risanamento conservativo; RS; - Restauro RE - Ristrutturazione edilizia; NC - Nuova Costruzione. Le regole per l'intervento invece sono subordinate alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, mentre l'edificazione si attua con i seguenti parametri:

- **Su** superficie utile netta $\leq 0,26$ mq/mq di superficie territoriale
- **Pi** numero dei piani fuori terra ≤ 2 (due)
- **H** $\leq 7,50$ mt
- **Dc** distanza minima confine di proprietà ≥ 5 ml
- **Df** distanza fabbricati ≥ 10 ml
- **Ds** distanza dalle strade ≥ 10 ml
- **P3** parcheggi di pertinenza $\geq \frac{2}{3}$ di Su
- **Ip** indice di piantumazione ≥ 100 alberi/Ha -
- **Sp** superficie permeabile $\geq 0,15$ Sf.

Dal medesimo stralcio di PRG comunale si evince che tutte le particelle oggetto di pignoramento sono comprese nella perimetrazione delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico nonché Zona P1 - area a pericolosità moderata - PAI.

La part. 4225, catastalmente identificata come area di fabbricato demolito, presenta un vincolo edilizio, prot. n. 205 del 02.01.2006, apposto tramite Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà per il rilascio della Concessione Edilizia, Vincolo C.E. 2/2006, ditta XXXXXXXXXXXXXXXX: tale vincolo ne impedisce, all'attualità, l'edificabilità.

Descrizione degli immobili. I lotti risultano delimitati, sul lato confinante con Via XXXXXXXXXXXXXXXX da una recinzione in calcestruzzo ad altezza variabile con parte superiore costituita da una ringhiera metallica a barre verticali, verniciata verde; sul lato sud prosegue la recinzione a confine con la part. 186 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, Cod. Fis. XXXXXXXXXXXXXXXX e la part. 4259 e part.4258 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX Cod. Fis. XXXXXXXXXXXXXXXX; sempre delimitata dalla recinzione, lato ovest, troviamo la part. 4084 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in XXXxxx (FG), Cod. Fis. 03387360716, mentre sul fronte nord, i lotti interessati dalla procedura esecutiva immobiliare sono contigui con i lotti confinanti e privi di separazione tra loro: part. 4148, 4146, 4244, 4243 e 4242 di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, Cod. Fis. XXXXXXXXXXXXXXXX.

La proprietà oggetto di pignoramento si compone di alcuni appezzamenti di terreno, piantumati a uliveto, per un totale di **2.879** mq (28 are 79 ca), ad eccezione della P.lla 4225, mq **667** (6 are 67 ca) che invece è costituita da AREA FAB DM (priva di reddito).

2. CRITERI DI STIMA PER I TERRENI

Introduzione. Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque

possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio, almeno recentemente non sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, la sottoscritta ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo*, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, comparando immobili simili immessi sul mercato. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Allo scopo suddetto si è giunti sulla base di un'accurata indagine di mercato attraverso la comparazione con beni aventi caratteristiche e possibilità edificatorie simili; di seguito si elencano alcuni comparabili ritenuti validi per il nostro caso:

- **Terreno residenziale a Vasto Marina, Vasto**

320.000

€ 8000 mq

Vasto Marina, zona sulla prima collina con splendida vista sul mare, proponiamo in vendita appezzamento di terreno agricolo con piante di ulivo, a destinazione urbanistica D4 per insediamenti turistici. Il terreno è per lo più pianeggiante e si predispone appunto per realizzare una struttura ricettivo alberghiera. Totale dei mq. 8000 con oltre 5200 destinati al Prg D4.

- **Terreno in vendita a Area residenziale Vasto Marina, Vasto Marina**

125.000 €

2.100 m² Urbano (appezzamento)

Rif. V/696 terreno vista mare a vasto in località Montevercchio a vasto, in una splendida posizione vista mare, proponiamo

- **Terreno in vendita in via Montevercchio s.n.c**

700.000 €

60.000 m² Edificabile

In una delle zone più belle e panoramiche della città, vendesi vasto appezzamento di terreno edificabile di complessivi sei ettari e composto,

- **Terreno in vendita in via Montevercchio**

165.000 €

4.160 m² Urbano (appezzamento)

A Montevercchio, in zona decisamente panoramica con vista da togliere il fiato, la nostra agenzia propone in vendita terreno di circa 4160 mq adibito a verde attrezzato per lo sport

Terreno edificabile in Vendita Vasto, Via Montevercchio

€ 135.000

1.000 m² superficie

In località Montevercchio a pochi minuti di auto da Vasto Marina proponiamo terreno edificabile di 1.000 mq circa con progetto approvato per realizzare una villetta unifamiliare. L'unità immobiliare avrà una superficie complessiva di 230 mq oltre a terrazzi per 70 mq e sarà ripartita

• **Terreno Edificabile in Via Montevecchio**

€ 150.000

1500 mq, Vasto

Rif. 5053 – Vendesi a Vasto in località Montevecchio terreno edificabile, vista mare, di mq 2.362 con possibilità di realizzare 243 mq. + mansarda, taverna e garage

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Vorrei inoltre sottolineare che XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è una città importante, dal punto di vista immobiliare, nel panorama provinciale e che circa il 18% di tutti gli annunci immobiliari sono relativi alla città. Le zone più importanti, sono sicuramente le Zone litoranee, da nord a sud, quali D3 - D4 - D5 - D6 (zone individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare), in quest'ultima zona ricadono gli immobili individuati, oggetto della presente stima. Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, la sottoscritta è pervenuta ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Valutazione. Nella fattispecie, la stima del più probabile valore di mercato è operata attraverso il procedimento sintetico basato sull'indagine di mercato, e sulla comparazione del bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. Dalle indagini e ricerche effettuate, relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con riferimento alla data del 21.12.2021) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro 55,00/75,00,00. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'assenza della rete fognaria e della limitata viabilità, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente difformi da quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto, la sottoscritta ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi e/o migliorativi al

suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare, è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_i$ dove: V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a **€/mq 64,00**

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 1,10

Pertanto, il **valore di mercato al metro quadrato** dei terreni edificabili di proprietà della sig. XXXXXXXXXXXX, **alla data del 21.12.2021**, ubicati nel Comune di XXXXXXXX (Ch) alla località XXXXXXXXXXXX, distinti in catasto terreni al foglio n. 46, particelle n. 4147, n. 4220, n. 4225, n. 4245, n. 4246, n. 4247 e n. 4248, è così determinato:

$$\text{€/mq } 64,00 \times 0,80 \times 1,10 = \text{€/mq } 56,32$$

valore che si porta ad **€ 56,30 al mq.**

Il suddetto valore, a cui la sottoscritta è pervenuta avendo debitamente considerate le peculiarità del bene risulta compatibile con quello determinato dal Comune di Vasto (Ch), ossia di € 36,29 quale valore minimo di riferimento ai fini del calcolo dell'I.M.U. per le aree ricadenti in zona D/4.

Tenendo conto dei dati metrici riportati nella tabella identificativa dei beni e della relativa nota che fa parte integrante della tabella stessa, ne consegue che il valore di mercato dell'intero terreno edificabile oggetto di stima, ricadente in Zona D/4 per insediamenti turistici, alla data del 21.12.2021, adottando il criterio estimativo di tipo diretto comparativo, risulta complessivamente:

- Lotto 1 mq 2879 x € 56,30 = **€ 162.087,70** (Euro Centosessantaduemilaottantasette/70)
- Si assegna un valore forfettario pari a **€ 20.000,00** (Euro Ventimila/00) alla porzione priva di rendita

Per una stima corretta, non disponendo in maniera esaustiva di prezzi di mercato di aree simili, cedute e compravendute di recente, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere anche con la presente valutazione riconducibile **al valore di trasformazione**. Il valore dell'area edificabile può essere determinato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione; secondo tale criterio il valore dell'area edificabile scaturisce dalla sua "potenzialità edificatoria" data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per la trasformazione da area edificabile in area edificata. Secondo tale criterio in definitiva l'appetibilità ultima di un'area edificabile è strettamente in rapporto alle sue potenzialità edificatorie reali.

Il valore di trasformazione dell'area edificabile "V_T" è uguale alla differenza tra il più probabile valore di mercato del **Bene Trasformato** "V_I" ed il suo **Costo Di Trasformazione**, comprensivo dell'utile dell'investitore promotore; per un'area edificabile ci si riferisce ai costi di costruzione;

$$V_T = V_I - C_T$$

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

1. l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
2. la trasformazione è più proficua rispetto alle condizioni di fatto, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale ed urbanistica (vedasi HBU);
3. la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Mentre le caratteristiche immobiliari necessarie per il confronto sono indicativamente: la data, la superficie, gli indici urbanistici e edilizi, la posizione, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura, l'HBU dell'area edificabile, ecc.

Il costo di costruzione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.). Il valore di trasformazione si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato (European valuation standards). Se

$$V_T = V_I - C_T$$

$C_T = \text{Costi di Costruzione} + \text{Utile d'Impresa (27\% del } V_I) + \text{Rischio d'Impresa (7\% del } V_I) \rightarrow$

$$C_T = € 1250/\text{mq} + € 540 + € 140 = € 1.930,00$$

Assunto $V_I = € 1985,00$ otterremo il valore V_T cercato pari a $V_T = V_I - C_T \rightarrow$

$$V_T = € 1985,00 - € 1.930,00 = € 55,00 \text{ a mq}$$

Pertanto, il **valore di mercato** dei terreni di proprietà dell'esecutato, **alla data del 21.12.2021**, ubicati nel Comune di XXXXXXXX (Ch) alla località XXXXXXXX, distinti in catasto terreni al foglio n. 46, particelle n. 4147, n. 4220, n. 4225, n. 4245, n. 4246, n. 4247 e n. 4248, è così determinato:

- Lotto 1 mq 2879 x € 55 = € **158.345,00** (Euro Centocinquantottomilatrecentoquarantacinque/00)
- Si assegna un valore forfettario pari a € **20.000,00** (Euro Ventimila/00) alla porzione priva di rendita

1. Criterio di stima n. 1

Valore €/mq				Valore Immobile €	Valore Immobile €
min	max	medio	corretto Ke e Ki	lotto 1	Area Fab Dm
55,00	75,00	65,00	56,30	162.087,70	€ 20.000,00

2. Criterio di stima n. 2

V _I	C _T	V _T		Valore Immobile €	Valore Immobile €
Valore €/mq	Valore €/mq	Valore €/mq	Valore €/mq	Lotto 1	Lotto 2
1985,00	540,00 + 140,00	1250,00	55,00	158.345,00	20.000,00

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima descritti, che peraltro presentano valori numerici non molto distanti tra di loro, si ha:

Lotto 1		Lotto 1	
Criterio di Stima	Valore Immobile	Criterio di Stima	Valore Immobile
1	162.087,70	1	20.000,00
2	158.345,00	2	20.000,00
Media delle stime	160.216,35	Media delle stime	20.000,00

Considerando tutti i fattori, si considera un valore medio arrotondato per difetto.

Quesito 17- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1 via Selvotta



Figura 2 Accesso ai lotti



Figura 3 Ulliveto

(Cifra Allegato 5 Documentazione fotografica)



Figura 4 Recinzione

Quesito 18 - NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI EX ART. 498 C.P.C.

Le notifiche sono state regolarmente effettuate nei termini indicati.

QUESITO 19 - SCHEDA SINTETICA

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in prossimità della Strada Comunale nella omonima frazione di via XXXXXXXX, nei pressi dell'incrocio con via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del comune di XXXXXXXX. L'area presenta una modesta acclività, senza sensibili dislivelli, ed è classificata, negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, come **Zona Xxper XXXXXXXXXXXXX**.

La proprietà oggetto di pignoramento si compone di alcuni appezzamenti di terreno, piantumati a uliveto, per un totale di **2.879** mq (28 are 79 ca), ad eccezione della P.lla 4225, mq **667** (6 are 67 ca) che invece è costituita da AREA FAB DM (priva di reddito). La recinzione è costituita da una ringhiera metallica a barre verticali, verniciata verde, impiantata su un muretto di circa 100 cm. su tre lati della proprietà, mentre il confine sul lato nord-ovest, non è delimitato fisicamente, ma desumibile dalla presenza del paletto del viadotto del metano, e cioè:

IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI PARTICELLE CATASTALI

CATASTO TERRENI - FOGLIO 46 - COMUNE DI XXXXXXXX (CH)										
Part.lla	Proprietà	Sub	Qualità	Classe	Sup. ha are ca				R.d. €	R.a. €
4147	1/1		ULIVETO	1				79	0,43	0,20
4220	1/1		ULIVETO	1			5	60	3,04	1,45
4225	1/1		AREA FAB DM				6	67		
4245	1/1		ULIVETO	1			1	60	0,87	0,41
4246	1/1		ULIVETO	1			1	80	0,98	0,46
4247	1/1		ULIVETO	1			15	10	8,19	3,90
4248	1/1		ULIVETO	1			3	90	2,11	1,01

I terreni individuati catastalmente risultano nella piena proprietà della Sig. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 e non sono interessati da alcun provvedimento di concessione né oggetto di affrancazione, di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private. La proprietà oggetto di pignoramento, di cui alla presente perizia di stima si compone di alcuni appezzamenti di terreno, piantumati a uliveto, per un totale di **2.879** mq (28 are 79 ca), ad eccezione della P.lla 4225, mq **667** (6 are 67 ca) che invece è costituita da AREA FAB DM (priva di reddito). Risulta occupato da persone diverse dal proprietario in quanto sussiste un contratto d'affitto quindicinale di fondo rustico, redatto in data 15/10/2015 e registrato in AdE.

I lotti sono catastalmente definiti e frazionati anche se sul terreno non sono stati materializzati i vertici di confine. La mappa catastale non necessita di aggiornamento. La destinazione urbanistica

attuale dell'area è quella meglio rappresentata nel certificato di destinazione urbanistica: **Zona Xxxx per Xxxxxxxx**. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati da persone diverse dal proprietario. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, risulta registrato un contratto d'affitto di fondo rustico, quindicinale, redatto in data 15/10/2015 e registrato in AdE, presso la Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Ortona il giorno 11/11/2015, con scadenza il 15/10/2030. Si Allega Scheda -Bozza decreto (cif. Allegato 8 - Bozza Decreto).

QUESITO 20-21-22 - INVIO COPIE, RELAZIONE E ALLEGATI

Si procede all'invio di quanto specificato in elenco.

QUESITO 23 - RINVIO UDIENZA

Non si ravvisa la necessità di ulteriori proroghe.

QUESITO 24 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Non risulta necessario la redazione dell'Attestato

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro 160.000,00 (lotto 1) e Euro 20.000,00 (lotto 1) equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima. Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

Stima Finale
Lotto 1
€ 180.000,00

arch. Gina Zacco
mob. 393.4785056 - 347.7060107
mail: archzacco@gmail.com
pec: gina.zacco1@archiworldpec.it

Gissi, 23.12.2021

arch. Gina Zacco

(dott. Gina arch. Zacco)

Dichiaro di essere informata, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c.so Remo Gaspari, 110,
tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -