

Marianna Anecchini
Architetto

Via A. Romagnoli n. 20 – 66034 Lanciano (CH)

Tel. 3204093467

E mail: anecchinimarianna@gmail.com – marianna.anecchini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LANCIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n. 1/2024
Nei confronti di:	[REDACTED]
Promossa da:	[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:	Dott. Chiara D'Alfonso
Custode Giudiziario:	Istituto Vendite Giudiziarie Lanciano
Perito C.T.U.:	Arch. Marianna Anecchini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Quesito n. 1.....	7
3. Quesito n. 2.....	8
4. Quesito n. 3.....	9
5. Quesito n. 4.....	9
6. Quesito n. 5.....	10
7. Quesito n. 6.....	10
8. Quesito n. 7.....	13
9. Quesito n. 8.....	13
10. Quesito n. 9.....	15
11. Quesito n. 10.....	19
12. Quesito n. 11.....	20
13. Quesito n. 12.....	21
14. Quesito n. 13.....	21
15. Quesito n. 14.....	21
16. Quesito n. 15.....	22
17. Quesito n. 16.....	22
18. Conclusioni.....	22
Allegato 1 – Giuramento	
Allegato 2 – Certificati di stato civile e di matrimonio	
Allegato 3 – Verbale di sopralluogo	
Allegato 4 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali	
Allegato 5 – Difformità catastali	
Allegato 6 – Titoli edilizi	
Allegato 7 – Difformità urbanistiche	
Allegato 8 – Certificato di destinazione urbanistica	
Allegato 9 – Ispezione ipotecaria	
Allegato 10 – Superfici	
Allegato 11 – Relazione iniziale verifica documentazione – Check list	

Documentazione fotografica



1. Premessa

La sottoscritta Arch. Marianna Anecchini, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione **N. 01/2024 R.G.E.** Dott. Chiara D'Alfonso, il 08 aprile 2024 veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] c.f. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED] p.iva [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED], rappresentata in forza di procura alle liti del 10.03.2015 dall'Avv. Giordano Evangelista (c.f. [REDACTED]) del Foro di Pescara, con studio in Pescara alla Via Indro Montanelli n. 6, posta elettronica certificata evangelista_legale@postecert.it, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente in [REDACTED], Via [REDACTED], pec [REDACTED].

Con atto di pignoramento immobili del 11/12/2023, Numero di repertorio 733 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Lanciano, trascritto il 22/01/2024 ai nn. 1069/1408 a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED], p.iva [REDACTED], con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] contro [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà, per il pagamento della somma di € 11.531,37 oltre gli interessi maturati e maturandi sino al saldo, spese di notifica e le successive occorrenze, a seguito di atto di precetto in rinnovazione del 20 ottobre 2023 sui seguenti immobili:

1. **Fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di San Vito Chietino (CH), Via Piave n. [REDACTED]**, articolato su tre livelli (piano terra, primo e secondo piano) della complessiva consistenza catastale di vani 8,5, iscritto al N.C.E.U. del comune di San Vito Chietino (CH) al **foglio 5, particella 4142** cat. A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 438,99, di **nuda proprietà per 1/1 della [REDACTED]** nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], **1/1 diritto di usufrutto del Sig. [REDACTED]** nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
2. **Terreno sito nel Comune di San Vito Chietino (CH)**, della superficie di circa metri quadrati 680, iscritto al N.C.T. del comune di San Vito Chietino (CH) al **foglio 5, particella 104** porz. AA uliveto 2[^], are 6,07, redditi € 2,04 ed € 1,41, porz. AB pascolo U, are 0,73, redditi € 0,03 ed € 0,02, di **nuda proprietà per 1/1 della [REDACTED]** nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], **1/1 diritto di usufrutto del [REDACTED]** nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
3. **Terreno sito nel Comune di San Vito Chietino (CH)**, della superficie di circa metri quadrati 3.010, iscritto al N.C.T. del comune di San Vito Chietino (CH) al **foglio 16, particelle 70** vigneto 4[^], are 30,10, redditi € 18,65 ed € 12,44, di **nuda proprietà per 1/1 della [REDACTED]** nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], **1/1 diritto di usufrutto del [REDACTED]** nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
4. **Terreno sito nel Comune di San Vito Chietino (CH)**, della superficie di circa metri quadrati 550, iscritto al N.C.T. del comune di San Vito Chietino (CH) al **foglio 16, particelle 71** vigneto 3[^], are 5,50, redditi € 5,11 ed € 3,55 di **nuda proprietà per 1/1 della [REDACTED]** nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], **1/1 diritto di usufrutto del [REDACTED]** nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
5. **Terreno sito nel Comune di San Vito Chietino (CH)**, della superficie di circa metri quadrati 860, iscritto al N.C.T. del comune di San Vito Chietino (CH) al **foglio 16, particelle 74** porz. AA pascolo arb U, are 7,44, redditi € 0,38 ed € 0,15, porz. AB incolt prod, are 1,16, redditi € 0,01 ed € 0,01, di **nuda proprietà per 1/1 della [REDACTED]** nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], **1/1 diritto di usufrutto del [REDACTED]** nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto la sottoscritta Arch. Marianna Anecchini, con studio in Lanciano (CH) Via A. Romagnoli n. 20, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Chieti al n. 903.

Accettato l'incarico conferitomi e prestato giuramento in data 12/04/2024 (**Allegato 1 - Giuramento**), accoglievo i quesiti che testualmente riporto:

- **Controllo preliminare**

a) *“Controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.”

b) *“L’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l’estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l’estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l’esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”

c) *“L’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell’esecutato.*

In difetto, l’esperto deve procedere all’immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell’esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l’esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell’acquisto l’esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l’esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

- **Quesiti del Giudice, provveda l’esperto a:**

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;
- 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;
 - 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;
 - 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;**
 - 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;*
- 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;*
 - 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 alleggi 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;*
 - 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
 - 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - 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;*
 - 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;*
 - 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).*

In riferimento al controllo preliminare richiesto dalla S.V.III.ma, riguardo alla certificazione notarile sostitutiva, questa risulta depositata nel fascicolo telematico in alternativa ai certificati della C.RR.II. di Chieti, sottoscritta dal notaio Dott. Giuseppe Cardella in data 23 gennaio 2024 e certificato notarile integrativo del 20 febbraio 2024, e la stessa risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare, per gli immobili annoverati nella certificazione notarile alla data del 22/01/2024 si rilevano le seguenti provenienze:

- Alla [REDACTED] la nuda proprietà degli immobili era pervenuta giusto atto di donazione, Notaio Giacinto Gianpiero Di Tillo del 05/07/2022 rep. N. 5479/4451, trascritto il 20/07/2022 ai nn. 13373/10534, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], riservandosene l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé a favore del coniuge [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];

- Il [REDACTED] per giusti titoli anteriori all'impianto meccanografico del 19/06/1974 era comproprietario per 1/9 del fabbricato e dei terreni di cui sopra, insieme a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], quest'ultimo per la quota residua di 6/9. Con atto per notaio Antonetta Russo del 29/02/1984, rep. n. 393, registrato a Lanciano (CH) il 20/03/1984 al n. 987 e trascritto il 23/03/1984 al n. 4832/4228, il [REDACTED] acquistava del precitato [REDACTED] la quota di 6/9. Con altro atto per notaio Antonetta Russo del 06/04/1984, rep. n. 414, registrato a Lanciano (CH) il 13/04/1984 al n. 1337 e trascritto il 20/04/1984 al n. 6421/5535, il [REDACTED] acquistava dai precitati [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 2/9 degli immobili citati.

La certificazione notarile contiene le indicazioni catastali storiche degli immobili, non risultano depositati gli estratti catastali storici acquisiti dalla scrivente. (**Allegato 4 – Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali**).

Non sono stati depositati i certificati di stato civile e di matrimonio; pertanto, la scrivente ha proceduto all'acquisizione degli stessi presso gli uffici competenti del Comune di San Vito Chietino, allegandoli alla presente relazione (**Allegato 2 – Certificati di stato civile e di matrimonio**).

Lo stato civile dell'esecutata, così come risultante dai certificati acquisiti, risulta rispettivamente:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], risulta di stato civile libero;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], coniugato nel Comune di San Vito Chietino (CH) in data 03/12/1966 con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di comunione dei beni, risultando l'estratto di matrimonio privo di annotazioni.

Come da convocazione del Custode Dott. Antonello Ferroni, prevista per il giorno **10/05/2024** alle ore 9:30 e poi rinviata alle **ore 16.30**, mi sono recata presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di San Vito Chietino (CH) e con la presenza ed assistenza dell'incaricato Custode Giudiziario, ho potuto procedere alle operazioni peritali (**Allegato 3 – Verbale di sopralluogo**) mentre, successivamente mi sono recata presso i terreni oggetto di pignoramento.

2. Quesito n. 1

Per ciascun cespite saranno riportati i confini, la consistenza, l'identificazione catastale e saranno individuati gli elementi tipologici che posso determinare il valore e la loro commerciabilità.

Situazione catastale:

1. **Catasto Fabbricati**, Comune di San Vito Chietino (CH), **foglio 5, particella 4142** cat. A/3 piano terra, primo e secondo, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita catastale € 438,99.
CONFINI: la particella 4142 confina con la particella 535 proprietà [REDACTED] e [REDACTED], con la strada comunale e con la particella 4061 proprietà [REDACTED] salvo altri (**Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali**).
2. **Catasto Terreni**, Comune di San Vito Chietino (CH), **foglio 5, particella 104** porz. AA uliveto classe 2[^], are 6,07, redditi € 2,04 ed € 1,41, porz. AB pascolo classe U, are 0,73, redditi € 0,03 ed € 0,02.
CONFINI: la particella 104 confina con la strada comunale e con le particelle 103 e 1046 proprietà [REDACTED] salvo altri (**Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali**).

3. **Catasto Terreni**, San Vito Chietino (CH), **foglio 16, particella 70** vigneto classe 4[^], are 30,10, redditi € 18,65 ed € 12,44.
CONFINI: la particella 70 confina con le particelle 67 proprietà [REDACTED], 437 e 69 proprietà [REDACTED] salvo altri (*Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali*).
4. **Catasto Terreni**, San Vito Chietino (CH), **foglio 16, particella 71** vigneto classe 3[^], are 5,50, redditi € 5,11 ed € 3,55.
CONFINI: la particella 71 confina con le particelle 70 stesso proprietario, 210 e 214 proprietà [REDACTED] salvo altri (*Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali*).
6. **Catasto Terreni**, San Vito Chietino (CH), **foglio 16, particelle 74** porz. AA pascolo arb. classe U, are 7,44, redditi € 0,38 ed € 0,15, porz. AB incolt. prod. classe U, are 1,16, redditi € 0,01 ed € 0,01, stato incolto.
CONFINI: la particella 74 confina con la particella 73 proprietà [REDACTED], con la strada comunale e con la particella 326 proprietà [REDACTED] salvo altri (*Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali*).

In considerazione delle caratteristiche dei beni pignorati e per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è ritenuto di raggrupparli per la vendita in un UNICO LOTTO.

Facendo riferimento ai beni indicati nell'atto di pignoramento il lotto sarà dunque costituito da:

1. **Nuda proprietà, edificio residenziale di tipo economico con annessa corte** sito nel **Comune di San Vito Chietino (CH), Contrada Sant'Apollinare, Via Piave n. 26**, iscritto al N.C.E.U. di Chieti al **foglio 5, particella 4142**;
2. **Nuda proprietà, terreno** sito nel **Comune di San Vito Chietino (CH), Contrada Demanio**, iscritto al N.C.T. di Chieti al **foglio 5, particella 104**, uliveto;
3. **Nuda proprietà, terreno** sito nel **Comune di San Vito Chietino (CH), Contrada Feltrino**, iscritto al N.C.T. di Chieti al **foglio 16, particella 70**, vigneto;
4. **Nuda proprietà, terreno** sito nel **Comune di San Vito Chietino (CH), Contrada Feltrino**, iscritto al N.C.T. di Chieti al **foglio 16, particella 71**, vigneto;
5. **Nuda proprietà, terreno** sito nel **Comune di San Vito Chietino (CH), Contrada Feltrino**, iscritto al N.C.T. di Chieti al **foglio 16, particella 74**, stato incolto.

5. Quesito n. 2

LOTTO UNICO - Unità negoziale in San Vito Chietino (CH)

L'immobile è ubicato nel comune di San Vito Chietino (CH), in Via Piave n. [REDACTED], nella prima periferia del paese, in Contrada Sant'Apollinare. L'immobile risulta essere dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: allaccio alla rete fognaria comunale, adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale e rete elettrica. I terreni censiti al foglio 16 particelle 70, 71 e 74 sono situati in Contrada Feltrino a San Vito Chietino mentre, il terreno censito al foglio 5 particella 104 è situato in Contrada Demanio a San Vito Chietino.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di San Vito Chietino l'immobile ricade in zona B2 – Residenziale di completamento (Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione) indice Fondiario 1,5 mc/mq mentre, i terreni ricadono in zona agricola (Art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione).

I terreni censiti al foglio 16 particella 74 e foglio 5 particella 104, sono soggette al Vincolo Idrogeologico – art. 1 del R.D. 30/12/2023 n. 3267.

L'ingresso pedonale all'abitazione avviene da Via Piave n. 26 e immette nella corte esclusiva.

Il fabbricato si compone di un piano terra, un piano fuori terra oltre ad un piano sottotetto collegati da una scala interna.

La struttura è in muratura portante dello spessore di circa 40 cm; i solai di interpiano e copertura sono in latero cemento e pignatte in laterizio, il manto di copertura in tegole di laterizio in buono stato di conservazione.

L'immobile al piano terra è composto da ingresso, camera, soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c. con annesse n. 2 corti esclusive. Di queste, una risulta inaccessibile in quanto, vi è stato costruito un fabbricato di un'altra proprietà. Pertanto, non verrà considerata nella valutazione della presente relazione.

Il primo piano è composto da disimpegno, bagno, cucina, studio, ripostiglio, camera e due balconi.

Il secondo piano sottotetto è composto da disimpegno, due locali soffitta, un ripostiglio ed un w.c.

I locali si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione in quanto, parzialmente ristrutturato. I pavimenti sono in graniglia ad eccezione della cucina, ripostiglio e w.c. al piano terra e del secondo piano sottotetto dove il pavimento è in linoleum. I rivestimenti sono in gres, gli infissi in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Sono presenti l'impianto elettrico e termico, quest'ultimo composto da caldaia murale a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria situata nel soggiorno, con terminali radiatori in parte in alluminio ed in parte in ghisa. Nel ripostiglio del secondo piano sottotetto è presente un impianto autoclave. Nella cucina al piano terra è presente un caminetto mentre, nel soggiorno al piano terra e nello studio al primo piano è presente un condizionatore.

Gli immobili sono di proprietà di persone fisiche non passive I.V.A. pertanto, la loro vendita immobiliare non è soggetta ad imponibilità I.V.A.

I terreni sono censiti al foglio 16 particelle 70 e 71 sono coltivati a vigneto, il terreno censito al foglio 16 particella 74 risulta in stato incolto mentre, il terreno censito al foglio 5 particella 104 risulta uliveto.

6. Quesito n. 3

L'unità negoziale è stata realizzata in data successiva al 02/09/1967.

7. Quesito n. 4

A seguito di accertamenti effettuati presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Vito Chietino, è emerso che sono stati richiesti all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del comune di San Vito Chietino, i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 107/104/88 del 01/08/1989, per "Costruzione fabbricato civile abitazione" presentata da ██████████. (**Allegato 6 – Titoli edilizi**).
- Richiesta Concessione Edilizia prot. n. 343 del 15/01/1999, per "Ristrutturazione fabbricato civile abitazione" presentata da ██████████. Con lettera prot. n. 1857 del 05/03/1999, il comune comunicava che la Commissione Edilizia nella seduta del 15/02/1999 verb. n. 1 dec. n. 4 aveva espresso parere contrario in quanto, l'intervento proposto costituiva aumento di volumetria e non venne rilasciata la concessione richiesta. (**Allegato 6 – Titoli edilizi**).
- Concessione Edilizia n. 37/03 del 13/06/2003, per "Ristrutturazione di un fabbricato civile abitazione" presentata da ██████████. Con lettera del 29/05/2007, prot. n. 6263 del 05/06/2007 il progettista e direttore dei lavori, ha comunicato le dimissioni della direzione lavori delle opere

autorizzate e che i lavori non sono stati ultimati nei termini stabiliti. Il comune con lettera prot. n. 6371/VI/3 del 07/06/2007 comunica la sospensione dei lavori e invita a presentare una nuova istanza di Permesso di Costruire per il completamento del fabbricato (**Allegato 6 – Titoli edilizi**).

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 37/03 del 13/06/2003, lo stato dei luoghi risulta difforme (**Allegato 7 – Difformità urbanistiche**):

- Al piano terra, vi è una diversa distribuzione interna degli ambienti e la modifica di due aperture nel prospetto;
- Al primo piano, non sono stati realizzati il bagno e la veranda, ma un disimpegno, ripostiglio e camera con conseguente aumento di volumetria e modifiche nei prospetti, inoltre, nelle due camere sono stati realizzati un bagno e una cucina ed il balcone risulta più grande;
- Al secondo piano sottotetto, nel locale soffitta sono stati ricavati un w.c. ed un ripostiglio, è stata modificata un'apertura nel prospetto e inoltre, sulla scala è stato realizzato un soppalco in legno.

Per quanto riguarda l'aumento di volumetria al primo piano, non risulta sanabile in quanto non viene rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq indicato all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione; pertanto, il primo piano dovrà essere ripristinato a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 37/03 del 13/06/2003.

Per il ripristino del piano primo e secondo sottotetto a quanto assentito, per la diversa distribuzione interna e per le modifiche nei prospetti, la pratica tecnico-edilizia più idonea è una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 da presentare al S.U.E. del Comune di San Vito Chietino.

Si può stabilire che i costi della stessa ammontano a € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00) e € 150,00 (Euro centocinquanta/00) per sanzioni e diritti; circa € 1.000,00 (Euro mille/00) oltre oneri previdenziali ed IVA prevista per legge, per il compenso del professionista abilitato per la predisposizione delle pratica SCIA in Sanatoria, per un totale di € 1.934,80 (Euro milleottocentottantaquattro/80) comprensivo di oneri previdenziali (4%) e IVA (22%). Per il ripristino del primo piano, sono stati stimati costi pari ad € 8.000,00 (Euro ottomila/00). Tale somma di circa € 10.000,00 (Euro diecimila/00) sarà sottratta dal valore di stima del bene.

Si precisa che la parcella del professionista è del tutto indicativa, secondo i prezzi applicati, ma può essere suscettibile di variazione in considerazione dell'abolizione delle tariffe minime professionali.

Ai fini dell'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo economico n. 37 del 22 Gennaio 2008, si fa presente che non è stato possibile reperire, per gli impianti realizzati posti a servizio dell'immobile, i dati concernenti le certificazioni di conformità e di regola d'arte, né le dichiarazioni di conformità di un professionista abilitato.

8. Quesito n. 5

Allegato 8 – Certificato di destinazione urbanistica

9. Quesito n.6

L'immobile oggetto di pignoramento e costituente il lotto unico è individuata al N.C.E.U. del Comune di San Vito Chietino (CH), al:

- **foglio 5, particella 4142** cat. A/3 piano terra, primo e secondo, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita catastale € 438,99; al N.C.T. del Comune di San Vito Chietino (CH), al:

- **foglio 5, particella 104** porz. AA uliveto classe 2[^], are 6,07, redditi € 2,04 ed € 1,41, porz. AB pascolo classe U, are 0,73, redditi € 0,03 ed € 0,02;
- **foglio 16, particella 70** vigneto classe 4[^], are 30,10, redditi € 18,65 ed € 12,44;
- **foglio 16, particella 71** vigneto classe 3[^], are 5,50, redditi € 5,11 ed € 3,55;
- **foglio 16, particelle 74** porz. AA pascolo arb. classe U, are 7,44, redditi € 0,38 ed € 0,15, porz. AB incolt. prod. classe U, are 1,16, redditi € 0,01 ed € 0,01.

In testa a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], nudo proprietario 1/1;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], usufruttuario 1/1.

La situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/04/2024 è la seguente.

Catasto Fabbricati foglio 5 particella 4142:

- Voltura d'ufficio del 05/07/2022 Pubblico ufficiale Di Tillo Giacinto Gianpio Sede San Salvo (CH) Repertorio n. 5479 - R.D.V. AUT. TRAS. 10535/2022 Voltura n. 12263.1/2022 - Pratica n. CH0054207 in atti dal 12/08/2022;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 30/01/2010 Pratica n. CH0023676 in atti dal 30/01/2010 variazione di classamento (n. 1016.1/2010);
- Costituzione del 30/01/2009 Pratica n. CH0024921 in atti dal 30/01/2009 Costituzione (n. 408.1/2009).

Catasto Terreni foglio 5 particella 4142:

- Tipo Mappale del 22/01/2009 Pratica n. CH0016226 in atti dal 22/01/2009 (n. 16226.1/2009);
- Variazione del 22/01/2009 Pratica n. CH0016226 in atti dal 22/01/2009 (n. 16226.1/2009);
- Frazionamento del 18/12/1989 in atti dal 29/04/1991 (n. 79053.1/1989);
- Atto del 06/04/1984 Pubblico ufficiale Antonetta Russo Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 414 - UR Sede Lanciano (CH) Registrazione n. 1337 registrato in data 13/04/1984 - Voltura n. 418784 in atti dal 30/06/1986;
- Rettifica di intestazione all'attualità del 29/02/1984 Pubblico ufficiale Russo Antonetta Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 393 - MANC. ESEC. DV 2455/84-Compravendita Voltura n. 19799.1/2008 - Pratica n. CH0326581 in atti dal 19/12/2008;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Catasto Terreni foglio 5 particella 104:

- Atto del 05/07/2022 Pubblico ufficiale Di Tillo Giacinto Gianpio Sede San Salvo (CH) Repertorio n. 5479 – Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 10535.1/2022 Reparto PI di Chieti in atti dal 21/07/2022;
- Tabella di variazione del 10/12/2010 Pratica n. CH0282753 in atti dal 10/12/2010 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 24075.1/2010);
- Tabella di variazione del 13/03/2007 Pratica n. CH0164909 in atti dal 13/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 65291.1/2007)
- Atto del 06/04/1984 Pubblico ufficiale Antonetta Russo Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 414 - UR Sede Lanciano (CH) Registrazione n. 1337 registrato in data 13/04/1984 - Voltura n. 418784 in atti dal 30/06/1986;

- Rettifica di intestazione all'attualità del 29/02/1984 Pubblico ufficiale Russo Antonetta Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 393 - MANC. ESEC. DV 2455/84-Compravendita Voltura n. 19799.1/2008 - Pratica n. CH0326581 in atti dal 19/12/2008
- Impianto meccanografico del 19/06/1974.

Catasto Terreni foglio 16 particella 70:

- Atto del 05/07/2022 Pubblico ufficiale Di Tillo Giacinto Gianpio Sede San Salvo (CH) Repertorio n. 5479 – Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 10535.1/2022 Reparto PI di Chieti in atti dal 21/07/2022;
- Tabella di variazione del 13/03/2007 Pratica n. CH0166128 in atti dal 13/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 65963.1/2007);
- Atto del 06/04/1984 Pubblico ufficiale Antonetta Russo Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 414 - UR Sede Lanciano (CH) Registrazione n. 1337 registrato in data 13/04/1984 - Voltura n. 418784 in atti dal 30/06/1986;
- Rettifica intestazione all'attualità del 29/02/1984 Pubblico ufficiale Sciarretta Sede San Vito Chietino (CH) Sede TAK Registrazione n. 987 registrato in data 19/03/1984 – Atto di compravendita Voltura n. 216.1/2022 - Pratica n. CH0001470 in atti dal 12/01/2022;
- Atto del 29/02/1984 Pubblico ufficiale Antonetta Russo Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 393 - UR Sede Lanciano (CH) Registrazione n. 987 registrato in data 20/03/1984 - n. 2455.1/1984 in atti dal 12/08/1995;
- Impianto meccanografico del 19/06/1974.

Catasto Terreni foglio 16 particella 71:

- Atto del 05/07/2022 Pubblico ufficiale Di Tillo Giacinto Gianpio Sede San Salvo (CH) Repertorio n. 5479 – Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 10535.1/2022 Reparto PI di Chieti in atti dal 21/07/2022;
- Atto del 06/04/1984 Pubblico ufficiale Antonetta Russo Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 414 - UR Sede Lanciano (CH) Registrazione n. 1337 registrato in data 13/04/1984 - Voltura n. 418784 in atti dal 30/06/1986;
- Rettifica intestazione all'attualità del 29/02/1984 Pubblico ufficiale Sciarretta Sede San Vito Chietino (CH) Sede TAK Registrazione n. 987 registrato in data 19/03/1984 – Atto di compravendita Voltura n. 216.1/2022 - Pratica n. CH0001470 in atti dal 12/01/2022;
- Atto del 29/02/1984 Pubblico ufficiale Antonetta Russo Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 393 - UR Sede Lanciano (CH) Registrazione n. 987 registrato in data 20/03/1984 - n. 2455.1/1984 in atti dal 12/08/1995;
- Impianto meccanografico del 19/06/1974.

Catasto Terreni foglio 16 particella 74:

- Atto del 05/07/2022 Pubblico ufficiale Di Tillo Giacinto Gianpio Sede San Salvo (CH) Repertorio n. 5479 – Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. 10535.1/2022 Reparto PI di Chieti in atti dal 21/07/2022;
- Tabella di variazione del 10/12/2010 Pratica n. CH0283074 in atti dal 10/12/2010 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 24261.1/2010);
- Atto del 06/04/1984 Pubblico ufficiale Antonetta Russo Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 414 - UR Sede Lanciano (CH) Registrazione n. 1337 registrato in data 13/04/1984 - Voltura n. 418784 in atti dal 30/06/1986;
- Rettifica intestazione all'attualità del 29/02/1984 Pubblico ufficiale Russo Antonetta Sede San Vito Chietino (CH) Repertorio n. 393 - MANC. ESEC. DV 2455/84-Compravendita Voltura n. 19799.1/2008 - Pratica n. CH0326581 in atti dal 19/12/2008;
- Impianto meccanografico del 19/06/1974.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenda del Territorio di Chieti – Catasto Fabbricati, acquisita la planimetria catastale in atti dal 30/01/2009, (**Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali**), si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al pignoramento.

L'attuale planimetria catastale, presenta lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate in planimetria catastale (**Allegato 5 – Difformità catastali**), andrebbero aggiornate con variazione catastale, inoltre, è necessaria la regolarizzazione urbanistica con la presentazione di una SCIA in Sanatoria da presentare al S.U.E. del comune di San Vito Chietino. Considerato che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla Sanatoria dell'immobile, si omette di provvedere ora all'aggiornamento catastale, rimandando tale attività alla presentazione della Sanatoria.

Inoltre, in una delle due corti esclusive, risulta realizzato un edificio di altra proprietà; pertanto, risulta necessario l'aggiornamento della mappa catastale.

Il costo dell'aggiornamento catastale può essere stimato in € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) oltre oneri previdenziali ed IVA prevista per legge, per il compenso del professionista abilitato, ed € 131,00 (Euro centotrentuno/00) per diritti al Catasto, per un totale di € 2.000,00 (Euro duemila/00) comprensivo di oneri previdenziali (4%) e IVA (22%).

Si precisa che la parcella del professionista è del tutto indicativa, secondo i prezzi applicati, ma può essere suscettibile di variazione in considerazione dell'abolizione delle tariffe minime professionali.

Tale somma sarà sottratta dal valore di stima del bene.

10. Quesito n. 7

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento, l'unità negoziale era di proprietà dell'esecutata [REDACTED] in forza dell'Atto di donazione accettata del 05/07/2022 rep. 5479, Notaio Di Tillo Giacinto Gianpio sede San Salvo (CH) trascritto il 20/07/2022 nn. 13373/10534, nella nuda proprietà per 1/1, con usufrutto per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED], per cui non è necessaria la separazione in quota.

11. Quesito n. 8

Provenienza

Storicamente in senso cronologico inverso, a partire dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta in data 11/12/2023 viene riportata la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà (**Allegato 9 – Ispezione ipotecaria**).

A [REDACTED], l'intera nuda proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per **Atto di Donazione Accettata** del 05/07/2022, rep. 5479 Notaio Giacinto Gianpio Di Tillo di San Salvo, trascritto in data 20/07/2022 ai nn. 13373/10534 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], riservando per sé il **diritto di usufrutto** e dopo di lui il coniuge [REDACTED].

Nel presente atto è indicato un onere di assistenza e prelazione.

A titolo di onere [REDACTED] si obbliga nei confronti dei genitori [REDACTED] e [REDACTED], a prestare, loro vita natural durante, in loro favore assistenza morale e materiale, corrispondendogli gli alimenti, vitto, alloggio e quanto necessario alle sue esigenze di vita, in caso di bisogno

e/o malattia, accogliendoli anche in casa, pena la risoluzione della donazione in caso di inadempimento dell'onere. Vi è un diritto di prelazione a favore di [REDACTED], senza limiti di tempo (ad un prezzo inferiore del 25% rispetto a quanto concordato con il terzo acquirente) ove [REDACTED] voglia vendere il fabbricato oggetto di donazione.

Al Sig. [REDACTED], l'immobile era pervenuto giusto atto di:

- compravendita del 06/04/1984 rep. n. 414 Notaio Antonetta Russo di San Vito Chietino, trascritto il 20/04/1984 ai nn. 6421/5535, da potere di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], per la quota di 1/9 e [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], per la quota di 1/9;
- compravendita del 28/02/1984 rep. n. 393 Notaio Antonetta Russo di San Vito Chietino, trascritto il 23/03/1984 ai nn. 4832/4228, da potere di [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], per la quota di 6/9;
- atto di donazione in data anteriore al 1963 per la quota di 1/9.

A far data dalla trascrizione dell'atto di pignoramento, per tutto il ventennio antecedente alla stessa, è accertata la continuità delle trascrizioni. Non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi al pignoramento.

Formalità contro

Con lo studio delle ispezioni e delle note ipotecarie, riguardanti il bene pignorato, si schematizzano di seguito, sempre in senso cronologico inverso, le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con decreto di trasferimento, i cui costi saranno a carico della parte aggiudicataria.

Trascrizione del 22/01/2024 nn. 1069/1408 nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 11/12/2023 repertorio n. 733 emesso da Tribunale di Lanciano a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED] partita IVA [REDACTED] in [REDACTED] alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] (richiedente Avv. Giordano Evangelista c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di San Vito Chietino (CH) al foglio 5 particella 4142 e al N.C.T. del comune di San Vito Chietino (CH) al foglio 5 particella 104, foglio 16 particelle 70, 71 e 74 per il diritto di nuda proprietà.

Ipoteca volontaria iscritta in data 03/05/2017 ai nn. 7672/862, in forza di atto di **concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 03/05/2017 rep. 104003 Notaio Zefferino Di Salvo sede Lanciano, a favore dell'allora "Unione di Banche Italiane S.p.A." con sede in Bergamo c.f. e partita IVA 03053920165, gravante il solo fabbricato, per complessivi Euro 85.000,00 a garanzia di un mutuo di originari Euro 42.115,02, contro il Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca, e contro la [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca. Gravante sull'immobile censito al N.C.E.U. del comune di San Vito Chietino (CH) al foglio 5, particella 4142.

Decreto Ingiuntivo n. 53/2015 del 10/03/2015 RG n. 125/2015 Repertorio 277 del 09/06/2015 emesso dal Tribunale di Chieti – Sezione distaccata di Ortona, Giudice dott. turco, notificato al debitore il 14/04/2015, munito del provvedimento di esecutorietà in data 08/06/2015 e rilasciato in forme esecutiva il 19/06/2015 per un credito poi precettato di Euro 11.711,76 oltre accessori.

Diritto di prelazione a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED], senza limiti di tempo e a un prezzo inferiore del 25% rispetto a quanto concordato con il terzo acquirente, in caso di vendita da parte della [REDACTED] del fabbricato.

Dalle ricerche effettuate, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da nessun tipo di vincolo, a meno del Vincolo Idrogeologico – art. 1 del R.D. 30/12/23 n. 3267 gravante sui terreni censiti al foglio 16 particella 74 e foglio 5 particella 104 e delle Norma Tecniche dettate dal P.R.G. vigente del Comune di San Vito Chietino (CH); né sono state rilevate formalità per oneri condominiali dovuti.

12. Quesito n. 9

Premessa

La stima dei beni è stata esperita con metodologia sintetica comparativa, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni omologhi, mediata con risultanze documentali oggettivanti.

Tale valore unitario medio-statistico è stato opportunamente trasposto ai beni in esame a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, esposizione / posizione), sintetizzati da un coefficiente totale "Ktot" correttivo delle qualificazioni medie.

L'area dov'è situato l'immobile, nella prima periferia del paese, è dotata di servizi a varia connotazione di utilità, nonché di infrastrutture primarie e funzionali quali: rete viaria, utenze idriche, utenze elettriche, ecc.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di San Vito Chietino l'immobile ricade in zona B2 – Residenziale di completamento (Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione) indice Fondiario 1,5 mc/mq mentre, i terreni ricadono in zona agricola (Art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Consistenza

La superficie del cespite è stata ottenuta al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne a mezzo di restituzione grafica, applicata alle acquisite planimetrie catastali (**Allegato 10 – Superfici**).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]	*	[mq]
Piano terra residenza	102,50	1,00	102,50
Piano primo residenza	102,03	1,00	102,03
Piano primo balconi	15,90	0,30	4,77
Piano secondo sottotetto	69,39	0,50	34,70
Corte	82,87	0,1	8,29
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			252,29

I coefficienti correttivi applicati considerano le specifiche caratteristiche, ovvero le destinazioni d'uso delle superfici, al fine di ricondurle a tipologie omogenee, come da prassi tecnica corrente per permettere, in fase di stima, l'applicazione di prezzi unitari sulle superfici convenzionali calcolate.

Individuazione Valore Unitario

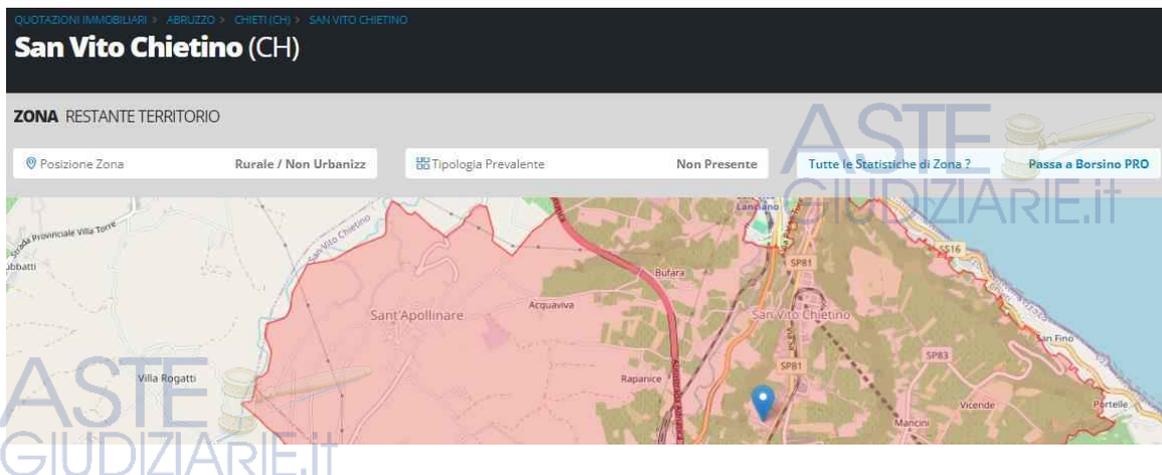
Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, nello stato di fatto ed in condizioni normali, è stato identificato mediando, a fini di massima certezza probabilistica dell'indagine, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, ovvero da operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori) con quello oggettivato dalle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi quali "L'osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia delle Entrate, il "Borsino Immobiliare" e la Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Detti valori, riferiti ad immobili residenziali siti in zone periferiche del Comune di San Vito Chietino (CH), vengono assunti come in seguito:

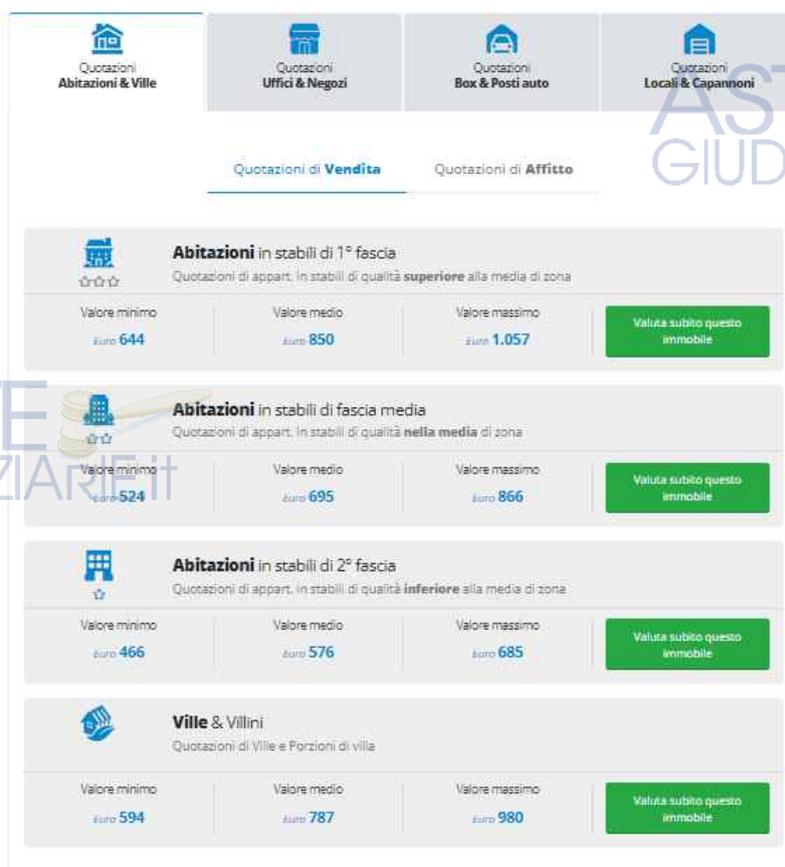
- il dato desunto da personali esperienze varia tra un minimo di €/mq 600,00 ed un massimo di €/mq 1.300,00, ed è stato assunto, in termini medio-statistici, pari ad €/mq $(600,00 + 1.300,00) / 2 = €/mq 950,00$;
- il dato desunto dalla pubblicazione "Osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia delle Entrate varia da un minimo di €/mq 690,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00; il valore medio è pari ad €/mq $(690,00 + 1.000,00) / 2 = €/mq 845,00$;



- il citato "Borsino Immobiliare" individua un valore minimo pari ad €/mq 594,00, un valore massimo di €/mq 980,00 ed un valore medio pari a €/mq 787,00;



Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 644	Valore medio Euro 850	Valore massimo Euro 1.057	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 524	Valore medio Euro 695	Valore massimo Euro 866	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 466	Valore medio Euro 576	Valore massimo Euro 685	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 594	Valore medio Euro 787	Valore massimo Euro 980	Valuta subito questo immobile

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati risulta un valore medio pari a 1.106,00 €/mq.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

$$\text{€/mq} (950,00 + 845,00 + 787,00 + 1.106,00) / 4 = \text{€/mq} 922,00$$

Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità ed all'esposizione / posizione, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini invarianti, nella componente zonale, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 1,00$ per considerare le normali caratteristiche di sviluppo edilizio del contesto;
- in termini invarianti, nella componente relativa alla struttura, assumendo un coefficiente $K_{str} = 1,00$, tenuto conto delle condizioni strutturali dell'immobile;
- in termini incrementali, nella componente relativa allo stato generale, assumendo un coefficiente $K_{sta} = 1,05$, tenuto conto dello stato delle finiture buono;
- in termini invarianti, nella componente relativa all'età, assumendo un coefficiente $K_{et\grave{a}} = 1,00$;

- in termini invarianti, nella componente funzionale, assumendo un coefficiente Kfun = 1,00, considerando l'ordinarietà della funzionalità dell'immobile;

- in termini incrementali, nella componente della esposizione-posizione, assumendo un coefficiente Kpos = 1,05, tenuto conto del buon orientamento dei vani (ovest-sud), nonché della luminosità.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{str} \times K_{sta} \times K_{et\grave{a}} \times K_{fun} \times K_{pos} = 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{1,1025}$$

Formazione del Valore Di Mercato

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è pari a:

$$\text{€/mq } 922,00 \times 1,1025 = \text{€/mq } 1.016,505 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 1.000,00$$

viene quindi applicato alla superficie convenzionale precedentemente computata, come da tabella riassuntiva in seguito:

Immobile	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]
Edificio	252,29	€/mq 1.000,00	€ 252.290,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta pari a:

€ 252.000,00 (euro duecentocinquantaduemila / 00).

Al valore di mercato appena individuato, devono essere detratti i costi relativi alle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia necessaria per la sanatoria urbanistica e per la variazione catastale finale, per il ripristino della situazione legittima del fabbricato.

Come evidenziato ai quesiti n. 4 e 6, le spese complessive ammontano ad € 12.000,00 (dodicimila/00). Si precisa che la somma riportata è puramente indicativa e basata sull'esperienza personale e, pertanto, si rende edotto l'eventuale acquirente che tutte le possibili maggiori somme necessarie, nessuna esclusa, saranno un suo esclusivo onere.

Il più probabile valore di mercato per l'immobile è dato da:

$$\text{€ } 252.000,00 - \text{€ } 12.000,00 = \mathbf{\text{€ } 240.000,00 \text{ (euro duecentoquarantamila/00)}}$$

Non vi sono spese condominiali insolute, non trattandosi di condominio.

Su tali cespiti ricade il diritto dell'usufrutto e della nuda proprietà che si definiscono diritti reali parziali. Tali diritti rappresentano una quota del valore della piena proprietà. Tale quota è determinata da valori

tabellari che ripartiscono la quota di ciascuno dei due diritti in base all'età dell'usufruttuario. Nel caso dei predetti cespiti la ripartizione del valore della proprietà tra nuda proprietà ed usufrutto è: età dell'usufruttuario 86 anni, quota nuda proprietà 80% quota usufrutto 20%.

Il valore finale di € 240.000,00, deve essere moltiplicato per 0,80 per conoscere il reale **valore della nuda proprietà del cespite**:

$$\text{€ } 240.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 192.000,00 \text{ (euro centonovantaduemila/00)}$$

Terreni

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che soltanto un terreno risulta inaccessibile ed in stato di abbandono mentre, gli altri risultano coltivati a uliveto e vigneto.

Da una ricerca di mercato si può affermare che il più probabile valore di mercato per i terreni agricoli è il seguente:

- terreno iscritto al N.C.T. di Chieti al foglio 5, particella 104, uliveto, superficie 680 mq x 2,05 €/mq = **€ 1.394,00 (euro milletrecentonovantaquattro/00)**;
- terreno iscritto al N.C.T. di Chieti al foglio 16, particella 70, vigneto, superficie 3.010 mq x 3,39 €/mq = **€ 10.203,90 (diecimiladuecentotre/90)**;
- terreno iscritto al N.C.T. di Chieti al foglio 16, particella 71, vigneto, superficie 550 mq x 3,39 €/mq = **€ 1.864,50 (milleottocentosessantaquattro/50)**;
- terreno iscritto al N.C.T. di Chieti al foglio 16, particella 74, stato incolto, superficie 860 mq x 0,57 €/mq = **€ 490,20 (quattrocentonovanta/20)**.

Il valore del più probabile di mercato è di € 13.952,60 (tredicimilanovecentocinquantadue/60) arrotondato a **€ 14.000,00 (quattordicimila/00)**.

Come per l'edificio, su tali cespiti ricade il diritto dell'usufrutto e della nuda proprietà.

Il valore finale di € 14.000,00, deve essere moltiplicato per 0,80 per conoscere il reale **valore della nuda proprietà del cespite**:

$$\text{€ } 14.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 11.200,00 \text{ (euro undicimiladuecento/00)}$$

arrotondato a **€ 11.000,00 (undicimila/00)**

Il più probabile valore di mercato dell'intero lotto ammonta a € 203.000,00 (duecentotremila/00)

Le spese di cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 03/05/2017 ammontano a € 35,00 tassa ipotecaria. Le spese di cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta il 10/03/2015 ammontano a € 200, € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 tassa ipotecaria per un totale di € 294,00.

13. Quesito n. 10

Come indicato al quesito 1, in considerazione delle caratteristiche dei beni pignorati e per assicurare una maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è ritenuto di raggrupparli per la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Edificio adibito a civile abitazione, sito in San Vito Chietino (CH), alle Via Piave n. ■■■, con annessa corte, composto da un piano terra, un piano fuori terra oltre ad un piano sottotetto collegati da una scala interna.

L'unità immobiliare di 252,29 mq lordi risulta essere dotata di allaccio alla rete fognaria comunale, adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale, rete elettrica e impianto autonomo di riscaldamento. E' composta al piano terra da ingresso, camera, soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c. con annesso n. 2 corti esclusive di cui una inaccessibile. Il primo piano è composto da disimpegno, bagno, cucina, studio, ripostiglio e w.c. Il secondo piano sottotetto è composto da disimpegno, due locali soffitta, un ripostiglio ed un w.c.

L'immobile, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Completano il lotto n. 4 particelle di terreni agricoli, che si estendono per una superficie complessiva di 5.100 mq, di cui uno incolto e gli altri coltivati rispettivamente a vigneto e uliveto.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, Comune di San Vito Chietino (CH) **foglio 5, particella 4142** cat. A/3 piano terra, primo e secondo, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita catastale € 438,99
- Catasto Terreni, Comune di San Vito Chietino (CH), **foglio 5, particella 104** porz. AA uliveto classe 2[^], are 6,07, redditi € 2,04 ed € 1,41, porz. AB pascolo classe U, are 0,73, redditi € 0,03 ed € 0,02; **foglio 16, particella 70** vigneto classe 4[^], are 30,10, redditi € 18,65 ed € 12,44; **foglio 16, particella 71** vigneto classe 3[^], are 5,50, redditi € 5,11 ed € 3,55; **foglio 16, particelle 74** porz. AA pascolo arb. classe U, are 7,44, redditi € 0,38 ed € 0,15, porz. AB incolt. prod. classe U, are 1,16, redditi € 0,01 ed € 0,01.

Confinanti:

- L'immobile con annessa corte confina con la particella 535 proprietà ■■■ e ■■■, con la strada comunale e con la particella 4061 proprietà ■■■ salvo altri.
- La particella 104 del foglio 5 confina con la strada comunale e con le particelle 103 e 1046 proprietà ■■■ salvo altri.
- La particella 70 del foglio 16 confina con le particelle 67 proprietà ■■■, 437 e 69 proprietà ■■■ salvo altri.
- La particella 71 del foglio 16 confina con le particelle 70 stesso proprietario, 210 e 214 proprietà ■■■ salvo altri.
- La particella 74 del foglio 16 confina con la particella 73 proprietà ■■■, con la strada comunale e con la particella 326 proprietà ■■■ salvo altri.

Prezzo base d'asta: € 203.000,00 (euro duecentotremila/00).

14. Quesito n.11

L'immobile oggetto di pignoramento è libero e nelle disponibilità dell'esecutata.

Per quanto potuto esaminare, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

I terreni censiti al foglio 16 particella 74 e foglio 5 particella 104, sono soggette al Vincolo Idrogeologico – art. 1 del R.D. 30/12/2023 n. 3267.

Vi è un diritto di prelazione a favore di [REDACTED] senza limiti di tempo, ad un prezzo inferiore del 25% rispetto a quanto concordato con il terzo acquirente, ove [REDACTED] voglia vendere il fabbricato oggetto di donazione.



15. Quesito n. 12

Dalle ricerche effettuate si è accertato che l'immobile non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

16. Quesito n. 13

Si allegano:

- N. 1 planimetrie catastali (**Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali**);
- Documentazione fotografica formata da n. 16 pagine.

17. Quesito n. 14

Si riporta di seguito la descrizione del lotto formato secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Nuda proprietà per l'intero immobile ad uso abitazione, sito in San Vito Chietino (CH), alla Via Piave n. 26 Contrada Sant'Apollinare, con annessa corte, composto da un piano terra, un piano fuori terra oltre ad un piano sottotetto collegati da una scala interna.

L'unità immobiliare di 252,29 mq lordi risulta essere dotata di allaccio alla rete fognaria comunale, adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale, rete elettrica e impianto autonomo di riscaldamento. E' composta al piano terra da ingresso, camera, soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c. con annesso n. 2 corti esclusive di cui una inaccessibile. Il primo piano è composto da disimpegno, bagno, cucina, studio, ripostiglio e w.c. Il secondo piano sottotetto è composto da disimpegno, due locali soffitta, un ripostiglio ed un w.c.

L'immobile, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Dovrà essere oggetto di sanatoria e ripristino per le parti abusive in conformità a quanto indicato nella CTU.

Vi è un diritto di prelazione senza limiti di tempo, ad un prezzo inferiore del 25% rispetto a quanto concordato con il terzo acquirente.

Completano il lotto n. 4 particelle di terreni agricoli, che si estendono per una superficie complessiva di 5.100 mq, di cui uno incolto e gli altri coltivati rispettivamente a vigneto e uliveto.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, Comune di San Vito Chietino (CH) foglio 5, particella 4142 cat. A/3 piano terra, primo e secondo, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita catastale € 438,99;
- Catasto Terreni, Comune di San Vito Chietino (CH), foglio 5, particella 104 porz. AA uliveto classe 2^, are 6,07, redditi € 2,04 ed € 1,41, porz. AB pascolo classe U, are 0,73, redditi € 0,03 ed € 0,02; foglio 16, particella 70 vigneto classe 4^, are 30,10, redditi € 18,65 ed € 12,44; foglio 16, particella 71 vigneto classe 3^, are 5,50, redditi € 5,11 ed € 3,55; foglio 16, particelle 74 porz. AA pascolo arb.

classe U, are 7,44, redditi € 0,38 ed € 0,15, porz. AB incolt. prod. classe U, are 1,16, redditi € 0,01 ed € 0,01.

Confinanti:

- L'immobile con annessa corte confina con la particella 535 proprietà [REDACTED] e [REDACTED], con la strada comunale e con la particella 4061 proprietà [REDACTED] salvo altri.
- La particella 104 del foglio 5 confina con la strada comunale e con le particelle 103 e 1046 proprietà [REDACTED] salvo altri.
- La particella 70 del foglio 16 confina con le particelle 67 proprietà [REDACTED], 437 e 69 proprietà [REDACTED] salvo altri.
- La particella 71 del foglio 16 confina con le particelle 70 stesso proprietario, 210 e 214 proprietà [REDACTED] salvo altri.
- La particella 74 del foglio 16 confina con la particella 73 proprietà [REDACTED], con la strada comunale e con la particella 326 proprietà [REDACTED] salvo altri.

Prezzo base d'asta: € 203.000,00 (euro duecentotremila/00).

18. Quesito n. 15

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).

19. Quesito n. 16

Si allega la check list (*Allegato 11 – Relazione iniziale, verifica documentazione – Check list*).

20. Conclusioni

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, consegna la presente relazione completa di allegati in modalità telematica PCT, composta da n. 22 pagine, n. 11 allegati e da n. 16 pagine di documentazione fotografica; invia copia della perizia al creditore procedente (per il tramite del suo Avv.to) a mezzo PEC e al debitore a mezzo Raccomandata con avviso di ricevimento, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordata.

Il C.T.U.

Arch. Marianna Anecchini