

**TRIBUNALE DI LANCIANO  
(Chieti)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 3/2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 3/2023 RGE  
PROMOSSA DA [REDACTED]  
CONTRO**

[REDACTED]

**Relazione ed allegati**

Santa Maria Imbaro, 15-06-2023

CTU - Geom. Nicola D'Urbano



## Relazione

### 1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Nicola D'Urbano nato a Mozzagrogna il 27-5-1960, con studio in Santa Maria Imbaro alla Via Piane 117, iscritto al Collegio Geometri di Chieti al n° 1081, veniva nominato CTU nella procedura immobiliare n° 3/2023 RGE del Tribunale di Lanciano, lo scrivente accettava l'incarico, visionato il fascicolo, eseguiti n° 2 sopralluoghi, richiesta la documentazione agli enti preposti (comune, catasto, conservatoria) sono in grado di redigere la presente perizia.

### 2) DATI CATASTALI

Il fabbricato è censito al:

- NCEU del Comune di Paglieta al foglio 22 particella 4053, categoria A3 classe 1, vani 5, superficie catastale mq 106, rendita € 242,73, c.da Prato 3 paino terra e primo;
- NCT fg. 22 p.la 180, bosco ceduo, classe U, sup. mq 730
- NCT fg. 22 p.la 183, vigneto, classe 2, mq 1710
- NCT fg. 22 p.la 361, vigneto, classe 2, mq 600
- NCT fg. 22 p.la 4050, seminativo, classe 2, mq 910
- NCT fg. 22 p.la 4051, seminativo, classe 2, mq 4460
- NCT fg. 22 p.la 4052, seminativo, classe 2, mq 1730

superficie totale mq 10140

- ditta catastale: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED]

nata in [REDACTED]

### 2A) CONSISTENZA CATASTALE DEL FABBRICATO

---

Studio Tecnico - **Geom. Nicola D'Urbano**  
Via Piane 117 - Santa Maria Imbaro (Ch) - Tel. 339-1859817  
Mail Pec: nicola.durbano@geopec.it



Il fabbricato parzialmente di vecchia costruzione era ubicato sulla p.lla 185 confinante con la p.lla 188. L'immobile veniva ampliato e il suo ampliamento interessava le particelle confinanti. L'attuale particella del fabbricato 4053 deriva da porzione delle particelle 188-185-181 e le particelle derivate sono fuori dalla corte del fabbricato e sono le 4052-4050-4051. L'aggiornamento catastale (NCEU fabbricati) è del 12-07-2001 antecedente la data di compravendita dei sig.ri Cordone/Paolucci.

La ristrutturazione edilizia successiva operata con p.c. n° 21/2002 e 12/a del 2005 non ha avuto aggiornamenti catastali NCT e NCEU. Per quanto sopra la consistenza catastale (NCEU) in visura non corrisponde alla reale consistenza dell'immobile.

## **2B) CONSISTENZA CATASTALE DEL TERRENO**

Il terreno ubicato a confine con fabbricato di proprietà (NCEU fg. 22 p.lla 4053) confina con due strade pubbliche, coltivato a seminativo e uliveto, censito al NCT di Paglieta:

- NCT fg. 22 p.lla 180, bosco ceduo, classe U, sup. mq 730
- NCT fg. 22 p.lla 183, vigneto, classe 2, mq 1710
- NCT fg. 22 p.lla 361, vigneto, classe 2, mq 600
- NCT fg. 22 p.lla 4050, seminativo, classe 2, mq 910
- NCT fg. 22 p.lla 4051, seminativo, classe 2, mq 4460
- NCT fg. 22 p.lla 4052, seminativo, classe 2, mq 1730

superficie totale mq 10140

L'intera area e fabbricato confinante ricadono secondo il PRG di Paglieta in Zona Agricola gravata da usi civici da legittimare con il Comune di Paglieta, come da certificato di destinazione urbanistica n° 23/2023 del 21-4-2023.

## **3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Studio Tecnico - **Geom. Nicola D'Urbano**  
Via Piane 117 - Santa Maria Imbaro (Ch) - Tel. 339-1859817  
Mail Pec: nicola.durbano@geopec.it



Trattasi di fabbricato isolato con terreno agricolo circostante confinante con strada comunale a due lati a distanza inferiore a quella richiesta dalla normativa vigente, recintato in parte. Composto da due locali seminterrati ai due lati del fabbricato uso accessori, piano rialzato uso abitazione e piano primo uso soffitta, collegati con scala interna (vedasi copia elaborati grafici) box metallico poco distante (vedi foto). Tetto a falde. Il fabbricato presenta problematiche di tipo strutturale in diverse parti con evidenti fessurazioni - crepi - cedimenti.

### **3A) CARATTERISTICHE TECNICHE**

Struttura portante in muratura, solai in latero cemento, copertura a piu falde con sovrastante manto di tegole, canali e discendenti, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Internamente:

- Piano seminterrato al rustico privo di intonaci e pavimenti;
- Piano terra: finiture complete, pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate, infissi interni in legno ed esterni in metallo, impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento completi di buona fattura;
- Piano primo soffitta: accessibile da scala, principalmente allo stato "rustico" privo di finiture;
- Vano scala allo stato rustico privo di intonaci, ringhiere e pietra.

### **4) URBANISTICA FABBRICATO**

a) Fabbricato costruito prima del 01-09-1967 come dichiarato dai venditori con Atto Pubblico Dott. G. Sorrentini rep. 37157 registrato il 21-8-2002 al n° 1562 (atto di provenienza del bene degli esecutati) e per i lavori di copertura CE n° 56/87 del 09-05-1987 (doc. allegato).

b) Successivamente alla compravendita gli attuali proprietari eseguivano lavori di ristrutturazione ed ampliamento per tali attività il Comune di Paglieta rilasciava :

- c.e. n° 21 del 20-09-2002



- c.e. n° 12/a del 20-07-2005 (variante c.e. n° 21)

#### **4A) OSSERVAZIONI DEL CTU**

Il fabbricato presenta diverse criticità urbanistiche in particolare:

##### **PIANO SEMINTERRATO**

- maggiore superficie realizzata per circa mq 10 (p. 1 planimetria)
- box metallico di mt 5x2.60=mq 13 uso rimessa (p. 5 planimetria)

##### **PIANO TERRA**

- maggiore superficie a terrazzo (p.4 planimetria)
- variazione tramezzature interne in ingresso/ripostiglio
- realizzazione portico lato strada (p. 3 planimetria)

##### **PIANO PRIMO SOTTOTETTO**

- ampliamento superficie coperta (p. 2 planimetria)

Da informazioni assunte dal Comune di Paglieta e vista la normativa regionale vigente per le zone agricole ad avviso dello scrivente il portico lato strada (p. 3 planimetria) non è sanabile urbanisticamente per la mancanza del rispetto stradale per dette zone (mt 20,00).

#### **5) CONSIDERAZIONI TECNICHE-CONSISTENZA**

##### **PIANO SEMINTERRATO (H=2.40)**

- autorimessa mt 10,50x6,05=mq 63,52 (p.1 planimetria)
- cantina mt 11,80x3,50=mq 41,30

totale mq 114,72

##### **PIANO TERRA (H=2.70)**

---

Studio Tecnico - **Geom. Nicola D'Urbano**

Via Piane 117 - Santa Maria Imbaro (Ch) - Tel. 339-1859817

Mail Pec: nicola.durbano@geopec.it



- superficie lorda abitazione  $11.80 \times 11.70 + 2.75 \times 8.20 = \text{mq } 135.13 + 22.55 = \text{mq } 160.61$

- portico  $3.75 \times 11.80 = \text{mq } 44.25$

superficie utile

letto  $4.05 \times 4.85 = \text{mq } 19.64$

letto  $4.05 \times 4.85 = \text{mq } 19.64$

bagno  $2.10 \times 3.40 = \text{mq } 7.14$

dis.  $2.10 \times 1.30 = \text{mq } 2.73$

wc  $2.40 \times 1.90 = \text{mq } 4.56$

pranzo/soggiorno  $5.40 \times 5.10 + 2.40 \times 4.00 = \text{mq } 27.54 + 9.60 = \text{mq } 37.14$

ingresso  $2.60 \times 1.25 = \text{mq } 3.25$

cucina  $2.35 \times 5.40 + 0.80 \times 4.00 = \text{mq } 12.69 + 3.20 = \text{mq } 15.89$

totale mq 109.99

#### PIANO PRIMO - SOFFITTA

superficie utile

mt  $5.30 \times 4.30 = \text{mq } 22.79$

mt  $5.30 \times 4.20 = \text{mq } 22.26$

mt  $2.10 \times 4.00 = \text{mq } 8.40$

mt  $2.10 \times 1.30 = \text{mq } 2.73$

mt  $8.20 \times 5.40 = \text{mq } 44.28$

mt  $2.70 \times 5.50 = \text{mq } 14.85$

superficie totale mq 115.31



## 6) TITOLARITA'

Il sig. [REDACTED] e' proprietario per 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED] e' proprietaria per 1/2, in virtu' di atto pubblico Dott. [REDACTED]  
[REDACTED] 37157 reg. a Lanciano il 21-8-2022 al n° 1562.

## 9) VALUTAZIONI

Lo scrivente dopo aver eseguito il sopralluogo dell'immobile, visionato la documentazione tecnica (catastale, urbanistica, immobiliare) il mercato immobiliare della zona, i valori OMI e le caratteristiche dell'immobile con il relativo stato di conservazione e la zona di ubicazione sono in grado di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura.

Fabbricato:

- residenziale € 65.000,00

- soffitta € 25.000,00

- seminterrato € 35.000,00

valore complessivo € 125.000,00 (euro centoventicinquemila,00)

Detrazioni:

- pratica in sanatoria diritti e spese € 5.000,00

- demolizione portico laterale € 4.000,00

- variazione catastale, rilievi topografici e tipo mappale, docfa, ape € 3.000,00

- consolidamento strutturale (sondaggi geologici, relazione geologica, soluzione tecnica, consolidamento strutturale da eseguire e calcolare, la spesa presunta da detrarre al valore stimato.

(Analisi strutturale: il fabbricato presenta in tutte le strutture murarie portanti perimetrali delle diffuse lesioni e cedimenti, in alcune parti sono molto accentuate (vedasi documentazione fotografica).

Le problematiche sono di tue tipi:

---

Studio Tecnico - **Geom. Nicola D'Urbano**

Via Piane 117 - Santa Maria Imbaro (Ch) - Tel. 339-1859817

Mail Pec: nicola.durbano@geopec.it



1)il terreno di fondazione è cedevole ed ha scarse caratteristiche geotecniche, generando di fatto nelle strutture fondali dei cedimenti differenziali che sono all'origine della formazione delle crepe nelle murature

2)la mancanza di fondazioni adeguate al tipo di terreno;

Interventi necessari:

- realizzazione di fondazioni in c.a., di tipo superficiali o profonde, integrate a quelle esistenti che annullino

l'attivazione di cedimenti differenziali;

- la ricucitura di tutte le murature portanti con intonaci armati.)

**Valore di stima fabbricato**

**fabbricato € 125.000- € 12.000,00 = € 113.000,00 (euro centotredicimila,00)**

**Terreno:** Su mq 10140 x € 1.50/mq= mq 15.210

(detrazioni: spese per affrancazione, diritti € 2.200,00)

**Valore € 13.000,00 (euro tredicimila,00)**

**Valore totale in lotto unico € 126.000,00 (euro centoventiseimila,00) detrazione per consolidamento statico da determinare.**

## **10) CONCLUSIONI**

- Fabbricato isolato con terreno agricolo adiacente;
- Gravato da usi civici da riscattare Comune di Paglieta;
- Sanatoria urbanistica da redigere;
- Pratica catastale da redigere: tipo mappale, docfa;
- rimozione porticato in legno lato strada non sanabile;

---

Studio Tecnico - **Geom. Nicola D'Urbano**

Via Piane 117 - Santa Maria Imbaro (Ch) - Tel. 339-1859817

Mail Pec: nicola.durbano@geopec.it



- sondaggi geologici e calcoli strutturali per il consolidamento e relativa spesa da determinare;
- relazione notarile sull'immobile depositato e in copia allegata alla presente;
- visure catastali e ipotecarie e certificato di destinazione urbanistica allegati;
- copia dei documenti e grafici del p.c. allegati con evidenziate le difformità riscontrate.

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver assolto il mandato conferito e si rimane a disposizione per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato del Giudice.

Gli allegati e la documentazione fotografica sono parte integrante e sostanziale della presente.

Santa Maria Imbaro, 15-06-2023

CTU - Geom. Nicola D'Urbano

