

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 30/2021

PROMOSSO DA:



rappresentato e difeso: Avv. Sandro Sala

CONTRO:



Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Francesco Turco*

Chieti lì, 30/08/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Claudio Belisari)



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

CREDITORE:	[REDACTED]
RAPP. E DIF.:	Avv. Sandro Sala – Via Arco della Posta n° 5 – 66034 Lanciano (CH)
DEBITORI:	[REDACTED] residenti alla C.da Foreste n° 57 – 66010 Miglianico (CH) – domiciliati presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Chieti
OGGETTO:	Consulenza Tecnica d’Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 30/2021 R.G.E.
GIUDICE:	Dott. Francesco Turco

INDICE

Premessa	.....	pag.	2
Quesiti	.....	“	2
Risposta ai quesiti	.....	“	4
Valore immobiliare	.....	“	16
Elenco allegati	.....	“	21

ALLEGATI

- A) Stralcio planimetrico catastale;
- B) Planimetrie catastali;
- C) Visure storiche catastali;
- D) Planimetrie degli immobili (stato attuale);
- E) Titoli abilitativi + progetti
- F) Ispezioni ipotecarie immobili
- G) Documentazione fotografica
- H) Verbali di sopralluogo
- I) Predisposizione planimetrie per variazioni catastali
- J) Regime patrimoniale dei debitori
- K) Descrizione per il bando di vendita
- L) Questionario riassuntivo



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Claudio Belisari, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1152 e con studio professionale in Chieti alla Via Eugenio Bruno n° 2, giusta nomina del 14/06/2021, ho prestato giuramento di rito mediante trasmissione telematica in data 16/06/2021 al fine di rispondere ai quesiti del G.E. ed effettuare la stima degli immobili pignorati di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] ubicati nel Comune di Miglianico (CH).

In data 25/06/2021 ho trasmesso via pec al creditore la notifica del primo sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali e in data 26/06/2021 la raccomandata a.r. ai debitori.

In data 07/07/2021 ho effettuato il primo sopralluogo per l'inizio delle operazioni di rito.

Gli accertamenti e i rilievi sono proseguiti nei giorni 3, 5 e 25 agosto c.a..

Nelle date del 25/06/2021, 11 e 12/08/2021 sono stati eseguiti gli accertamenti catastali presso l'Agenzia del Territorio mentre in data 29/07/2021 e 25/08/2021 quelli ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei RR.II. di Chieti – al fine di individuare, ove possibile, gli estremi dei titoli abilitativi, i vincoli esistenti e gli atti di provenienza per la continuità storica delle trascrizioni nel ventennio.

Per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, in data 02/08/2021 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Miglianico, i cui riscontri sono pervenuti in data 10 e 11 agosto 2021.

QUESITI

Il G.E., come di prassi, ha richiesto i seguenti quesiti al C.T.U.:

- 1) *Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi*

dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

- 2) Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 3) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 4) Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;*
- 5) In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*
- 6) Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. c.p.c.;*
- 7) Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/2015 conv. in L. n. 132/2015;*
- 8) In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- 9) Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 10) Accerti l'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;

- 11) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° comma c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15;*
- 13) Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo a base d'asta;*
- 14) Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 15) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (CD-DVD), corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- 16) Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;*
- 17) Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. n. 311/2006.*

RISPOSTA AI QUESITI

1) Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

La documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo d'ufficio è da ritenersi completa ed esatta per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

avvenuta il 20/04/2021, tuttavia si è proceduto ad eseguire i riscontri necessari per la verifica e la ricerca di ulteriori documenti allegando gli estratti catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati.

2) Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini, i dati catastali, l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione con circostante corte esclusiva sito in centro urbano del Comune di Miglianico (CH) alla C.da Foreste n. 57, disposto su due livelli, realizzato nel 1971 circa con struttura in muratura portante, solai in laterocemento e copertura generale a tetto con superiore manto di tegole marsigliesi in cemento.

Il fabbricato, ampliato nel 1974 e sanato nel 1996, è ubicato a circa 5 km dal centro storico del paese, sul margine sinistro della strada provinciale 214 direzione Foro di Francavilla al Mare, a confine con la struttura [REDACTED] ed è pervenuto agli esecutati per compravendita dai sigg. [REDACTED]

Il fabbricato è così composto:

- A) **Magazzino/autorimessa, cantina e accessori** ricompresi al piano seminterrato, accessibile dalla corte privata mediante la piccola rampa laterale, censiti in catasto urbano al **fg. 15 p.lla 185 sub 3** (categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq 115 – superficie catastale mq 122 – rendita € 356,36 – piano S1), confinanti con corte e terrapieni stessa ditta su tre lati (nord, ovest e sud) e con parte dell'unità sub 4 di proprietà stessa ditta (lato est); nell'insieme con strada provinciale 214 di C.da Foreste al civico 57 (lato est), con terreni di proprietà dei sigg. [REDACTED]



[redacted] o ovest) e con immobili di proprietà
[redacted] cui alla p.lla 186 (lato sud), salvo altri.

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

B) Appartamento ricompreso ai piani seminterrato e terra rialzato, accessibile dalla corte privata antistante mediante la gradinata e portico, censito in catasto urbano al **fig. 15 p.lla 185 sub 4** (categoria A/3 – classe 2 – consistenza vani 9,5 – superficie catastale mq 218 – rendita € 637,82), confinante con affaccio su corte privata di proprietà stessa ditta di cui al sub 5 su tutti i lati; nell'insieme con strada provinciale 214 di C.da Foreste al civico 57 (lato est), con terreni di proprietà dei sigg. [redacted] cui alla p.lla 4143 (lato nord), con terreni di proprietà della Cassa per il Mezzogiorno di cui alle p.lle 3512 e 3514 (lato ovest) e con immobili di proprietà di [redacted] cui alla p.lla 186 (lato sud), salvo altri.

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

A) Magazzino/autorimessa, cantina e accessori (fig. 15 p.lla 185 sub 3)

Trattasi di magazzino/autorimessa e cantina con accessori ricompresi al piano seminterrato del fabbricato autonomo sito in Comune di Miglianico (CH) alla C.da Foreste n. 57 da cui si accede mediante la piccola rampa laterale ricavata sulla corte esclusiva delimitata da recinzioni su tutti i lati della corte di proprietà.

La costruzione è stata realizzata nel 1971 e ampliata nel 1974.

Le finiture interne della predetta unità immobiliare sono ancora allo stato grezzo, mentre sono presenti gli impianti elettrici, idrici e di scarico.

Nello specifico, il predetto immobile è composto da un ampio locale magazzino utilizzato anche come autorimessa, con accesso carrabile, della superficie utile di mq. 68,10 circa e dell'altezza netta interna di m. 2,18 circa, da una cantina adiacente di mq. 23,12 circa e dell'altezza netta interna di m. 2,30 circa, oltre a piccolo w.c. rifinito di



mq. 2,01 circa e centrale termica di mq. 3,56 circa.

Fatta eccezione per il w.c., rivestito con piastrelle di ceramica e munito di sanitari e rubinetterie, tutti gli ambienti sono allo stato grezzo, privi di intonaci interni e finiture.

La superficie utile complessiva è di mq. 96,79 circa mentre quella lorda è di mq. 115 circa; gli infissi sia interni che esterni sono in legno mentre i pavimenti sono in battuto di cemento (cantina e c.t.), in brecciato (cantina) e in ceramica (w.c.).

Il predetto immobile risulta catastalmente difforme ma conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio come meglio precisato nei capitoli successivi.

B) Appartamento (fig. 15 p.lla 185 sub 4)

Trattasi di un appartamento ricompreso ai piani seminterrato e terra rialzato del fabbricato autonomo sito in Comune di Miglianico (CH) alla C.da Foreste n. 57. Vi si accede dalla corte esclusiva antistante mediante la gradinata esterna e il portico.

L'immobile realizzato nel 1971 e ampliato nel 1974 risulta difforme sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio, come meglio precisato nei capitoli successivi, ed è così composto:

- **piano seminterrato**: unità abitativa accessoria e indipendente (accessibile dal portone situato sulla corte laterale destra), costituita da cucina-soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno, completamente rifinita e munita di impianti (idrico, termico ed elettrico), della superficie utile complessiva di mq. 49,63 circa e lorda di mq. 65 circa (escluso ripostiglio rialzato sottoscala), dell'altezza variabile da m. 2,12 circa a m. 2,36 circa. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti sono in gres porcellanato/ceramica e gli ambienti sono tutti intonacati e tinteggiati, mentre il bagno è interessato da rivestimenti in ceramica ed è munito di sanitari e rubinetterie di rito;
- **piano terra rialzato**: appartamento realizzato con materiali fissi ed infissi di discreta fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio, composto di ingresso,

soggiorno, cucina-pranzo, tre camere da letto, doppi servizi e corridoio-disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 123 circa, lorda di mq. 151 circa oltre a portico di mq. 29 circa.

Gli infissi esterni sono parte in alluminio e parte in legno con vetrocamera, solo alcuni muniti di persiane, il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro di sicurezza mentre le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in gres porcellanato con la zona giorno interessata da sovrapposizione di listelli in legno wengé, i rivestimenti sono in ceramica dell'altezza variabile da m. 2,00 a m. 2,10 circa, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti a termosifoni, in parte in ghisa e in parte in alluminio, mentre il pavimento esterno del portico è in gres.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre quelle esterne risultano intonacate e rifinite con quarzo plastico; sono presenti tutti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas, fognario e citofonico.

Tutte le unità immobiliari usufruiscono di una corte esterna, sistemata a giardino e camminamenti, della consistenza catastale di mq. 1.100 circa, esclusa dell'area di sedime della costruzione.

3) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

Dalla certificazione acquisita solo in data 31/08/2021 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Miglianico, lo stato civile dei debitori risulta come di seguito specificato:

- [REDACTED] coniugato nel Comune di Tollo con la sig. [REDACTED] regime patrimoniale di comunione dei beni in data 24/09/1995 (attualmente separato da quanto riferito dallo stesso esecutato);
- [REDACTED] matrimonio celebrato nel Comune di Muggia (TS) in regime patrimoniale di comunione dei beni in data 24/06/2000.

Si allegano certificazioni e stato di famiglia degli esecutati.

4) Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita

Anche se la documentazione ipo-catastale presente in atti della procedura risulta completa. Ho proceduto alla verifica e acquisizione dei certificati necessari presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ricostruire la continuità storica delle trascrizioni oltre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento riferita al 20/04/2021, il tutto come di seguito specificato.

A) Magazzino/autorimessa, cantina e accessori (fg. 15 p.lla 185 sub 3)

B) Appartamento (fg. 15 p.lla 185 sub 4)

Detti immobili sono pervenuti agli esecutati per compravendita da [REDACTED] [REDACTED] atto per notar Alfredo Pretaroli di Chieti del 16/04/2008, rep. n. 76518/25509 e trascritto a Chieti il 17/04/2008 ai nn. 8557 RG/6036 RP.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio e i diritti degli esecutati sono pari ad 1/2 ciascuno dell'intero della piena proprietà.

Allo stato attuale, come può riscontrarsi anche dalle ispezioni ipotecarie eseguite a più riprese e documentato in atti, entrambi gli immobili sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione n. 8558 R.G./1367 R.P. del 17/04/2008** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore del [REDACTED] on sede in Pesaro appartenente al Gruppo Bancario [REDACTED] di in Torino e Milano);
- 2) Trascrizione n. 7075 R.G./5294 R.P. del 20/04/2021** (verbale di pignoramento immobili).



Non risultano altre formalità trascritte a carico dei beni suindicati alla data del 29/07/2021, né comproprietari.

5) In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta

Per quanto riguarda la regolarità catastale delle unità immobiliari oggetto di accertamento, dopo aver esaminato la documentazione di rito a corredo del procedimento e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, gli immobili risultano censiti ma non regolarmente accatastati.

Dal confronto dello stato dell'arte con gli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio ed i grafici allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Miglianico – Ufficio Urbanistico – si riferisce quanto segue.

A) Magazzino/autorimessa, cantina e accessori (fg. 15 p.lla 185 sub 3)

La planimetria catastale di cui alla scheda del 18/04/1983 non risulta conforme allo stato attuale.

Sono presenti diverse difformità così sintetizzabili:

- assenza del w.c.;
- assenza della centrale termica.

Al fine della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 185 sub 3 presso l'UTE di Chieti, per la quale si allega elaborato in opportuna riduzione grafica.

B) Appartamento (fg. 15 p.lla 185 sub 4)

La planimetria catastale di cui alla scheda prot. n. CH0085013 dell'11/04/2008 non risulta conforme allo stato attuale.

Sono presenti diverse difformità:

- il piano seminterrato presenta un ripostiglio sottoscala e un disimpegno ricavato nella



camera da letto;

- seppur lieve, il piano terra presenta una diversa distribuzione interna degli ambienti con trasposizione della cucina, chiusura di una porta, spostamento del bagno, apertura di una finestra nell'attuale cucina, eliminazione del ripostiglio ed altre piccole modifiche.

Al fine della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 185 sub 4 presso l'UTE di Chieti, per la quale si allega elaborato in opportuna riduzione grafica.

Inoltre, occorre sopprimere il sub 6 afferente al manufatto posteriore costituito da un pollaio e due piccoli ripostigli, ancora esistente ma di fatto completamente demolito.

6) Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. c.p.c.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Miglianico e da informazioni assunte, trattandosi di immobili non di remota costruzione è possibile riferire quanto segue circa i titoli abilitativi e l'agibilità rinvenuti.

A) Magazzino/autorimessa, cantina e accessori (fg. 15 p.lla 185 sub 3)

B) Appartamento (fg. 15 p.lla 185 sub 4)

C) Pollaio e ripostigli (fg. 15 p.lla 185 sub 6)

Il fabbricato nel quale sono ricompresi i predetti immobili è stato realizzato nel 1971 e ampliato nel 1974 con i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 46 del 10/08/1971** per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in C.da Foreste rilasciato a [REDACTED]
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 152 del 18/06/1996** presentata dalla Sig.ra [REDACTED] tamponatura del portico al piano seminterrato con

realizzazione di un magazzino, una cantina, una camera, una cucina, un bagno e una c.t. e costruzione di tre locali, uno ad uso pollaio e due a ripostigli.

- **Certificato di Abitabilità rilasciato in data 30/03/2009** per i soli subb. 3 e 4 a seguito di domanda presentata in data 16/03/2009 prot. n. 2656 dal S [REDACTED]

Per quanto è stato possibile accertare, la comparazione dei progetti allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Miglianico con la situazione attuale degli immobili hanno evidenziato lievi difformità di ripartizione interna.

Per le difformità riscontrate e riconducibili alle diverse distribuzioni interne occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

7) Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/2015 conv. in L. n. 132/2015

Dalla documentazione prodotta e visionata, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Per quanto concerne la procedura di sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale da eseguire sugli immobili, si precisa quanto segue.

Oneri di sanatoria e aggiornamento catastale

1)	Incidenza indicativa degli oneri professionali per progettazione di sanatoria	.....	€	3.000,00
2)	Diritti e oneri comunali – versamenti e sanzioni minime*	.....	€	646,00
2)	Incidenza indicativa degli oneri professionali per aggiornamenti catastali	.....	€	700,00
3)	Tributi catastali	.....	€	100,00
	Sommano	.....	€	4.446,00
	Per approssimazione	.....	€	4.500,00*

* Valore indicativo minimo.



8) In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme

Come riportato nei capitoli 6) e 7), gli immobili in questione sono soggetti alle previsioni normative di sanatoria di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico.

9) Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento

Gli immobili staggiti risultano così occupati:

- A) **Magazzino/autorissa, cantina e accessori (fg. 15 p.lla 185 sub 3)**
- B) **Appartamento (fg. 15 p.lla 185 sub 4)**

I predetti immobili risultano occupati e a disposizione delle famiglie degli esecutati: genitori e n. 3 figli, di cui n. 1 minore.

10) Accerti l'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

Sui beni pignorati non gravano vincoli o oneri, né obblighi di natura condominiale, fatta eccezione per le formalità indicate al capitolo 4).

11) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Come descritto nei capitoli precedenti, le formalità che dovranno essere cancellate, a seguito di vendita, sono le seguenti per entrambi gli immobili staggiti:

- A) **Magazzino/autorimessa, cantina e accessori (fg. 15 p.lla 185 sub 3)**
- B) **Appartamento (fg. 15 p.lla 185 sub 4)**

- 1) **Iscrizione n. 8558 R.G./1367 R.P. del 17/04/2008** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore dell' [REDACTED] con sede in Pesaro appartenente al Gruppo Banca [REDACTED] con sedi in Torino e Milano);
- 2) **Trascrizione n. 7075 R.G./5294 R.P. del 20/04/2021** (verbale di pignoramento immobili).

Non risultano altre formalità trascritte a carico dei beni suindicati alla data del 29/07/2021, né comproprietari.

12) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° comma c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15

Per la valutazione degli immobili sono state eseguite le indagini più opportune ai fini dell'accertamento richiesto al C.T.U..

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato con il metodo di stima comparativo, attraverso indagini mirate (agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare, borsino immobiliare, ecc.), tenendo conto dello stato di conservazione e della loro ubicazione, nonché del periodo di crisi economica nazionale presente in questo momento storico.

Inoltre, il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili urbani è stato basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri compartivi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecnico-strutturali-realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, della possibilità di utilizzazione, di trasformazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché su tutte le altre particolarità proprie degli immobili di specie, della sussistenza di vincoli locativi o servitù, delle regolarità edilizie, della normativa urbanistica e dello



stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Si precisa che il suddetto criterio di valutazione non è improntato su scelte prudenziali finalizzate a un immediato bisogno di realizzo ma è in diretta relazione sia con la tipologia degli immobili e sia con la loro ubicazione.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie commerciale ragguagliata, che comprende, mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze.

RIFERIMENTO II° SEMESTRE 2020

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, zona B1/centrale/centro abitato, per tipologia di abitazioni in ville, ville e villini con stato conservativo "NORMALE", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 780,00/mq a un massimo di € 1.150,00/mq, con un valore di fascia media di € 965,00/mq circa.

Per gli accessori, paragonabili ad autorimesse ubicate nella stessa zona, l'Osservatorio Immobiliare indica un valore minimo di € 400,00/mq, un valore massimo di € 600,00/mq con una media di € 500,00/mq circa, mentre per i magazzini il valore minimo è di € 350,00/mq circa, il valore massimo è di € 700,00/mq circa con un valore medio di € 525,00/mq circa.

Per la stessa zona, il Borsino Immobiliare per abitazioni in ville, ville e villini indica valori al metro quadrato variabili da un minimo di € 530,00/mq circa a un massimo di € 893,00/mq circa, con un valore medio di € 712,00/mq circa.

Relativamente ai magazzini ubicati nella stessa zona, il Borsino Immobiliare indica un valore minimo di € 163,00/mq circa, un valore massimo di € 434,00/mq circa, con un valore medio di € 298,00/mq circa, mentre per le autorimesse il valore minimo è di € 316,00/mq circa, il valore massimo è di € 510,00/mq circa, con un valore medio di € 413,00/mq circa.

Pertanto, eseguiti gli opportuni accertamenti e nella considerazione di altri



elementi comparativi oggetto di indagine personale, operando gli opportuni raffronti e le dovute revisioni, lo scrivente procede alla valutazione degli immobili pignorati nei modi e termini che seguono, tenendo conto di tutte le particolarità sopra descritte nonché delle peculiarità del mercato immobiliare della zona in cui i beni sono ubicati.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche e delle finiture degli immobili, può stabilirsi un valore medio ed equo al metro quadrato commerciale pari a € 430,00/mq per gli accessori al piano seminterrato ed € 850,00/mq per l'unità abitativa ai piani seminterrato e terra rialzato.

Le valutazioni, quindi, sono le seguenti:

A) Magazzino/autorimessa, cantina e accessori (fg. 15 p.lla 185 sub 3)

➤ Superficie lorda complessiva = mq. 115,00

– Parametro comparativo medio di stima applicato: € 430,00/mq

per cui:

mq. 115,00 x € 430,00 = € **49.450,00**

B) Appartamento (fg. 15 p.lla 185 sub 4)

➤ Superficie lorda unità al piano S1 = mq 65 (coeff. 0,80) = mq. 52,00

➤ Superficie appartamento al piano terra rialzato = mq. 151,00

➤ Superficie portico al piano terra rialzato = mq 29 (coeff. 0,50) = mq. 14,50

➤ Corte esterna (giardini, camm.ti, ecc.) = mq 1.100 (coeff. 0,05) = mq. 55,00

Sommano mq. 272,50

– Parametro comparativo medio di stima applicato: € 850,00/mq

per cui:

mq. 272,50 x € 850,00 = € 231.625,00

Valore complessivo € 281.075,00

Per approssimazione

VALORE PIENA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO = € 280.000,00



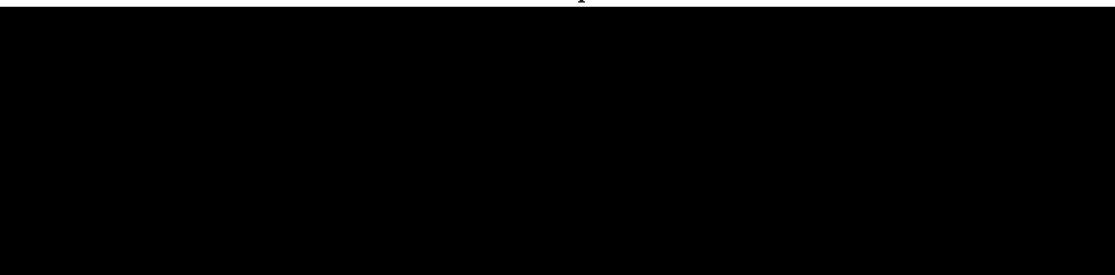
13) Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo a base d'asta

Poiché il compendio pignorato è composto da due unità immobiliari (magazzino/autorimessa e appartamento con accessori) ricomprese in un fabbricato con caratteristiche di villino (*per villino va inteso un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico*), è preferibile proporlo in vendita in unico lotto.

LOTTO 1)

Vendesi piena proprietà di un fabbricato-villino realizzato agli inizi degli anni '70 e disposto su due livelli (seminterrato e terra rialzata) con circostante corte esclusiva recintata, sita nel centro urbano del Comune di Miglianico alla C.da Foreste n. 57.

Nell'insieme il fabbricato confina con strada provinciale 214 di C.da Foreste al civico



Il lotto è composto da:

A) Magazzino/autorimessa, cantina e accessori

Trattasi di magazzino/autorimessa e cantina con accessori ricompresi al piano seminterrato del fabbricato autonomo sito in Comune di Miglianico (CH) alla C.da Foreste n. 57 da cui si accede mediante la piccola rampa laterale ricavata sulla corte esclusiva delimitata da recinzioni su tutti i lati della corte di proprietà.

La costruzione è stata realizzata nel 1971, ampliata nel 1974 ed è censita in catasto urbano al **folio 15 p.lla 185 sub 3** (categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq 115 – superficie catastale mq 122 – rendita € 356,36 – piano S1).



Le finiture interne della predetta unità immobiliare sono ancora allo stato grezzo, mentre sono presenti gli impianti elettrici, idrici e di scarico.

Nello specifico, il predetto immobile è composto da un ampio locale magazzino utilizzato anche come autorimessa, con accesso carrabile, della superficie utile di mq. 68,10 circa e dell'altezza netta interna di m. 2,18 circa, da una cantina adiacente di mq. 23,12 circa e dell'altezza netta interna di m. 2,30 circa, oltre a piccolo w.c. rifinito di mq. 2,01 circa e centrale termica di mq. 3,56 circa.

Fatta eccezione per il w.c., rivestito con piastrelle di ceramica e munito di sanitari e rubinetterie, tutti gli ambienti sono allo stato grezzo, privi di intonaci interni e finiture.

La superficie utile complessiva è di mq. 96,79 circa mentre quella lorda è di mq. 115 circa; gli infissi sia interni che esterni sono in legno mentre i pavimenti sono in battuto di cemento (cantina e c.t.), in brecciato (cantina) e in ceramica (w.c.).

Il predetto immobile risulta catastalmente difforme ma conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio come meglio precisato in atti della procedura. Occorre pertanto eseguire l'aggiornamento catastale.

B) Appartamento (fg. 15 p.lla 185 sub 4)

Trattasi di un appartamento ricompreso ai piani seminterrato e terra rialzato del fabbricato autonomo sito in Comune di Miglianico (CH) alla C.da Foreste n. 57 da cui si accede attraverso la corte esclusiva antistante mediante la gradinata esterna e il portico.

L'immobile realizzato agli inizi degli anni '70 è censito in catasto urbano al **foglio 15 p.lla 185 sub 4** (categoria A/3 – classe 2 – consistenza vani 9,5 – superficie catastale mq 218 – rendita € 637,82). Tale unità immobiliare risulta difforme sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio, come meglio precisato in atti della procedura, ed è composto da:

- **piano seminterrato**: unità abitativa accessoria e indipendente (accessibile dal portone situato sulla corte laterale destra), costituita da cucina-soggiorno, disimpegno,



camera da letto e bagno, completamente rifinita e munita di impianti (idrico, termico ed elettrico), della superficie utile complessiva di mq. 49,63 circa e lorda di mq. 65 circa (escluso ripostiglio rialzato sottoscala), dell'altezza variabile da m. 2,12 circa a m. 2,36 circa. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti sono in gres porcellanato/ceramica e gli ambienti sono tutti intonacati e tinteggiati, mentre il bagno è interessato da rivestimenti in ceramica ed è munito di sanitari e rubinetterie di rito;

- **piano terra rialzato**: appartamento realizzato con materiali fissi ed infissi di discreta fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio, composto di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, tre camere da letto, doppi servizi e corridoio-disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 123 circa, lorda di mq. 151 circa oltre a portico di mq. 29 circa.

Gli infissi esterni sono parte in alluminio e parte in legno con vetrocamera, solo alcuni muniti di persiane, il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro di sicurezza mentre le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in gres porcellanato con la zona giorno interessata da sovrapposizione di listelli in legno wengé, i rivestimenti sono in ceramica dell'altezza variabile da m. 2,00 a m. 2,10 circa, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti a termosifoni, in parte in ghisa e in parte in alluminio, mentre il pavimento esterno del portico è in gres/ceramica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre quelle esterne risultano intonacate e rifinite con quarzo plastico; sono presenti tutti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas, fognario e citofonico.

Il fabbricato usufruisce di una corte esterna, sistemata a giardino e camminamenti, della consistenza catastale di mq. 1.100 circa, esclusa dell'area di sedime della costruzione.

Per le difformità riscontrate sul fabbricato occorre procedere alla sanatoria edilizia-

urbanistica e all'aggiornamento catastale come meglio precisato in atti della procedura per un costo complessivo indicativo minimo di € 4.500,00 circa.

Il fabbricato è provvisto del certificato di abitabilità ed è occupato dalle famiglie degli esecutati come abitazione principale.

PREZZO A BASE D'ASTA PER PIENA PROPRIETÀ € 280.000,00

14) Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Iscrizione n. 8558 R.G./1367 R.P. del 17/04/2008** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore de [redacted] on sede [redacted] sedi in Torino e Milano);
- 2) **Trascrizione n. 7075 R.G./5294 R.P. del 20/04/2021** (verbale di pignoramento immobili).

15) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (CD-DVD), corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)

La presente relazione e gli allegati sono stati copiati su apposito CD e consegnati presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari unitamente alla copia di cortesia e quella per la parte.

16) Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene

In relazione a quanto accertato e relazionato, il sottoscritto ritiene che probabilmente dalla vendita degli immobili pignorati si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del suo valore, in considerazione della tipologia, dello stato di conservazione, della zona in cui sono ubicati e della possibile ripresa del mercato



immobiliare.

17) Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. n. 311/2006

Secondo quanto è stato possibile accertare e in base a quanto dichiarato dagli esecutati, le unità immobiliari oggetto di perizia sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) registrato presso il SINA-ENEA della Regione Abruzzo.

Non sono in possesso dei proprietari le certificazioni di conformità degli impianti.

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- A) Stralcio planimetrico catastale;
- B) Planimetrie catastali;
- C) Visure storiche catastali;
- D) Planimetrie degli immobili (stato attuale);
- E) Titoli abilitativi + progetti;
- F) Ispezioni ipotecarie immobili;
- G) Documentazione fotografica;
- H) Verbali di sopralluogo;
- I) Predisposizione planimetrie per variazioni catastali;
- J) Regime patrimoniale dei debitori;
- K) Descrizione per il bando di vendita;
- L) Questionario riassuntivo.

Il sottoscritto, a termine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, rimette la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione.

Con distinta osservanza.

Chieti lì, 30 agosto 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Claudio Belisari)