

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 75/2023

*Promosso da: **GROGU SPV S.r.l.***

*Giudice della Procedura: **Dott. Francesco TURCO***

*Perito estimatore **Geom. Riccardo Alleva***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Riccardo ALLEVA, geometra, iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n.1019, ha ricevuto mandato dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco TURCO di effettuare la stima degli immobili di proprietà [REDACTED]

Le formalità di accettazione dell'incarico [REDACTED] data 06/10/2023.

Contestualmente l'Avv. Paolo Martino ha accettato l'incarico di Custode Giudiziario.

PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico e rispondere ai quesiti, sono state condotte le seguenti attività preliminari:

- studio della documentazione in atti;
- verifiche ipo-catastali;
- accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del comune di Francavilla al Mare (CH)

Il sopralluogo per l'avvio delle operazioni di rito, è stato effettuato il giorno 24/10/2023 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di valutazione, ubicati nel comune di Francavilla al Mare (CH) in via Vittoria Colonna n. 78 (ex c.da Foromorto n. 99), alla presenza, oltre al sottoscritto e del proprio collaboratore Geom. Eni Skenderi, di:

- Prof. Avv. Paolo MARTINO nominato custode degli immobili;

[REDACTED] proprietario degli immobili.

[REDACTED], prima di ogni attività, ha provveduto a consegnare a [REDACTED]

[REDACTED] documentazione informativa.

Sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di stima. Successivamente sono state effettuate, le indagini più opportune per l'acquisizione di informazioni e documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla al Mare, nonché ricerche di mercato presso agenzie immobiliari e dal sito Internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Chieti e Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di quanto esposto, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue in ordine ai quesiti formulati.

1 - Completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 2° comma del c.p.c.



Dalle attività preliminari svolte si è **riscontrato la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.**, e che il bene pignorato, individua esattamente la proprietà della ditta esecutata.

2 – Identificazione e descrizione dei beni pignorati con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifici la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Identificazione dei beni pignorati

L'atto di pignoramento individua un fabbricato, tipologia villino, composto da n. 4 unità immobiliari disposte su 4 livelli ed una corte circostante:

- Locale garage al piano terra;
- Abitazione al piano primo
- Abitazione al piano secondo
- Locale deposito al piano terzo sottotetto.

Sono ricompresi nel pignoramento n. 2 terreni adiacenti alla **corte** esclusiva del fabbricato, che di fatto li ricomprende.

Creditore intervenuto: Agenzia delle Entrate Riscossione.

Descrizione dei beni

Il fabbricato ed i terreni, sono ricompresi in un piccolo complesso residenziale, recintato a tre lati e costituito da n. 3 fabbricati, con tipologia villino, ubicati a Francavilla al Mare via Vittoria Colonna n. 78 (ex c.da Foromorto n. 99) con ingresso comune dalla strada SS 263 di Val di Foro, nel tratto urbano del comune di Francavilla al Mare, in una zona scarsamente urbanizzata, pianeggiante e a poche centinaia di metri della costa adriatica, come meglio si evidenzia dall'inquadramento territoriale da Google - **Allegato n. 1**

Il fabbricato oggetto della presente ha la struttura portante realizzata in cemento armato con sagoma rettangolare, solai in latero cemento così come la copertura che è realizzata a due falde. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. Tutti i piani sono collegati da una scalinata interna priva di ascensore. Circostante il fabbricato vi è un'area adibita ad area di manovra e parcheggio auto, la quale ricomprende anche due terreni censiti catastalmente in maniera separata dalla corte ma annessi alla stessa.

Si precisa che per il fabbricato non sono stati redatti una suddivisione delle quote millesimali ed il regolamento per la disciplina degli spazi comuni, quali vano scala, area di manovra e parcheggio.



Descrizione delle unità immobiliari

- L'**accesso** al fabbricato, costituita da una stradina privata, quale servitù di passaggio che insiste sulle particelle 4481, 4480 e parte sulla p.lla 4483 tutte di proprietà del Sig. Petaccia Antonio ed altri, avente una lunghezza di circa mt 60 ed una larghezza di circa mt 3.00.
- **Locale garage** al piano terra, ha un'altezza interna di mt 2,40, ed una superficie complessiva di mq **63,70**; detto locale risulta suddiviso in tre ambienti, di cui il primo, con accesso sia dal vano scala che da un'apertura carrabile sul retro del fabbricato, comprende anche un bagno; il tutto per una superficie utile di circa mq 28,90. La pavimentazione è in gres ceramico così come il rivestimento delle pareti del bagno, le porte interne sono in legno tamburato mentre quelle esterne sono in metallo. Al momento del sopralluogo detto ambiente era adibito a camera da letto con la presenza di un angolo cottura.

Gli altri due ambienti, aventi le stesse caratteristiche, sono utilizzati come deposito. Uno degli ambienti ha accesso dall'esterno mediante una porta in metallo e sviluppa una superficie di circa mq 25,0 e l'altro, con accesso dal vano scala, con porta in legno tamburato, sviluppa una superficie di mq 9,80.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e, limitatamente al primo ambiente, di impianto di riscaldamento.

- **Appartamento** al piano primo, ha altezza interna di mt 2,70, e si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e n. 2 camere da letto, per una superficie utile di circa **mq 63,00** mentre quella lorda è di circa **mq 74,50**, oltre l'incidenza del vano scala di circa mq 15,50

All'appartamento sono annessi n. 2 balconi per una superficie di circa **mq 12,20** (9,20+3,00). Le rifiniture comprendono la porta d'ingresso di tipo blindato, la pavimentazione in gres ceramico, impianto di riscaldamento autonomo, gli infissi in pvc con vetro camera, ad eccezione della camera matrimoniale ed il bagno che sono dotate di aperture, che prospettano sulla corte di altra proprietà, chiuse con vetro mattone e che permettono solo l'illuminazione degli ambienti ma non il ricambio di aria. Il bagno è dotato di apposita elettroventola collegata all'esterno con opportuna canalizzazione.

- **Appartamento** al piano secondo, ha altezza interna di mt 2,70, e si compone di ingresso, disimpegno, sala, cucina, bagno e n.2 camere da letto, per una superficie utile di circa mq 67,60, mentre quella lorda è di circa **mq 82,00** oltre l'incidenza del vano scala di circa mq 8,00. All'appartamento sono annessi un balcone ed un terrazzino per una superficie complessiva di circa **mq 9.30** (4.10+5.20).



Le rifiniture comprendono la porta d'ingresso di tipo blindato, la pavimentazione in gres ceramico, impianto di riscaldamento autonomo, presenza del motore esterno dell'impianto di condizionamento ma non l'impianto con gli split interni, gli infissi in pvc con vetro camera, ad eccezione della sala, che prospetta sulla corte di altra proprietà, chiusa con vetro mattone e che permette solo l'illuminazione degli ambienti ma non il ricambio di aria.

- Il locale **ad uso deposito** al piano terzo sottotetto, si compone di un unico ambiente avente superficie utile di circa mq 48,00 mentre quella lorda è di circa **mq 56,0**; l'altezza è variabile compresa tra un minimo di mt 1,50 ed un massimo di mt 3,25, oltre a due superfici, con altezza inferiore a mt 1,50, di circa **mq 34,00** Vi è anche un balconcino di circa **mq 5,00**. Il locale è privo di pavimentazione, di infissi ed ogni altra rifinitura, ad eccezione di due lucernai.
- Dal portoncino esterno in metallo, si accede al **vano scala** interno che collega tutti i piani del fabbricato ed è rivestita con mattonelle in gres e tinteggiata nelle pareti; sviluppa una superficie lorda, dislocata tra i vari piani, di circa mq 39,00. E' dotata in alcuni punti di balaustra metallica. Il vano scala è privo di ascensore.
- La **corte esterna** è circostante il fabbricato su due lati e sviluppa una superficie di circa **mq 160** e risulta, benché non delimitata, utilizzata parte come area di manovra e parte a parcheggio; il fondo è costituito da pietrisco.
- Oltre a predetta corte vi sono n. 2 terreni contigui tra loro, censiti autonomamente ed aventi una superficie di circa **mq 29**. Detti terreni risultano di fatto annessi alla corte del fabbricato e vengono utilizzati sia come area di manovra che di parcheggio.

Stato di manutenzione

In considerazione che i locali al piano terra e le unità abitative sono state rifinite in un periodo compreso tra il 2006 ed il 2015 il loro stato di conservazione attuale è buono, anche se vi sono alcune rifiniture da completare.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti catastalmente al **foglio 22** del comune di Francavilla al Mare ed individuati con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati:

- Locale **garage** al piano terra particella **4380 sub 2** cat. C/6 classe 1 di mq 65 R.C. € 70,50
- **Appartamento** piano primo particella **4380 sub 3** cat. A/2 classe 2 di vani 3,5 R.C. € 352,48
- **Appartamento** piano secondo particella **4380 sub 4** cat. A/2 classe 2 di vani 3,5 R.C. € 352,48



- Locale **deposito** al piano terzo sottotetto particella **4380 sub 5** cat. C/2 classe 1 di mq 75 R.C. € 158,82
- **Corte** del fabbricato e **vano scala** individuati con la particella **4380 sub 1** quale bene comune non censibile a tutte le unità del fabbricato, senza rendita catastale.

Catasto Terreni:

- **Area di corte** al piano terra particella **4377** di mq 27 R.D. € 0,44 R.A. 0,19
- **Area di corte** al piano terra particella **4484** di mq 2 R.D. € 0.03 R.A. € 0,01

Tutti gli immobili risultano intestati catastalmente ai Sig.ri:



Il tutto meglio individuato mediante:

- stralcio di mappa catastale – **Allegato 2**
- elaborato planimetrico con elenco subalterni – **Allegato 3;**
- planimetrie catastali delle unità immobiliari – **Allegati 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4,**
- visure catastali – **Allegato 4**

Confini

Gli immobili, nel loro complesso, sono posti a confine ad ovest con terreno particella **452**, a nord con fabbricato individuato con la particella **4379**, ad est con il terreno individuato con la particella **4482**, a sud con fabbricato individuato con la particella **4394**, come da stralcio di mappa.

Allegato 2

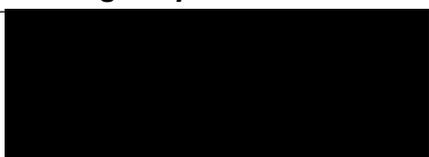
Atto di provenienza e trascrizione

Tutti gli immobili sono pervenuti agli esecutati a seguito dell'atto di compravendita del 13/09/2006 a rogito del notaio Giovanni De Matteis rep. 53680/24015 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti al R.P. 15418 del 2006. **Allegato 5**

Verifica della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Da quanto innanzi elencato e dal confronto tra i dati descritti nell'atto di pignoramento, con quelli presenti nel rogito notarile e quelli catastali, si è **verificata** la loro esatta **corrispondenza**.

3 – Regime patrimoniale dei debitori



iarato di essere coniugato in regime di comunione dei beni, così



come anche il frat [redacted] mobili risultano **beni personali**, in quanto acquistati prima dei rispetti m [redacted]

4 – Ricostruzione giuridica degli immobili ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando tutti i proprietari e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita

Dal certificato notarile acquisito dal fascicolo, si evince la storia ipotecaria degli immobili pignorati a tutto il 24/07/2023.

Ricostruzione giuridica per la durata del ventennio

I beni individuati catastalmente al **foglio 22** del comune di Francavilla al Mare (CH) con la **particella 4380 sub 2-3-4 e 5**, ed i terreni censiti sempre al foglio 22 con le particella 4377 e 4484 risulta [redacted] nella titolarità di:

[redacted]
ai quali sono pervenuti mediante atto di compravendita del 13/09/2006 a rogito del notaio Giovanni De Matteis rep. 53680/24015 dai Sig.ri Petaccia Manuela nata a Chieti il 07/09/1968 e Racinelli Gabriele nato a Vasto (CH) il 26/09/1967. Atto **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti **al R.P. 15418 del 15/092006** per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà.

Ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili si appartenevano ai predetti venditori ai quali erano pervenuti a seguito di Atto di Divisione del 08/05/2001 a rogito del notaio Egidio Marra rep. 55189, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti **al R.P. 5645 del 16/05/2001**.

Ricostruzione ipotecaria

I beni eseguiti risultano gravati dalle seguenti **pregiudizievoli**:

[redacted] **favore** della cassa di Risparmio della Provincia di Chieti [redacted]
[redacted] ivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di [redacted] 1.000,00
[redacted] capitale, della durata di anni 28, come da atto a rogito del notaio G. De Matteis del 13/09/2006 rep. 53681.

Iscrizione R.P. 5313 del 15/09/2006



- **Pignoramento immobiliare a favore** di GROGU SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) e [redacted] on atto del Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Chieti del 22/06/2023 rep. 664.

Trascrizione R.P. 10012 del 11/07/2023

Sussistenza della continuità delle trascrizioni e diritti della parte eseguita

Da quanto innanzi elencato si precisa che vi è continuità delle trascrizioni e che la parte eseguita è ben identificata nelle persone dei Sig.ri:

[redacted]

che risultano proprietari ciascuno per quota pari ad ½.

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 ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, ma dal confronto delle planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Chieti con lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità e pertanto si è reso necessario redigere le nuove planimetrie per l'aggiornamento catastale, relativamente ai piani terra, primo e secondo – **Allegati n.ri 6.1, 6.2 e 6.3**

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. cpc

Dalla consultazione degli archivi comunali, in merito alla realizzazione del complesso edilizio menzionato, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi, precisando che quelli precedenti all'atto di acquisto dei Sig.ri Sulo, non sono stati possibili visionarli. I titoli abilitativi rilasciati sono:

- **Concessione Edilizia** n° 23 del 03/03/2000.
- **Concessione Edilizia** n° 80 del 16/06/2001 quale variante alla precedente Concessione.

Dette concessioni sono state rilasciate al [redacted]

- **Denuncia di Inizio Attività** (D.I.A.) prot. 34023 del 23/10/2006 presentata dai Sig.ri [redacted] per lavori di completamento del fabbricato in quanto costituito nella sola struttura portante;

Allegato n. 7

- **Permesso di Costruire** n° 12 del 23/01/2008 rilasciato ai [redacted] per variante e completamento del fabbricato - **Allegato n. 8**



- **Permesso di Costruire** n° 111 del 21/07/2011 rilasciato ai Sig. [REDACTED] per ampliamento del fabbricato ad uso residenziale ai sensi della L.R. n. 16 del 19/08/2009 (Piano Casa) - **Allegato n. 9**

Per il fabbricato **non è presente il Certificato di Agibilità**

7 – Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal d.l. n. 83/15 conv. in l. n.132/15

In riferimento alle difformità riscontrate e in assenza della documentazione tecnica specifica atta a legittimare detti interventi, la sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il titolo in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del titolo in Sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione compresa da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 1.032,00. La quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Francavilla la Mare al momento dell'inoltro della domanda.

Le difformità urbanistiche che necessitano di essere regolarizzate consistono in:

Piano terra – il locale avente destinazione non residenziale è stato suddiviso senza alcun titolo, in n. 3 ambienti, di cui uno, il più grande, presenta un bagno ed una stanza con angolo cottura e arredata a camera da letto.

Nel caso specifico, per definizione della conformità è possibile optare per due soluzioni:

a) Pratica C.I.L.A. in Sanatoria per la realizzazione del bagno e dei tramezzi interni. La Sanatoria per l'angolo cottura e la camera da letto non è consentita dalle attuali Normative, e pertanto andranno rimossi il rivestimento presente sulla parete e la camera da letto. Le spese sono:

- Sanzione ricompresa tra un minimo di € € **516,00** ed un massimo di € **1.032,00**;
- Diritti amministrativi € **100,00**;
- Spese tecniche per pratica urbanistica stimate in € **500,00**, oltre oneri ed IVA come per Legge.
- Rimozione, smaltimento del rivestimento dell'angolo cottura, oneri di smaltimento ed il ripristino degli intonaci, € **600,00**;
- Spese per l'aggiornamento catastale, mediante pratica DOCFA € **150,00** (€ 50,00 per ogni



unità);

- Spese tecniche € 600,00 oltre oneri ed IVA.

Si precisa che, in base alle normative emanate dall'Agenzia delle Entrate, l'unità immobiliare è considerare tale quando è fruibile autonomamente e quindi suscettibile di una redditività autonoma.

Per tale soluzione la spesa complessiva, considerando la sanzione massima, ammonta in c.t. ad € 3.000,00, oltre oneri ed IVA sulle spese tecniche e lavori.

b) **In alternativa** è possibile presentare Istanza di Sanatoria solo per il bagno e ripristinare l'intero locale ad uso garage, mediante la rimozione delle tramezzature e del rivestimento dell'angolo cottura. I costi stimati sono:

- Sanzione ricompresa tra un minimo di € 516,00 ed un massimo di € 1.032,00;
- Diritti amministrativi € 100,00;
- Spese tecniche stimate in € 500,00, oltre oneri ed IVA come per Legge.
- Demolizione tramezzi e rimozione rivestimento angolo cottura, trasporto materiale a discarica, costi di smaltimento e ripristino intonaci € 1.200,00;
- Spese per aggiornamento catastale € 50,00;
- Spese tecniche per aggiornamento catastale € 400,00 oltre oneri ed IVA.

Per tale soluzione la spesa complessiva, considerando la sanzione massima, ammonta in c.t. ad € 2.900,00, oltre oneri ed IVA sulle spese tecniche e lavori.

Piano Primo – Al piano primo, le difformità riguardano principalmente il mancato rispetto del per il rispetto dei aero-illuminanti, di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975; nella **camera da letto** è presente un'apertura che non permette il ricambio di aria, in quanto realizzata solo con vetro mattone e pertanto nel rispetto delle norme del citato Decreto, si rende necessario installare un impianto per il ricambio di aria completo di canalizzazione.

Anche la **sala soggiorno** è sprovvista di apertura, anche se precedentemente autorizzata non è stata realizzata. Tale apertura dovrà rispettare il rapporto minimo previsto di 1/8 della superficie dell'ambiente. Da ciò si ha che la superficie è pari a mq 18,70 e che l'apertura dovrà essere superiore a $\text{mq } 18,70 \times 1/8 = \text{mq } 2,33$; pertanto l'apertura dovrà avere le dimensioni di mq 2.35 (porta finestra 1.12 x h 2.10). In detto ambiente non è possibile realizzare un impianto di riciclo dell'aria completo di canalizzazione, in quanto non si rispetta comunque il rapporto illuminante del locale.

Inoltre occorre aggiornare la planimetria catastale per la realizzazione del disimpegno, che è stato autorizzato con Permesso di Costruire prot. 111 del 21/07/2011,

Le spese per tali lavori si stimano in:

- Opere murarie per apertura sulla tamponatura, trasporto a discarica del materiale e oneri



- di smaltimento € 800,00;
- Fornitura e posa di controtelaio ed infisso a taglio termico € 2.000,00;
- Fornitura e posa impianto di riciclo aria € 600,00;
- Spese tecniche per la pratica urbanistica, stimate in € 500,00 oltre oneri ed IVA.
- Spese tecniche per aggiornamento catastale DOCFA € 450,00 oltre oneri ed IVA
- Spese catastali € 50,00

Il costo complessivo stimato è di € 4.400,00 oltre oneri ed IVA sulle spese tecniche e lavori.

Piano secondo – Nella sala, come nella camera al piano primo, è presente un'apertura che non permette il ricambio di aria, in quanto realizzata solo con vetro mattone per non permettere l'affaccio sulla proprietà confinante. Sempre nel rispetto delle norme di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975, deve essere realizzato un impianto per il ricambio di aria mediante l'installazione di un'adeguata elettro-ventola e la relativa canalizzazione rivestita in cartongesso, previo acquisizione del parere dell'ufficio tecnico comunale.

Il costo dell'impianto e delle opere accessorie è stimato in € 600,00.

A seguito della variazione planimetrica, per la realizzazione in ampliamento della cucina sul terrazzo, che è stato autorizzato con Permesso di Costruire prot. 111 del 21/07/2011, occorre presentare l'aggiornamento catastale, mediante presentazione di pratica DOCFA le cui spese catastali ammontano ad € 50,00 oltre ai compensi tecnici che sono stimati in € 450,00 oltre oneri ed IVA, per una spesa complessiva pari ad € 1.100,00 oltre oneri ed IVA.

Agibilità

Al termine dei lavori e quindi della regolarizzazione delle conformità urbanistica e catastale, e reperite le conformità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario, gli Attestati di Prestazione Energetica, dichiarazione in merito agli scarichi delle acque reflue e non ultimo il Certificato di Collaudo della struttura, un tecnico dovrà redigere la **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

I compensi tecnici per la pratica di agibilità sono stimati in € 250,00 per le unità immobiliari ad uso non residenziale ed € 350 per le abitazioni, per un totale di € 1.200,00 oltre oneri ed IVA come per Legge.

Le spese tecniche per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, per i soli appartamenti, sono stimati in € 230,00 cadauno, per complessivi € 460,00 oltre oneri ed IVA come per Legge.

Considerazioni

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare, ed in riferimento alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, sono state prese in considerazione quelle più onerose, fatta salva diversa valutazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.



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

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica di Francavilla al Mare e dal confronto con lo stato di fatto e le planimetrie catastali, sono emerse delle difformità urbanistiche che al momento non permettono di definire l'agibilità degli immobili pignorati.

Le differenze riscontrate che necessitano di essere regolarizzate urbanisticamente ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01, e catastalmente per l'aggiornamento delle planimetrie consistono in:

Piano terra – il locale ha destinazione non residenziale e, senza idoneo titolo abilitativo, è stato suddiviso, mediante la realizzazione di tramezzature, in tre ambienti di cui uno presenta un angolo cottura ed è arredato a camera da letto con annesso bagno. Gli altri due ambienti sono comunque destinati ad uso non residenziale. Occorre presentare Istanza di Sanatoria

Piano Primo – nell'abitazione al piano primo sia la sala che la camera da letto non rispettano i rapporti aero-illuminanti, di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975, in quanto la sala è priva di aperture e la camera da letto presenta un'apertura che non permette il ricambio di aria, in quanto realizzata solo con vetro mattone per evitare l'affaccio sulla proprietà confinante. Occorre realizzare un'apertura nella sala e un impianto per il riciclo dell'aria nella camera da letto.

Piano secondo – Nella sala, come nella camera al piano primo, è presente un'apertura che non permette il ricambio di aria, in quanto realizzata solo con vetro mattone per non permettere l'affaccio sulla proprietà confinante e ciò in contrasto con le norme di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975. Occorre realizzare un impianto per il riciclo dell'aria nella camera da letto.

Agibilità

Al termine dei lavori necessari e quindi della regolarizzazione delle conformità, urbanistica e catastale, un tecnico dovrà redigere la **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Per la regolarizzazione delle difformità presenti nelle varie unità, devono essere attuate le procedure descritte al punto n. 7

9- Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (l. 172/2020)

Gli immobili **non sono** stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e **non è stato** finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

10- Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato



Le abitazioni disposte ai piani primo e secondo, benché in proprietà indivisa, risultano abitazioni principali per ciascuno degli esecutati e delle loro rispettive famiglie.

11– 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

Le unità immobiliari pignorate sono occupate dai proprietari e **non vi sono** in essere contratti di locazione o di affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

12– 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

Gli immobili pignorati **non sono gravati** da 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.

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

Gli immobili pignorati **non sono gravati** da formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente

14– 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° co. c.p.c. come introdotto ex d.l. n. 83/15

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, applicando dei coefficienti correttivi o di ragguglio, per definire un valore unitario di €/mq sia in base alla superficie commerciale che in base alle caratteristiche di ogni singola unità.

Detti coefficienti vengono così individuati:

a) **Coefficienti di superficie** – il coefficiente di superficie si applica per intero alla superficie delle unità abitative, dei locali ad autorimessa e dei locali deposito (quando non collegati ai



vani principali e/o che hanno una propria autonomia), mentre per gli accessori quali balconi, terrazzi, cantine e depositi, si applica in modalità ragguagliata.

- b) **Coefficienti globali medi o di differenziazione** sono determinati dalla posizione dell'immobile, dalle caratteristiche abitative, dallo stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti, dalla vetustà, dalla consistenza e da altri elementi che rendono possibile o meno un eventuale acquisto, tenendo conto anche dell'andamento attuale del mercato immobiliare, e di quant'altro sopra detto.

Locali piano terra ad uso non residenziale

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI	Superficie utile	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Locali garage	74,50	100%	74,50
Superficie commerciale utile complessiva			mq 74,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Coefficiente
TIPOLOGIA EDILIZIA -	Autorimessa box	1,00
PIANO	Terra	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE	Normale	0,90
VETUSTÀ -	Età 15	0,95
ZONA	Extraurbana	0,85
ESPOSIZIONE -	Nord-ovest	0,85
COMMERCIALIZZABILITA'		0,85
LUMINOSITA'		0,85
AEREAZIONE		1,00
Coefficiente medio globale		0,917

Abitazione piano primo

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Abitazione	74,50	100%	74,50
Balcone 1	9,25	25%	2,31
Balcone 2	3,10	25%	0,78
Superficie commerciale utile complessiva			mq 77,59

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Coefficiente
TIPOLOGIA EDILIZIA -	Abitazione in villino	1,00
PIANO -	Primo	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE	normale	0,90



VETUSTÁ -	Età 15	0,95
ZONA	Extraurbana	0,85
ESPOSIZIONE –	Nord-ovest	0,85
COMMERCIALIZITÀ		1,00
LUMINOSITÀ		0,90
AEREAZIONE		1,00
Coefficiente medio globale		0,939

Abitazione piano secondo

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI	Superficie utile	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Abitazione	82,00	100%	82,00
Terrazzo	5,20	30%	1,73
Balcone	4,10	25%	1,03
Superficie commerciale utile complessiva			mq 84,76

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Coefficiente
TIPOLOGIA EDILIZIA -	Abitazione in villino	1,00
PIANO –	Secondo	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE	normale	0,90
VETUSTÁ -	Età 15	0,95
ZONA	Extraurbana	0,85
ESPOSIZIONE –	Nord-Ovest	0,85
COMMERCIALIZITÀ		1,05
LUMINOSITÀ		0,95
AEREAZIONE		1,00
Coefficiente medio globale		0,944

Locale deposito piano terzo sottotetto

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Locale deposito	56,00	100%	56,00
Locale deposito con altezza inferiore a mt 1,50	34,00	40%	13,60
Balcone	5,06	25%	1,27
Superficie commerciale utile complessiva			mq 70,87

Per le **abitazioni**, oltre ai valori O.M.I., **ALLEGATO 10**, dove per la tipologia a villino i valori oscillano tra € 700,00 ed € 1.050,00 al mq con una media pari ad € 875,00/mq, sono stati



individuati altri valori di immobili aventi caratteristiche simili e ubicati nell'ambito del comune di Francavilla al Mare, nella stessa zona, di cui uno relativo ad un fabbricato in adiacenza il cui importo unitario €/mq oscilla tra € 1.100,00 e € 1.700,00, con una media di 1.400,00 €/mq.

Dalla media dei valori unitari O.M.I. con quella riferita ai valori medi di mercato, in base alle indagini svolte, si può ritenere pari ad **€ 1.137,50/mq** - $(€ 875,00+1.400,00)/2$.

Da ciò si ha che il **valore stimato** per le unità abitative è dato dal prodotto tra la superficie, il valore unitario medio di mercato ed il coefficiente medio globale pari a 0,939 per il piano 1° e 0,944 per il piano 2°, come riportato di seguito:

Abitazione piano primo = mq 77,59 x 1.137,50 x 0.939 = € 82.865,04 in c.t. **€ 83.000,00**

Abitazione piano secondo = mq 84,76 x 1.137,50 x 0.944 = € 91.058,14 in c.t. **€ 91.000,00**

Identica valutazione è stata fatta per il **locale autorimessa** dove i valori O.M.I. sono ricompresi tra € 410,00 e € 610,00 al mq, mentre dalle indagini di mercato i prezzi unitari oscillano tra € 700,00 ed € 900,00 al mq.

Per il locale garage, il valore che si ottiene dalla media dei valori unitari O.M.I. con quella riferita ai valori medi di mercato, in base alle indagini svolte, è pari ad **€ 655,00/mq** - $(510,00+800,00)/2$.

Con lo stesso procedimento attuato per le unità non abitative si ha che il valore stimato è pari a:

Locale garage piano terra = mq 74,50 x 600,42 x 0,917 = € 44.731,04 in c.t. **€ 44.500,00.**

Per quanto concerne il **locale deposito sottotetto** in considerazione che non è ancora ultimato e non si sono state reperite valutazioni per immobili simili, ma solo informazioni sommarie, si ritiene adeguato applicare un valore unitario di **€ 380,00** al mq. Pertanto si ha:

Locale deposito sottotetto mq 70,87 x € 380,00 = € 26.930,60 in c.t. **€ 27.000,00**

Riepilogo valori stimati:

Locale garage piano terra	€ 44.500,00.
Abitazione piano primo	€ 83.000,00
Abitazione piano secondo	€ 91.000,00
Locale deposito sottotetto	€ 27.000,00

Si precisa che nei valori elencati sono ricompresi anche le incidenze ad uso comune del vano scala e della corte esterna.

Riepilogo stima delle spese per la conformità urbanistica e catastale:

Piano terra	€ 3.000,00
Abitazione piano primo	€ 4.400,00
Abitazione piano secondo	€ 1.100,00
Agibilità piano terra	€ 250,00
Agibilità piano primo	€ 350,00
Agibilità piano secondo	€ 350,00



Agibilità piano terzo sottotetto	€	250,00
Attestato di Prestazione Energetica app. piano primo	€	230,00
Attestato di Prestazione Energetica app. piano primo	€	230,00

Il tutto come meglio dettagliato in risposta al quesito n. 7

Si precisa che gli importi sono da considerare al netto degli oneri e dell'IVA come per Legge.

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

Per il compendio pignorato, anche in virtù di quanto prescritto nel Permesso di Costruire n. 12/2008 che prevede: **“La condizione che permette il rilascio del presente permesso di costruire è la reale destinazione degli spazi del sottotetto, non abitabile, a locali di pertinenza dell’unità immobiliare sottostante ai sensi dell’art. 77 comma 2° lett. a) del vigente Regolamento Edilizio; spazi che non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare di cui sono pertinenza.”**, si ritiene corretto la formazione di n. 2 lotti, anche in considerazione che l’impianto elettrico del piano terra è collegato all’appartamento del piano primo come di seguito meglio specificati.

LOTTO N. 1

Lotto composto da n. 2 unità immobiliari disposte ai piani terra e primo di un fabbricato di civile tipo villino, ubicato nel comune di Francavilla la Mare (CH) in via Vittorio Colonna n.78.

- **Piena proprietà** per quota 1000/1000 di **locale garage** disposto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione costituito da un locale ad uso garage completo di bagno, il tutto censito nel N.C.E.U. al foglio 22 **4380 sub 2** cat. C/6 classe 1 di mq 65 R.C. € 70,50.

L’unità immobiliare è posta a confine con il vano scala, corte comune a due lati, altra proprietà individuata con la particella 4379, salvo altri.

- **Piena proprietà** per quota 1000/1000 di **appartamento** disposto al piano 1° di un fabbricato di civile abitazione costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 bagno, e n. 2 camere da letto, oltre a due balconi, il tutto censito nel N.C.E.U. al foglio 22 particella **4380 sub 3** cat. A/2 classe 2 di vani 3,5 R.C. € 352,48.

- **Diritti pari ad ½** sui terreni ad uso corte censiti nel NCT al foglio 22 con le particelle **4377** di mq 27 e **4484** di mq 27

L’unità immobiliare è posta a confine con il vano scala, distacco su corte comune a due lati, altra proprietà individuata con la particella 4379, salvo altri.



VALORE STIMATO	€	127.500,00
Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale in c.t.	€	8.300,00
VALORE FINALE DI STIMA in c.t.	€	119.200,00

LOTTO N. 2

Lotto composto da n. 2 unità immobiliari disposte ai piani terra e primo di un fabbricato di civile tipo villino, ubicato nel comune di Francavilla la Mare (CH) in via Vittorio Colonna n.78.

- **Piena proprietà** per quota 1000/1000 di appartamento disposto al piano 2° di un fabbricato di civile abitazione costituito da ingresso, cucina, sala-soggiorno, n.1 bagno, e n. 2 camere da letto, oltre ad un balcone ed un terrazzo, censito nel N.C.E.U. al foglio 22 particella **4380 sub 4** cat. A/2 classe 2 di vani 3,5 R.C. € 352,48.

L'unità immobiliare è posta a confine con il vano scala, distacco su corte comune a due lati, altra proprietà individuata con la particella 4379, salvo altri.

- **Piena proprietà** per quota 1000/1000 di locale ad uso **deposito** al piano terzo sottotetto composto da un unico ambiente non rifinito, censito nel N.C.E.U. al foglio 22 particella **4380 sub 5** cat. C/2 classe 1 di mq 75 R.C. € 158,82.
- **Diritti pari ad ½** sui terreni ad uso corte censiti nel NCT al foglio 22 con le particelle **4377** di mq 27 e **4484** di mq 27.

L'unità immobiliare è posta a confine con il vano scala, distacco su corte comune a due lati, altra proprietà individuata con la particella 4379, salvo altri.

VALORE STIMATO	€	118.000,00
Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	2.000,00
VALORE FINALE DI STIMA	€	116.000,00

Si precisa che il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto non vi è trasferimento dall'impresa costruttrice, e che gli immobili di cui trattasi non hanno caratteristiche di abitazione di lusso.

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

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono:

- **Iscrizione R.P. 5313 del 15/09/2006** - Ipoteca volontaria a favore della cassa di Risparmio della Provincia di Chieti come da atto a rogito del notaio G. De Matteis del 13/09/2006 rep. 53681.
- **Trascrizione R.P. 10012 del 11/07/2023** - Pignoramento immobiliare a favore di GROGU



SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) di cui all'atto del Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Chieti del 22/06/2023 rep. 664.

17- Riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)

La presente relazione si compone di 19 pagine numerate, oltre agli elaborati allegati.

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

Il sottoscritto CTU, in considerazione che il mercato immobiliare benché in una fase di leggera crescita rispetto gli ultimi anni, risente comunque del rialzo dei tassi interesse, e pertanto, ad oggi, ritiene improbabile che possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore stimato del bene. Inoltre il fabbricato è privo del certificato di agibilità e quindi vi sono delle spese da sostenere per rendere agibili le unità immobiliari del fabbricato.

19- Verifichi le certificazioni ex art. 6 d. l.vo 311/06

Il sottoscritto CTU ha verificato che per le unità ad uso residenziale **non sono stati redatti** i relativi Attestati di Prestazione Energetica (APE) di cui all'ex art. 6 D. Lvo 311/06.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ad espletamento dell'incarico ricevuto, correda la presente relazione degli allegati esplicativi come da elenco che segue.

Chieti, lì 12/01/2024

IL C.T.U- Geom. Riccardo Alleva

