

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 72/2021

Promosso da: INTRUM ITALY S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Giudice della Procedura: Dott. Francesco TURCO

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 della [REDACTED] [REDACTED] con sede a Bucchianico (CH).

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 16/11/2021.

QUESITI

Il C.T.U.:

- 1-** prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma del 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 del 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 dell'immobile per detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;



- 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 predisposta 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 cpc;*
- 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. 132/15*
- 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 all'esistenza di contratti di locazione o di 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 o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non 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 fornendolo di 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;*
- 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 d'asta;*
- 14-** *descrive 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 (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per 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. Lvo 311/06.*

PREMESSA

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati, comprensivi di proroga, sono state condotte le seguenti attività preliminari:

- studio della documentazione in atti;
- verifica delle planimetrie catastali degli immobili;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata A.R. del 17/11/2021.

Il sopralluogo per l'avvio delle operazioni di rito, è stato effettuato il giorno 02/12/2021 alle ore 9:30 presso gli immobili oggetto valutazione, ubicati nel comune di Bucchianico (CH) in via Piane n. 13, alla presenza del Sig. ██████████ quale legale rappresentante della Soc. "-----.", al quale, in via preliminare, sono stati consegnati il **modello A** - informativa sulle procedure in corso, ed il **modello B** - istanza di Conversione del Pignoramento.

Sono stati compiuti 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 Bucchianico, 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.

Si rende opportuno precisare che a seguito dell'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica, per verificare la conformità urbanistica degli immobili, non è stato possibile visionare tutta la documentazione, in particolare quelle relative ad un Condonio Edilizio del 1995 prot. n.89. Detta istanza, ad oggi, non è stata ancora definita e la documentazione richiesta ad integrazione all'istante risulta integrata parzialmente.

Tale documentazione mancante risulta importante, non solo per la definizione della istanza di Sanatoria ma anche per la definizione delle spese ancora da sostenere.

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 eseguita.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Dal sopralluogo effettuato, in una zona periferica del comune di Bucchianico, con accesso dalla strada comunale Piane, su un terreno in leggera pendenza con esposizione est, si rileva la presenza di un capannone, di un fabbricato e altri manufatti.

Il capannone è posto in aderenza al fabbricato ed è adibito ad attività di falegnameria. Detto fabbricato è ad uso misto (residenziale e artigianale) mentre altri manufatti sono costituiti da locali ad uso deposito e tettoie il tutto inserito in un'ampia corte.



Delle varie unità immobiliari presenti, solo alcune sono oggetto di pignoramento e, come meglio identificate nello schema planimetrico

(Allegato n. 1) con le rispettive lettere, sono:

- **A** - Porzione di capannone ad uso artigianale con annessi locali ad uso magazzino, deposito, ripostiglio e spogliatoio con servizi igienici, al piano terra;
- **A¹**- Locali ad uso ufficio ed esposizione al piano primo;
- **B** - Ripostiglio piano terra;
- **C** - Locali deposito materiali al piano terra;
- **C¹** - Locale deposito e tettoia al piano seminterrato;
- **D** - Tettoia metallica;
- **E** - Tettoia metallica;
- **E¹** - Tettoia metallica e locale deposito
- **F** - Area verde quale corte anche ad altre unità di proprietà;
- **G** - Terreno coltivato ad uliveto quale corte anche ad altre unità di proprietà;
- **H** - Corte pavimentata di pertinenza anche ad altre unità di proprietà;
- **L** - Corte comune anche ad altri immobili.

Descrizione delle unità immobiliari

A-A¹ - Il fabbricato ad uso misto, residenziale ed artigianale, ha una struttura in cemento armato, solaio in latero cemento, paramenti in muratura, copertura con tetto a falde; esso si compone di n. 4 piani fuori terra, che comprendono al piano primo un ampio locale adibito ad area per l'**esposizione** dei prodotti di falegnameria, principalmente porte ed infissi in legno, gli **uffici ed un bagno di servizio**.

In questi locali la pavimentazione è in gres ceramico e gli infissi sono in legno; è presente l'impianto elettrico ed i servizi igienici sono dotati anche di quello idrico, i cui scarichi sono collegati alla fognatura comunale.

Solo gli uffici presentano un piccolo impianto di riscaldamento a gas metano.



La superficie utile complessiva è di circa **mq 149,00** mentre l'altezza utile è di mt 2,85.

Detti ambienti risultano complementari all'attività di falegnameria, così come i locali sottostanti al piano terra ad uso **deposito, magazzini, ripostiglio, spogliatoio e servizi igienici**

Tutti i locali ad uso deposito hanno la pavimentazione in massetto di calcestruzzo, mentre lo spogliatoio e servizi igienici presentano la pavimentazione in gres ceramico e rivestimento alle pareti. Gli infissi sono in metallo, del tipo a nastro, con vetro semplice.

La superficie complessiva utile pari a **mq 87,50** mentre l'altezza utile è di mt 3,85.

I due livelli di piano, primo e terra, sono collegati mediante una scalinata interna.

Si precisa che parte del piano primo e il piano secondo, con accesso indipendente, sono adibiti ad uso residenziale e non sono ricompresi nel pignoramento.

Il **capannone** ad uso artigianale ubicato al piano terraneo, per la produzione di prodotti in legno, si compone di una struttura mista, con pilastri in acciaio nella parte perimetrale e pilastri in cemento armato nella parte centrale, a cui sono ancorate due coperture emisferiche composte da strutture metalliche a tralicci con sovrastante pannelli in cemento amianto, ai quali è stato applicato un rivestimento protettivo (incapsulamento) con sovrapposta pannellatura in lamiera zincata.

La pavimentazione dell'opificio è in massetto di calcestruzzo di tipo industriale e gli infissi sono in metallo, del tipo a nastro, con vetro semplice; è presente l'impianto elettrico per l'illuminazione degli ambienti ed il funzionamento di macchinari e attrezzature.

La superficie utile è di circa **mq 528** mentre l'altezza minima è di mt 4,50 e quella massima è di mt 6,70. Allo stesso livello vi è un altro locale ad uso **deposito** con accesso indipendente dalla corte esclusiva, che presenta la pavimentazione in massetto di calcestruzzo; la superficie utile è di **mq 25** circa mentre l'altezza è pari a mt 3,85.



D - Nella parte retrostante dell'opificio, quella esposta ad est, il capannone presenta due accessi carrabili "protetti" da una **tettoia** in metallo con copertura in pannelli di lamiera grecata di tipo coibentato, delle dimensioni 16,15 x 5,00 la cui superficie è di **mq 80,50** con un'altezza media di circa mt 4,00.

C-C¹ - Prospiciente il capannone, oltre l'interposizione della corte comune, sono ubicati dei manufatti, disposti ai piani terra e seminterrato, costituiti da strutture miste, metalliche e in muratura, adibite rispettivamente a locali di deposito e a tettoia.

Il primo **locale ad uso deposito** (C) risulta completo di tamponatura a blocchi di cemento alleggerito con sovrastante finestratura con pannelli in polycarbonato, la copertura è a tetto con due falde costituita da elementi metallici con sovrastante pannelli di lamiera zincata; la pavimentazione è in massetto di calcestruzzo.

La superficie è pari a ml 10,55 x 10,85 = **mq 114,45** con l'altezza minima pari a mt 4,52 e massima pari a mt 6,10.

Al piano seminterrato, vi sono due **locali ad uso deposito** ed una **tettoia (C¹)**

I locali ad uso deposito hanno accesso indipendente e sono delimitati da pareti in muratura con pavimentazione residua in massetto cementizio. Le superfici sono rispettivamente di circa **mq 14,50 e mq 10,60** e le altezze utili di mt 2,50.

Il locale **tettoia** avente superficie pari a ml 8,45 x 5,10 = **mq 43,00** con pavimentazione in massetto di calcestruzzo consiste in una porzione di una tettoia maggior consistenza, con altezze di mt 2,75 quella minima e mt 3,97 quella massima. La copertura della tettoia è in cemento amianto e risulta parzialmente crollata.

E-E¹ - **Tettoia** (E) a piano terra con struttura metallica e copertura in lamiera zincata, presenta la pavimentazione in massetto di calcestruzzo, la superficie coperta è di circa **mq 200** mentre l'altezza media è di mt 3,50.



Ricompresa tra la tettoia (E) e il locale deposito (C) vi sono un locale ed una tettoia:

Il **Locale** (E¹) con struttura metallica e parzialmente delimitato dai pannelli che definisce un'area precedentemente adibita a verniciatura, della superficie di circa **mq 16,00**.

La **Tettoia** (E¹) evidenzia una struttura che nel 2010 è stata danneggiata da un incendio; attualmente è presente solo la costruzione metallica in parte deformata, con alcuni pannelli in lamiera quali residui della copertura. La pavimentazione è in massetto di calcestruzzo con una superficie complessiva di circa **mq 25,50**.

F-G-H - Oltre ai manufatti, vi sono anche delle aree scoperte oggetto di pignoramento, tutte individuate con il sub 7, quale bene comune non censibile ai sub 3 e 11, precisando che il **sub 3 è un'abitazione non ricompresa nel pignoramento** e pertanto, dette aree, non possono essere oggetto di valutazione.

Stato di manutenzione

Gli immobili di cui alle lettere A, A¹ e B, in considerazione della loro vetustà e della destinazione d'uso, si presentano all'interno con uno stato di manutenzione sufficiente, ad eccezione della parte esterna della copertura semicircolare dell'opificio che, mostra uno strato di ossidazione. Il fabbricato nel quale sono inseriti gli uffici e i locali accessori al piano terra, presenta dei distacchi di intonaco sia sulle parti aggettanti, balconi e frontalini, che sulla parte inferiore della tamponatura a causa dell'umidità di risalita.

L'immobile descritto con la lettera C si presenta in uno stato di manutenzione carente, quasi in una situazione di abbandono.

La tettoia al piano seminterrato - lettera C¹ - presenta la struttura in metallo con copertura parzialmente crollata, con lastre in cemento amianto (eternit) prive di protezione (incapsulamento), sconnesse e rotte in molti punti, mentre i locali ad uso deposito adiacenti, con struttura in muratura si presentano anch'essi in uno stato di manutenzione carente.



Detti immobili a seguito di atto notarile pubblico di scissione a rogito del Dott. Rulli Biancamaria del 02/09/2003 rep. 11464 trascritto al **R.P. 12981** sono pervenuti alla Soc. ----- con sede a Bucchianico (CH) il 24/09/2003, dalla Soc. ----- con sede a Bucchianico (CH).

Ante ventennio, l'area sulla quale sono stati poi realizzati i fabbricati del quale fanno parte le unità interessate, era già di proprietà della società ----- alla quale è pervenuta con atto notarile pubblico di Permuta a rogito del notaio Angelo Ciampoli rep. 31252 del 29/05/1984, trascritto al R.P. 8246 del 28/06/1984.

Detti immobili sono presenti le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria a favore** della Banca Popolare dell'Adriatico s.p.a. con sede a Teramo e **contro** ----- per € 300.000,00 a garanzia del capitale di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di anni 15. Trascritto al **R.P. 646** del 12/03/2004.
- **Ipoteca volontaria a favore** della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a. con sede a Lanciano (CH) e **contro** ----- per € 600.000,00 a garanzia del capitale di € 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di anni 15. Trascritto al **R.P. 660** del 28/02/2008.
- **Ipoteca Legale a favore** di Equitalia Pragma s.p.a. con sede a Pescara e **contro** ----- per € 34.712,04 di cui € 17.356,02. Trascritto al **R.P. 646** del 02/03/2010.
- **Contratto di locazione ultrannovennale** a rogito del notaio Anzideo Stefano rep. 1902/1409 del 28/02/2017 **a favore** di ----- nato a ----- (CH) il -----, **contro** ----- Trascritto al **R.P. 3554** del 20/03/2017.
- **Pignoramento immobiliare a favore** di ----- con sede a Conegliano (TV) e **contro** ----- Trascritto al **R.P. 11576** DEL 10/08/2021

5 - ACCATASTAMENTO



Le unità immobiliari risultano censite nel N.C.E.U. del comune di Bucchianico (CH) nel seguente modo:

- Opificio foglio 20 p.lla 330 sub 11 Cat. D/1 Rendita Catastale € 6.517,50.
- Corti esclusive foglio 20 p.lla 330 sub 7 quale Bene Comune Non Censibile ai sub 11 (opificio) e sub 3 (abitazione non oggetto di pignoramento).

Dal raffronto tra la planimetria catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Chieti, e lo stato dei luoghi, non si ravvisano difformità, ad eccezione di un'apertura presente su una parete di delimitazione tra i locali ad uso ufficio al piano primo del fabbricato, dovuto probabilmente ad una non corretta rappresentazione grafica e comunque tale da non inficiare la validità della rendita dell'immobile.

Si allegano la planimetria di riferimento del sub 11 (Allegato n.3) e l'elaborato planimetrico per l'individuazione del sub 7 (Allegato n.4).

6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili sono ricompresi urbanisticamente, secondo il vigente P.R.G. del comune di Bucchianico, in zona produttiva **D2 – Attività artigianali promiscue, di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.**

Gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 66 del 28/10/1981** per la realizzazione di un capannone ad uso artigianale prefabbricato aperto, rilasciato alla ditta ----- con sede a Bucchianico (CH); (Allegato n.5)
- **Concessione Edilizia n. 96 del 15/11/1982 in Variante** alla precedente n. 66/81 per la realizzazione di altri 2 piani sovrastanti al fabbricato ad uso artigianale, di cui parte del piano primo adibito ad uffici ed esposizione; (Allegato n.6)
- Per i fabbricati così realizzati è presente il **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Sindaco del Comune di Bucchianico in data 15/09/1984 (Allegato n.7).



- **Concessione Edilizia in Sanatoria di n. 11/90 del 26/04/1990** ai sensi della L. 47/85 per la realizzazione di un locale al piano seminterrato ad **uso ripostiglio** e altro locale non ricompreso nella presente procedura. (Allegato n.8).
- **Istanza Condonò Edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. 89/95** per la realizzazione di un locale al piano terra adibito a locale verniciatura ed altri locali al piano seminterrato adibiti a magazzino-deposito per l'attività di falegnameria
Per detta istanza è stata corrisposta, a titolo di oblazione la somma di £ 6.470.00 pari ad € 3.356,92, ma non è stata ancora definita dal Comune di Bucchianico la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria. (Allegato n.9)
- **Denuncia di Inizi Attività (D.I.A.) prot. 7076 del 23/06/2003** per lavori di realizzazione di tramezzature interne, nuove aperture esterne, rifacimento dell'impianto elettrico dei locali di cui alla Istanza di Condonò Edilizio pratica n. 89 del 31/03/1995 non ancora definita.

7 – PROVVEDA ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn 7, 8 e 9 come INTRODOTTI DAL D.L. 83/15 conv. in L. 132/15

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati su un'area estesa mq 9.080, che urbanisticamente è ricompresa nell'ambito della **Zona Produttiva D2** – Attività artigianali e promiscue diffuse – dove l'art. 17 delle Norme Tecniche del vigente P.R.G. prevede l'Indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0,5 mq/mq, e il rapporto di copertura pari al 40%. In detta zona "è ammessa la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per artigianato di produzione e di servizio, per rivendita di materiali e attrezzature all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché per residenza del proprietario o del custode dell'impianto".

Da ciò si ha che la copertura assentita è pari a: $S \times 40\% = \text{mq } 9.080 \times 40\% = \text{mq } 3.632$



Benché la superficie edificata risulta essere inferiore a quella consentita, nuove edificazioni, così come interventi di Sanatoria, **non sono ammesse**, in quanto l'area è assoggettata ai vincoli idrogeologici del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) della Regione Abruzzo, come da stralcio planimetrico presente nell'*Allegato n. 9 – Inquadramento territoriale*. Detta area infatti ricade in "zona gialla" con un indice di pericolosità P2 – Pericolosità Elevata, dove, in base alle norme di attuazione P.A.I., Capo III art. 17 comma 1, **per la zona urbanistica D2**, è prevista, previo rilascio del parere favorevole della Regione allo studio di compatibilità idrogeologica, la realizzazione di impianti tecnologici a servizio dell'attività, la ristrutturazione e la manutenzione edilizia, inoltre in base alla circolare esplicativa della R.A. del 07/08/2014 nella zona urbanistica D2, per opere ricadenti all'interno delle aree perimetrate "P2", è consentita la definizione in deroga dei provvedimenti di Autorizzazione e Permessi di Costruire in Sanatoria non ancora emanati.

Dal confronto tra lo stato di fatto, la documentazione catastale e quella urbanistica, si è riscontrato che alcuni manufatti, oggetto di pignoramento e benché regolarmente accatastrati, risultano realizzati senza titolo abilitativo e per essi non è stata presentata istanza di Condonò Edilizio. Detti manufatti consistono in tre tettoie metalliche ed un locale; la prima tettoia è adiacente all'opificio e individuata con la lettera "D" (foto n.ri 15 e 16), la seconda adiacente ai locali deposito (C), sempre al piano terra individuata con la lettera "E" (foto n.ri 20 e 21). La terza tettoia individuata con la lettera "E¹" che comprende anche un locale, anch'essa adiacente al locale deposito (C) (foto n.ri 22 e 23).

Dette strutture, in base a quanto già enunciato, sono state realizzate senza titolo abilitativo e non risultano sanabili in quanto le normative vigenti, ad oggi, non ne consentono la Sanatoria. Pertanto se ne stima il valore dell'area ed i costi per le demolizioni, come da computo metrico (*Allegato n.11*).



Nel computo metrico, oltre agli interventi di demolizione dei predetti manufatti, sono descritte altre lavorazioni che interessano:

- Rimozione lastre di cemento amianto (eternit) quale parte della copertura della tettoia al piano seminterrato (lettera C¹) e successivo rifacimento del manto di copertura e manutenzione della relativa struttura metallica di sostegno.

8 - CONFORMITA' ALLA LEGGE 47/85

Per i locali al piano terra (lettera C) e quelli al piano sottostante (lettera C¹), e adibiti a magazzino-deposito, è stata inoltrata, dal Sig.

██████████ quale legale rappresentante della Soc. ----- con sede a Bucchianico, istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. 89/95. Detta istanza non è stata ancora definita dal Comune di Bucchianico. Tra la documentazione facente parte del fascicolo si riscontra la quietanza di pagamento dell'oblazione dovuta di £ 6.470.000, pari ad € 3.341,48, ma non il Certificato di Idoneità Statica delle strutture come richiesto ad integrazione della predetta istanza con prot. n. 1837/1995 del 28/12/1996. Pertanto, in mancanza di tale documento, al momento non è possibile preventivare il costo della definizione del predetto Condono.

9 - SITUAZIONE DI POSSESSO

Gli immobili si appartengono in piena proprietà alla Soc. ----- con sede a Bucchianico (CH), e non risultano gravati da censi, livelli o usi civici. Gli immobili individuati con il sub 11 e i relativi diritti alle corti individuate con il sub 7, risultano locati a favore di ----- e contro -----, come da **contratto di locazione ultranovennale del 28/02/2017** a rogito del notaio Anzideo Stefano rep. 1902/1409, e Trascritto al **R.P. 3554** del 20/03/2017. Ciò si evince anche dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario del 07/09/2021 sottoscritta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia e allegata agli atti.



Il canone annuale di locazione è stabilito in € 2.400,00 in rate mensili da € 200,00 da aggiornarsi annualmente in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

10 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di spese annuali fisse di gestione o di manutenzione, così come di spese straordinarie già preventivate; altresì non vi sono spese condominiali non pagate. Pertanto non vi sono formalità vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

11 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

In merito il CTU ha verificato la presenza di formalità pregiudizievoli, gravanti sull'appartamento, e che pertanto dovranno essere cancellate e **non opponibili** all'acquirente. Tali formalità sono:

- 1)Iscrizione derivante da ipoteca volontaria, iscritta presso l'A.d.E. di Chieti al **R.P. 646/2004.**
- 2)Iscrizione derivante da ipoteca volontaria, iscritta presso l'A.d.E. di Chieti al **R.P. 660/2008.**
- 3)Iscrizione derivante da ipoteca legale, iscritta presso l'A.d.E. di Chieti al **R.P. 681/2010.**
- 4)Trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto presso l'A.d.E. di Chieti al **R.P. 11576/2021.**

Mentre risultano opponibili:

Contratto di locazione ultranovvennale a rogito del notaio Anzideo Stefano a favore di ----- **trascritto** presso l'A.d.E. di Chieti al **R.P. 3554/2017**, con durata di anni 9 (nove), a decorrere



dal 28/02/2017 con scadenza il 27/02/2026. Detto contratto è stato trascritto prima dell'atto di Pignoramento (R.P. 11576 del 10/08/2021).

12 – VALUTAZIONI E CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere in base ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Chieti con riferimento al 1° semestre del 2021 (**Allegato n. 10**), a quelli reperiti dai borsini immobiliari e dalle agenzie Immobiliari per immobili aventi caratteristiche simili e ubicati in zone limitrofe.

Considerato che ogni immobile, in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato avendo peculiarità proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare", ai valori desunti si è ritenuto necessario applicare dei coefficienti, (coefficienti globali medi) al fine di avere il più probabile valore di stima.

Tali coefficienti tengono in considerazione molteplici fattori, quali la posizione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, e altri elementi che rendono possibile o meno un eventuale acquisto, tenendo conto anche dell'andamento attuale del mercato immobiliare. Il tutto è meglio caratterizzato nell'allegato prospetto (**Allegato n. 10**)

Si precisa che il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto non risulta che l'esecutato svolga attività di impresa costruttrice, e che tra gli immobili di cui trattasi non vi sono abitazione di lusso.

13 - N. LOTTI

Per l'immobile in oggetto, date le sue caratteristiche, si definiscono n. **2 lotti.**



presso l'A.d.E. di Chieti al R.P. 3554/2017, con durata di anni 9 (nove), a decorrere dal 28/02/2017 con scadenza il 27/02/2026.

Il tutto è posto a confine con unità immobiliare sub 10, e corte comune anche ad altre unità immobiliari – sub 6, salvo altri.

Per detti beni necessita l'aggiornamento catastale.

Il valore stimato è di € 15.059,00 a cui vanno detratte le spese pari ad € 11.593,00.

IMPORTO A BASE D'ASTA € 3.500,00

14 – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

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

- 5) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria, iscritta presso l'A.d.E. di Chieti R.G. 1362 **R.P. 2583** del 30/06/2007
- 6) Trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto presso l'A.d.E. di Chieti al R.G. 10177 **R.P. 7730** del 24/07/2020.
- 7) Trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto presso l'A.d.E. di Chieti al R.G. 4589 **R.P. 3491** del 16/03/2021.

Altresì, necessita procedere alla presentazione della voltura catastale per il ricongiungimento d'usufrutto in morte del Sig. Rocci Giudo.

15 – RIFERISCA TUTTO CON RELAZIONE SCRITTA ANCHE SU SUPPORTO INFORMATICO (DVD) CORREDATA DEI RELATIVI ELABORATI

La presente relazione si compone di 20 pagine numerate, e completa degli elaborati di seguito elencati.

16 – PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE



Il sottoscritto CTU, in considerazione delle condizioni di manutenzione del fabbricato e degli interventi da effettuare, ritiene **improbabile** che possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore stimato del bene.

17 – CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.LVO 311/06

Il sottoscritto CTU ha verificato che per i locali adibiti ad ufficio non è stato redatto il relativo Attestato di Prestazione Energetica di cui all'ex art. 6 D. Lvo 311/06, anche in considerazione della mancanza di un effettivo impianto di riscaldamento.

CONCLUSIONI

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

Chieti, lì 03/03/2022

IL C.T.U.
Geom. Riccardo Alleva



ELENCO ALLEGATI

- Relazione depurata dei dati sensibili
- Schede riepilogative
- Piano di vendita
- Verbale di sopralluogo
- 1) Schema Planimetrico
- 2) Visura catastale del sub 11
- 3) Planimetria catastale del sub 11
- 4) Elaborato Planimetrico catastale ed elenco subalterni
- 5) Concessione Edilizia n. 66/1981
- 6) Concessione edilizia in Variante n. 96/1982
- 7) Certificato di Agibilità del 1984
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11/1990
- 9) Istanza di Condonò Edilizio n. 89/1995
- 10) Copia del contratto di locazione
- 11) Inquadramento territoriale
- 12) Documentazione fotografica
- 13) Prospetto di valutazione degli immobili e valori O.M.I.
- 14) Computo metrico
- 15) Predisposizione planimetrie per aggiornamento catastale

