

Tribunale Ordinario di Chieti
Sezione Immobiliare

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio e relativi allegati

Nell'Espropriazione Immobiliare post legge 80

promossa da

"Spring SPV S.R.L. contro [REDACTED]

n. R.G. E.I. 27/2021

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



INDICE PER TITOLI SINTETICI

Firmato digitalmente da

Barbara FalconeCN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT

1.Premessa	pag. 04
2.Oggetto del pignoramento	pag. 04
3.Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 05
4.Sopralluoghi	pag. 07
5.Risposte ai quesiti	pag. 07
5.1 Completezza dei documenti	pag. 07
5.2 Descrizione dei beni pignorati, atto di provenienza	pag. 08
5.3 Regime patrimoniale e stato del debitore	pag. 15
5.4 Vicende giuridiche degli immobili al ventennio	pag. 16
5.5 Conformità catastale	pag. 17
5.6 Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 19
5.7 Verifiche ex art. 173 bis disp. att. c.p.c	pag. 22
5.7.1 Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc	pag. 22
5.7.2 Verifica ex n. 8, art. 173-bis disp. att. cpc	pag. 23
5.7.3 Verifica ex n. 9, art. 173-bis disp. att. cpc	pag. 23
5.8 Conformità L. 47/85 e successive norme	pag. 23



5.9 Accertamento della situazione di possesso	pag. 23
5.10 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	pag. 24
5.11 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati	pag. 25
5.12 Determinazione del prezzo base di vendita	pag. 25
5.13 Determinazione dei lotti e descrizione per la vendita	pag. 31
5.14 Formalità pregiudizievoli da cancellare con decreto di trasferimento	pag. 33
5.15 Descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo	pag. 33
5.16 Parere su probabilità di ricavo superiore del 50% del valore	pag. 35
5.17 Verifica certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06	pag. 35
6. Conclusioni	pag. 35
Elenco allegati	pag. 37

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

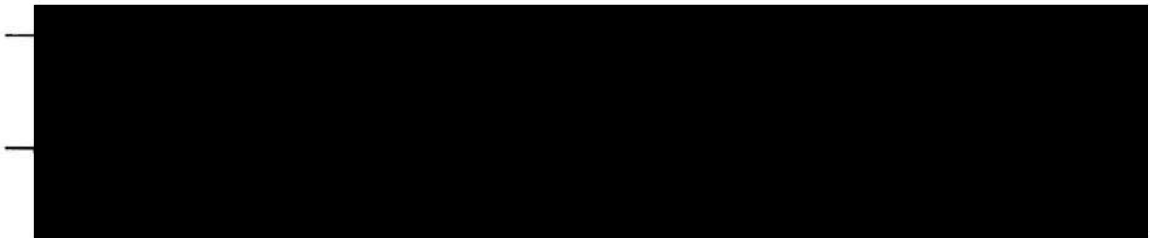
Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni Dr. Francesco Turco del Tribunale di Chieti

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 22 settembre 2021 (**all. n.1**), notificata tramite P.E.C. il giorno stesso, il G.E. nominava la sottoscritta Dr. Arch. Barbara Falcone, con studio in Tollo alla via Santa Lucia n. 2 ed iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti con il n. 733, quale Esperto valutatore del compendio pignorato nella esecuzione in oggetto, con invito a comparire presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per il giuramento di rito e l'abilitazione alla consultazione del fascicolo telematico (**all. n. 2**).

2. Oggetto del pignoramento

Con atto di pignoramento del 19-02-2021, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili siti nel **Comune di CHIETI (CH)**, in quanto proprietà dei sig.ri:



e identificati in tale atto come di seguito testualmente trascritto. In via Antonio Gramsci 15:

- foglio 34, mapp. 4173, di are 3 e centiare 80
- foglio 34, mapp. 4173, sub. 1, BCNC piano T
- foglio 34, mapp. 4173, sub. 4, ZC 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, sup. cat. tot. Mq 220, rend. € 836,66, piano T-1;



- foglio 34, mapp. 4173, sub 5, ZC 1, cat. C/2, cons. mq 192, sup. cat. Mq 233, rend. € 237,98, Piano S1.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 29 settembre 2021 il CTU effettuò il giuramento di rito (**all. n. 2**), come stabilito dall'ordinanza di conferimento dell'incarico. In tale adempimento si ricevevano anche i quesiti formulati dal giudice, i quali saranno singolarmente riportati e trattati nel seguito della presente relazione.

Il giorno stesso del giuramento il CTU fece richiesta al G.E. affinché disponesse il preliminare versamento di "un congruo fondo in acconto che copra ampiamente le spese prevedibili – comprese quelle di eventuali ausiliari – sotto condizione di non inizio delle operazioni peritali" come testualmente previsto dall'art. 5a – note operative – del Protocollo d'Intesa siglato dal Tribunale di Chieti con gli Ordini e i Collegi Professionali Tecnici della Provincia di Chieti il 18/01/2021 prot. n. 95, al rispetto del quale il CTU è tenuto per motivi deontologici." (**all. n. 3**)

- Il giorno 18/10/2021 il G.E. autorizzò la richiesta del CTU (**all. n. 3**).
- Il giorno 20/10/2021 il CTU fece richiesta di fondo spese al creditore opponente.
- Il giorno 11/11/2021, a causa del ritardo del creditore procedente nel versare il fondo spese approvato dal G.E., il CTU fece richiesta di proroga dei termini di consegna dell'elaborato.
- Il giorno 12/11/2021 il G.E. concesse la proroga al CTU.
- Il 14/12/2021 (quasi 2 mesi dopo la richiesta del CTU) venne effettuato il versamento dell'anticipo quale fondo spese, stabilito dal G.E. e da quel momento iniziarono le operazioni peritali.

Si elenca in appresso la documentazione acquisita e/o esaminata dalla sottoscritta presso gli uffici competenti in date diverse.

- **Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizio di Pubblicità Immobiliare:**



- Certificato Ipotecario Speciale prot. n. CH64366 del 09/11/2021, relativo all'ultimo ventennio **(all. n. 18)**;
- Nota di trascrizione RG 19104/15438 del 23/12/1989 **(all. n. 18a)**;
- Nota di trascrizione RG 3206/2959 del 04/02/1992 **(all. n. 18b)**;
- Ispezione ordinaria a pagamento prot. CH 64057 del 08/11/2021**(all. n. 18c)**;

- **Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizi Catastali:**
 - Stralcio di Mappa catastale di Chieti Foglio 34 **(all. n. 7)**;
 - Planimetria Catastale, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, sub. 4 **(all. n. 11)**;
 - Planimetria Catastale, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, sub. 5 **(all.n.10)**;
 - Elaborato planimetrico, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173 **(all. n. 9)**;
 - Elenco subalterni, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173 **(all. n. 8)**;
 - Visura storica "per immobile", Catasto Fabbricati, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, sub. 1 **(all. n.13)**;
 - Visura storica "per immobile", Catasto Fabbricati, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, sub. 2 **(all. n. 14)**;
 - Visura storica "per immobile", Catasto Fabbricati, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, sub. 3 **(all. n. 15)**;
 - Visura storica "per immobile", Catasto Fabbricati, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, sub. 4 **(all. n. 16)**;
 - Visura storica "per immobile", Catasto Fabbricati, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, sub. 5 **(all. n. 17)**;
 - Visura storica "per immobile", Catasto Terreni, Comune di Chieti, Foglio 34, Particella 4173, **(all. n. 12)**.

- **Presso Comune di Chieti, Ufficio Tecnico:**
 - Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili pignorati **(all. n. 19)**;
 - Stralcio dei grafici di progetto, quarta variante prot. 205 del 14/01/1994 **(all. n.20)**;
 - Relazione tecnica allegata alla quarta variante **(all. n. 21)**;
 - Certificato di Collaudo prot. n. 7107 del 10/02/1995 **(all. n. 22)**;



- Certificato di Abitabilità del 20/01/1997 (**all. n. 23**).
- **Presso Comune di Chieti, Ufficio Servizi Demografici:**
 - Comunicazione di Stato di Famiglia relativa ai soggetti esegutati (**all. n. 25**);
 - Estratti per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio relativi ai soggetti esegutati (**all. n. 24**).
- **Presso ENEA – CCEI Abruzzo:**
 - Dichiarazione di non esistenza di Attestati o Certificazioni di Prestazione Energetica relativi agli immobili pignorati (**all. n. 27**);
- **Presso Agenzia delle entrate – Ufficio del Registro:**
 - Attestazione di non esistenza di contratti di locazione o di affitto relativi agli immobili pignorati (**all. n. 26**).

4. Sopralluogo

Il giorno 13/12/2021 alle ore 09.30, la sottoscritta si recava presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il previsto sopralluogo. Era presso gli immobili l'esecutato [REDACTED] e consentiva l'accesso ai luoghi. Erano presenti, oltre al suddetto esecutato, il geom. [REDACTED] tecnico di fiducia del sig. [REDACTED] arch. Fabrizio Tundo, collaboratore del CTU.

Alle ore 9.35 iniziarono le operazioni di sopralluogo metrico e fotografico dei luoghi, che si conclusero alle ore 12.30 con la firma del verbale di sopralluogo (**all. n. 6**).

5. Risposte ai quesiti

5.1 Quesito: *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.*



Risposta:

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo consegnato in copia alla sottoscritta, risultano prodotti dal creditore, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Chieti, i seguenti documenti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.:

- Atto di pignoramento notificato in data 19/02/2021;
- Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma della dott.ssa Viviana Frediani notaio in Alba (CN) del 14/06/2021;
- Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, Serv. Pubblicità Immobiliari, R.G. 8191, R.P. 6195 del 06/05/2021;
- Visure Storiche per Immobile relative alle particelle e ai subalterni pignorati;
- Stralcio di mappa catastale del foglio 34, comune di Chieti;

Limitatamente a quanto indicato come oggetto di esecuzione nell'atto di pignoramento, la documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio può ritenersi idonea.

5.2 Quesito: *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.*

Risposta:

Ubicazione generale

Gli immobili pignorati sono situati nel territorio del comune di Chieti, Via Antonio Gramsci n.15 e risultano identificati al N.C.E.U come di seguito:

- BCNC - FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, sub 1, bene comune non censibile
- ABITAZIONE - FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, sub 4, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, 220 mq totali, di cui totale escluse aree scoperte mq 213, rendita €836,66;
- DEPOSITO, FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, sub 5, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq 192, rendita € 237,98;
- Terreno, FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, sup. 380 mq

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

8



Descrizione generale

L'insieme degli immobili pignorati (f. 34, part. 4173, sub 1, 4 e 5 del Catasto Fabbricati e f. 34, part. 4173 del Catasto Terreni) è costituito da:

- edificio (sub 4 e 5 della part. 4173 del foglio 34) articolato in una parte più alta a nord, di tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), contenente abitazione e porzione dell'immobile destinato a deposito, e una parte più bassa a sud, di due livelli (seminterrato e piano terra) contenente solo ambienti del deposito;
- area esterna recintata e parzialmente pavimentata (sub 1 della part. 4173 del foglio 34, corte comune agli altri due immobili) comprendente lo spiazzo a nord-est e l'area esterna a nord-ovest (**all. 30, foto nn. 16, 16, 17**) entrambi con entrate da Via Antonio Gramsci.

Gli immobili sopra individuati sorgono tra la parte alta e la parte bassa della città, in contesto rurale notevolmente urbanizzato, con volumi abitativi spesso notevoli, presenza di qualche attività produttiva e col permanere di qualità paesaggistica, anche se in parte compromessa.

L'accesso agli immobili pignorati avviene da Via Antonio Gramsci, una piccola strada asfaltata in salita che si diparte da Via Colonna e costeggia l'intero edificio.

Dunque nel fabbricato l'immobile con destinazione di deposito occupa il piano seminterrato e una parte del piano terra, mentre l'immobile di abitazione occupa una parte del piano terra ed il primo piano (**all.ti n. 28, n. 29 e n. 32**).

Nel fabbricato si entra al piano terra tramite lo spiazzo a nord-est provvisto di cancello su Via Antonio Gramsci ed anche tramite l'area esterna, anche questa provvista di cancello su Via Antonio Gramsci, rivolta a nord-ovest. Si entra inoltre dal piano seminterrato attraverso due grandi portoni metallici che si aprono verso la particella 4155 del foglio 34, ma si deve in merito far presente che detta par.lla 4155 del foglio 34, il terreno da cui si deve necessariamente passare per avere accesso diretto al piano seminterrato del fabbricato (occupato dal sub 5) e con varchi di dimensioni adeguate a grandi mezzi, **non è oggetto di esecuzione e non è proprietà degli esecutati.**

Le due unità immobiliari, il sub 4 e il sub 5 del foglio 34, rispettivamente l'abitazione e il magazzino compresi nel fabbricato, risultano oggi in parte collegate per mezzo di una porta che costituisce una delle difformità sia rispetto alla documentazione catastale che rispetto alla documentazione del titolo urbanistico, di cui più avanti si tratterà.

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



L'edificio è costruito con struttura mista, muratura portante e telaio di cemento armato, ed è il risultato di ampliamenti e parziali demolizioni di un volume preesistente, interventi edilizi che risultano risalenti all'anno 1994 (**all. n. 20**), con alcune modifiche evidentemente successive. Il fabbricato è coperto con tetto a falde inclinate di altezze e dimensioni diverse con manto di copertura in laterizio ed è intonacato e tinteggiato.

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE DI ABITAZIONE

ABITAZIONE, FOGLIO 34, PARTICELLA 4173 SUB 4 - piano terra e piano primo

Confini:

- a nord-est, lato ingresso principale, con corte comune, part.4173, sub 1 del foglio 34;
- a nord-ovest con via Antonio Gramsci;
- a sud-ovest in parte con area esterna, ingresso secondario, appartenente alla corte comune (part.4173 sub 1 del foglio 34) e in parte, all'interno dell'edificio, in aderenza con part. 4173 sub 5 del foglio 34, immobile analogamente oggetto di pignoramento (**all.ti n. 31b e31c**);
- a sud-est con terreno part. 4155, non oggetto dell'esecuzione in esame e non di proprietà degli esecutati;
- verticalmente, in basso con piano seminterrato (sub 5 della part. 4173 del foglio 34) e in alto terminante con solaio sovrastato da intercapedine e tetto a falda inclinata;

Descrizione dell'immobile di abitazione

L'immobile destinato ad abitazione si estende al piano terra e al piano primo della costruzione risalente al 1994, risultato di parziale demolizione ed ampliamento di un nucleo pre-esistente.

I due piani dell'alloggio sono collegati da scala interna e da un portoncino al primo piano al termine del vano scala, e sono organizzati nel modo seguente.

Al piano terra:

- Ingresso di mq 7.08, con porta diretta dal lato nord-est, su corte comune sub 1 part.4173 del foglio 34 analogamente oggetto della presente esecuzione, e



- avente forma a "L", (**all. 30, foto nn. 9 e 10**) che da accesso ai seguenti quattro ambienti;
- camera1 di mq 10,04, con finestra affacciante a nord-est sulla menzionata corte comune (**all. 30, foto n. 11**);
 - camera2 di mq 9,84, avente finestra affacciante a sud-est verso part. 4155 del foglio 34 (**all. 30, foto n. 14**);
 - w.c. di mq 3,00, avente finestra affacciante a nord-est sulla menzionata corte comune. Rivestito con piastrelle in ceramica chiara per un'altezza di circa m 1.8, è dotato di water, bidet, lavandino e doccia (**all. 30, foto n. 13**);
 - disimpegno di mq 14,32, avente anche accesso diretto dall'area esterna posta a ovest e appartenente allo stesso sub 1 part.4173 del foglio 34, corte comune, oggetto della presente esecuzione; si diparte da questo la scala che collega piano terra e primo piano (**all. 30, foto nn. 7 e 8**); da accesso, con porta realizzata tramite taglio della muratura a confine, in ambiente dell'immobile di deposito (sub 5 part. 4173 foglio 34) adibito a cucina-soggiorno e di fatto annesso all'abitazione (**all. 30, foto nn. 4, 5 e 6**); da inoltre accesso ai seguenti due ambienti;
 - ripostiglio di mq 2,27, posto nel sottoscala e privo di finestre (**all. 30, foto n. 7**);
 - soggiorno di mq 15,11, avente finestra affacciante a nord-est sulla menzionata corte comune; situato nel nucleo più antico, presenta pareti più spesse, con angoli irregolari e un camino rivestito in granito; è visibile nella parete a sud-ovest una fessurazione che si estende anche alla soglia di marmo del camino (**all. 30, foto n. 12**);

Al piano primo:

- vano scala di mq 7,43, con finestra affacciante a sud est verso part. 4155;
- ingresso di mq 2,32 (**all. 30, foto n. 20**);
- soggiorno pranzo di mq 29,13 provvisto di finestra affacciante a nord-est verso corte comune e di grande loggia di mq 13,28 affacciante ad est verso part. 4155 (**all. 30, foto nn. 19 e 22**);
- camera 3 di mq 18,03 con finestra affacciante a nord-est verso corte comune (**all. 30, foto n. 21**);



- cucina di mq 8,40, con porta finestra su balcone di mq 9.92 affacciante su corte comune a ovest (**all. 30, foto n. 23**);
- disimpegno di mq 3,72 (**all. 30, foto n. 20**) che da accesso ai seguenti quattro ambienti;
- bagno di mq 5,67, provvisto di water, bidet, lavandino e vasca da bagno, con finestra affacciante a sud est verso part. 4155 (**all. 30, foto n. 24**);
- camera 4 di mq 11,05, con finestra affacciante a sud est verso part. 4155 (**all. 30, foto n. 25**);
- camera 5 di mq 11,45, con porta finestra sul menzionato balcone (**all. 30, foto n. 28**) affacciante su corte comune a ovest (**all. 30, foto n. 27**);
- w.c. di mq 3,12, provvisto di water, bidet, lavandino e doccia, con finestra affacciante a sud-ovest (**all. 30, foto n. 26**).

L'immobile sub 4 della part. 4173 del foglio 34 si presenta di fatto come l'aggregazione di due alloggi di abitazione in rapporto tuttavia di non completa indipendenza. La finitura interna è essenziale, le pareti sono tinteggiate di bianco o altri colori, la pavimentazione delle stanze e delle scale di collegamento è in gres di colore rosso mattone, gli infissi sono in legno con doppio vetro, la rubinetteria di normale qualità commerciale.

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE CON DESTINAZIONE DI DEPOSITO

Descrizione: DEPOSITO FOGLIO 34, PARTICELLA 4173 sub 5 – piano seminterrato e piano terra

Confini:

- a sud-ovest con particella 4154 del foglio 34 e in aderenza con fabbricato della stessa;
- a sud-est ed in parte a nord-est con part. 4155 del foglio 34;
- negli altri lati, al piano seminterrato direttamente contro terra, al piano terra in parte con l'immobile di abitazione sub 4 della part. 4173 del foglio 34, analogamente oggetto della presente esecuzione, e in parte con area esterna a nord-ovest (sub 1 della part. 4173 del foglio 34 analogamente oggetto della presente esecuzione);



- verticalmente, confinante in parte con la sovrastante abitazione (sub 4 della part. 4173 del foglio 34) e in parte terminante con tetto a falda inclinata.

Descrizione dell'immobile destinato a magazzino-deposito

L'immobile destinato a magazzino-deposito si estende in tutto il piano seminterrato e in parte del piano terra dell'edificio. La porzione al piano terra dell'immobile è di fatto divisa in due parti non comunicanti a causa della realizzazione di un piccolo tramezzo in difformità dalla documentazione catastale e dalla documentazione del titolo urbanistico. Delle due parti divise al piano terra una rimane separata dal resto dell'unità immobiliare ed accessibile solo dall'esterno, ossia dall'area scoperta a nord-ovest dell'edificio (sub 1 della part. 4173 del foglio 34), e l'altra, annessa di fatto al confinante immobile di abitazione (sub 4 della part. 4173 del foglio 34, oggetto di esecuzione) per mezzo dell'apertura di una porta tramite taglio della parete a confine e contenente la scala che porta al seminterrato, mette di fatto in comunicazione interna l'immobile magazzino-deposito con l'immobile di abitazione. Questa parte al piano seminterrato è poi accessibile anche direttamente dall'esterno tramite ampie aperture con infissi in metallo adatte all'ingresso di mezzi di grandi dimensioni. Detti accessi diretti al piano seminterrato si aprono su terreno non oggetto di esecuzione e non di proprietà degli esecutati (part. 4155 del foglio 34).

Si osserva, nella parete al piano seminterrato verso il confine con la part. 4154 del foglio 34 e in corrispondenza planimetrica anche nella parete al piano terra, la presenza di alcune fessurazioni interpretabili come effetto di probabili cedimenti fondali. Tuttavia la portata, la datazione e l'eventuale evoluzione di tali fenomeni non risulta valutabile senza indagini specialistiche più approfondite.

Si elencano di seguito gli ambienti dell'immobile con le relative caratteristiche.

Al piano seminterrato:

- locale magazzino di mq 66,31, con finestra alta affacciante a sud-ovest verso part. 4154 del foglio 34 (**all. 30, foto nn. 1 e 2**) e portone con grandi ante in metallo aprente a sud-est su part. 4155 del foglio 34, la quale non è oggetto di esecuzione e non è di proprietà degli esecutati; circa una metà del locale, quella che si trova al disotto dei locali legnaia e deposito del piano terra posti su via Antonio Gramsci, ha altezza di m 2,90, mentre l'altra metà, quella più in



prossimità del portone, è sovrastata soltanto da copertura a falda inclinata ed ha altezza di m 3,45 (**all. n. 31a**);

- locale deposito di mq 29,64, con finestra alta affacciante su part. 4155 del foglio 34 (non oggetto di esecuzione e non di proprietà degli esecutati) e contenente la scala che sale al piano terra (**all. 30, foto n. 3**);
- w.c. di mq 2,20 accessibile dal locale sopra descritto ed interno a questo, provvisto di water e lavandino;
- rimessa attrezzi di mq 16,51 provvista di grande portone con saracinesca in metallo aprente a nord-est su part. 4155 del foglio 34 (non oggetto di esecuzione e non di proprietà degli esecutati);

Al piano terra:

- locale legnaia di mq 14,98, aperta con grande arcata senza infisso sulla parte della corte comune (sub 1 part. 4173 del foglio 34 oggetto della presente esecuzione) che si trova a nord-ovest dell'edificio e si configura come un ampio spazio aperto-coperto (**all. 30, foto n. 17**);
- deposito di mq 20,55, provvisto di due finestre, una a nord-ovest verso Via Antonio Gramsci e una a sud-est affacciante sulla falda di copertura della parte dell'immobile collocata al piano seminterrato, accessibile dal locale legnaia sopra descritto tramite porta di metallo (**all. 30, foto n. 18**), e separato dagli altri locali dell'immobile al piano terra da un tratto di muratura che ha chiuso l'originario collegamento;
- soggiorno-cucina di mq 33,67 avente anche accesso diretto dall'area esterna posta a sud-ovest (sub 1 part.4173 del foglio 34, corte comune ai due immobili oggetto di esecuzione) e finestra affacciante a sud est verso part. 4155; questo ambiente, contenente anche il volume di un piccolo locale caldaia accessibile solo dall'esterno (**all. 30, foto n. 16**), è stato evidentemente annesso – costituendone di fatto un ampliamento – all'alloggio residenziale, con cui è stato collegato realizzando una porta tramite taglio della muratura, ma risulta, sia nella documentazione catastale sia in quella del titolo urbanistico, appartenente al sub 5 della part. 4173 del foglio 34, ossia il deposito analogamente oggetto della presente esecuzione; tale ambiente, trasformato appunto da vano di deposito in



soggiorno-cucina, è stato inoltre privato del suo collegamento con la restante parte al piano terra dello stesso deposito tramite la costruzione di una porzione di tramezzatura e pertanto, dando altresì accesso alla scala che porta al piano seminterrato, pone da un lato in collegamento l'immobile di abitazione con gli ambienti di deposito (sub 5 part. 4173 del foglio 34 oggetto di esecuzione) al piano seminterrato, e dall'altro fa rimanere separata dal resto dello stesso immobile di deposito la parte di questo che si trova al piano terra (**all. 30, foto nn. 4, 5, 6**).

Atto di provenienza degli immobili al foglio 34, part. 4173 sub 1,4,5 del catasto fabbricati e al foglio 34, part. 4173 del catasto terreni.

Le unità pignorate sono state trasferite con atto di vendita a firma del dott. Alfredo Pretaroli notaio in Chieti a [REDACTED] e signori [REDACTED] a quota di ½ ciascuno. L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, - ufficio pubblicità immobiliare - il 24/10/2007 ai numeri di registro 1677/1208 come atto tra vivi 112 Compravendita (**all. n. 18**).

Corrispondenza con i dati del pignoramento degli immobili

In merito alla corrispondenza con i dati del pignoramento, si specifica che, in base agli esami documentali, gli immobili pignorati risultano di proprietà degli esecutati.

Se ne conclude che gli immobili interessati dalla esecuzione sono di proprietà dei signori [REDACTED] a quota di ½ ciascuno.

5.3 Quesito: **Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.**

Risposta:

In base alle Comunicazioni di Stato di Famiglia rilasciate alla sottoscritta dal Comune di Chieti il 14/10/2021, L'esecutato [REDACTED] residente a [REDACTED]

Firmato digitalmente da
Barbara Falcone

15



Dall'Estratto di Matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del comune di Chieti [REDACTED]
[REDACTED] risultano essere coniugi con matrimonio celebrato il [REDACTED] n. 24).

5.4 Quesito: *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.*

Risposta:

In base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta presso L'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare (**all.ti nn. 18, 18a, 18b, 18c**) e presso il Catasto Fabbricati (**all.ti da nn. 7-17**), viste le trascrizioni del ventennio, la scrivente precisa che i riferimenti catastali sono coerenti con i riferimenti riportati nel verbale di pignoramento e che sussiste continuità delle trascrizioni.

Dal Certificato Ipotecario prot. n. CH64366 del 09/11/2021, per il ventennio 2001/2021 (**all. n. 18**) risulta quanto segue.

Attuali proprietari:

Immobili censiti al catasto fabbricati di CHIETI al Foglio 34 part. 1473, sub 1, sub 4, sub 5 e immobile censito al catasto terreni di CHIETI al foglio 34, part. 1473

— [REDACTED] per 1/2
della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, a partire dal 24/01/2007 a
seguito di Atto tra vivi 112 COMPRAVENDITA in atti dal 24/01/2007; REP.
74218/33703

— [REDACTED]
per 1/2 della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, a partire dal



Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC barbara.falcone@archiworldpec.it
E-Mail falcone.barbara@virgilio.it

24/01/2007 a seguito di Atto Tra vivi, 112 COMPRAVENDITA, in atti dal
24/01/2007; REP. 74218/33703 RG 1677/1208

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
dal 24/01/2007 per diritto di proprietà con quota 1/1 con Atto Tra Vivi, 145
RETROCESSIONE, in atti dal 24/01/2007 Rep. 74217 RG. 1676/1207;
- [REDACTED] no al
24/01/2007 per diritto di proprietà con quota 1/1 per atto di donazione rogito
Livio Colizzi, notaio in Roma rep.13015 del 06/04/1989 e trascritto a Chieti il
28/04/1989 R.G. 5533, R.P. 6692 da parte di [REDACTED]

5.5 Quesito: *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.*

Risposta:

Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche di accatastamento degli immobili pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Chieti, Catasto Fabbricati e l'esito delle verifiche di conformità a seguito dei sopralluoghi.

Verifica della conformità catastale dell'immobile di abitazione

Per quanto riguarda l'immobile al foglio 34, part. 4173 sub 4 cat. A/2, risulta esistente una planimetria recante data 13/12/2006 (all. n. 11).

Rispetto a tale planimetria, lo stato di fatto dell'immobile come verificato in sede di sopralluogo, presenta le seguenti difformità.

Al piano terra:

- presenza di un tramezzo con porta che divide l'ingresso dalla camera posta nell'angolo a sud-est dell'edificio, non rappresentato in planimetria;



- presenza del ripostiglio ricavato nel sottoscala, non rappresentato in planimetria;
- presenza di una porta, realizzata tramite taglio nella muratura a confine con il deposito sub 5 della part. 4173 del foglio 34, che mette in collegamento i due immobili, non rappresentata in planimetria. **(all. n. 35b)**

Al piano primo:

- presenza nel soggiorno-pranzo rivolto a nord-est di una porzione di tramezzatura a tutta altezza in posizione obliqua verso la porta della camera da letto posta nell'angolo nord dell'edificio;
- presenza del bagno a sud-est realizzato tramite inserimento di un divisorio e riduzione della camera a sud-est;
- presenza di una camera a sud-ovest ricavata tramite inserimento di un divisorio e riduzione della cucina a sud-ovest. **(all. n. 35c)**

Verifica della conformità catastale dell'immobile di deposito

Per quanto riguarda l'immobile al foglio 34, part. 4173 sub 5 cat. C/2, risulta esistente una planimetria recante data 13/12/2006 **(all. n. 10)**. Rispetto a tale planimetria, lo stato di fatto dell'immobile come verificato in sede di sopralluogo, presenta le seguenti difformità.

Al piano seminterrato:

- presenza di un tramezzo con andamento obliquo, non rappresentato in planimetria, con cui è stato ricavato e isolato l'ambiente magazzino provvisto di grande portone con saracinesca in metallo aprente a nord-est;
 - presenza di un w.c., non rappresentato in planimetria, realizzato nel vano deposito da cui si diparte la scala che porta al piano terra dello stesso immobile;
 - presenza di una finestra interna nella parete che divide l'ambiente magazzino dall'ambiente deposito in corrispondenza del vano scala che sale al piano terra.
- (all. n. 35a)**

Al piano terra:

- presenza di una porta, realizzata tramite taglio nella muratura a confine con l'abitazione sub 4 della part. 4173 del foglio 34, che mette in collegamento i due



immobili, non rappresentata in planimetria, nel vano che contiene la scala, il quale è stato inoltre adibito a cucina-soggiorno;

- presenza, nel vano deposito confinante a sud-ovest con via Antonio Gramsci, di una porzione di muratura realizzata in prossimità della porta di collegamento con il vano adibito a soggiorno-cucina dianzi menzionato, con cui si è occluso il passaggio e si è realizzata una nicchia-ripostiglio, non rappresentata in planimetria;
- presenza, nello stesso vano sopra menzionato, di una porzione di solaio realizzata al di sopra di una parte della scala, su cui si è ricavato un piccolo vano ripostiglio aperto e presenza a fianco di questo di un'altra nicchia ricavata con la realizzazione di una piccola tramezzatura a tutta altezza, modifiche non rappresentate in planimetria. **(all. n. 35b)**

Si redigono pertanto le planimetrie catastali aggiornate degli immobili oggetto di esecuzione, sub 4 e 5 della part. 4173 del foglio 34, da presentare in catasto per l'opportuno aggiornamento, complete delle parti attualmente non rappresentate **(all.ti n. 36a e 36b)**, con l'avvertenza che tra le modifiche allo stato di fatto riscontrate non sarà rappresentata la variazione di destinazione d'uso da deposito a soggiorno-cucina nel vano del sub 5 che al piano terra confina con il sub 4, poiché tale difformità, illegittima e non sanabile a livello urbanistico, dovrà essere rimossa con conseguente ripristino della destinazione d'uso già dichiarata.

Rimarrà invariato il documento denominato "elaborato planimetrico" già presente in catasto e correttamente redatto **(all. n. 9)** e il relativo elenco subalterni **(all. n.8)**.

Della necessità di aggiornamento delle planimetrie catastali si specifica l'esistenza in calce alla descrizione del bene predisposta per l'avviso d'asta.

5.6 Quesito: *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;*



Risposta:

Certificato di Destinazione Urbanistica relativa ai due immobili pignorati

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica reperito (**all. n. 19**), gli immobili pignorati ricadono nel Comune di Chieti all'interno della zona E – destinata all'agricoltura e a particolari servizi e impianti – Nelle zone E la destinazione d'uso ammessa è prevalentemente rurale, (costruzioni rurali e attrezzature per le macchine agricole), servizi e impianti di pubblica utilità (cabine elettriche ecc.), installazioni per industrie estrattive (cave ecc); l'unità minima aziendale ai fini del rilascio della concessione edilizia è di 1 ettaro; l'indice di edificabilità massimo fondiario, relativo alla residenza è pari a 0.03 mc/mq; la volumetria di ogni singolo edificio non può superare gli 800 mc. Si segnala inoltre che il terreno al foglio 34, part. 4173 è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Titolo abilitativo rilasciato per la costruzione dell'edificio

Il fabbricato contenente gli immobili di abitazione e di deposito sopra individuati è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 20529/2601 del 18/12/1989 e successive varianti delle quali la quarta ed ultima, avente prot. n. 1744/205 del 24/04/1994 (**all. n. 20**), costituisce il termine di raffronto con lo stato di fatto. La concessione è stata rilasciata con prescrizione di sottoscrivere "Atto d'Obbligo" a favore del Comune di Chieti comportante l'impegno della durata di anni 10 a "mantenere la destinazione d'uso agricolo del terreno" al servizio del quale il fabbricato veniva realizzato (**all.ti nn. 18a, 18b e 18c**). La documentazione progettuale presentata indica e quantifica le parti di superficie e cubatura "residenziale" e quelle di superficie e cubatura "degli annessi rustici" (**all. n. 21**).

Verifica della conformità urbanistico-edilizia

Esaminato lo stato di fatto come rilevato in sede di sopralluogo ed esaminata altresì la documentazione del titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione del fabbricato **all. n. 20a**), si sono rilevate le difformità che di seguito si espongono.

Al piano seminterrato (**all. n. 34a**):

- presenza di un tramezzo con andamento obliquo, non previsto nel progetto assentito, con cui è stato ricavato e isolato l'ambiente magazzino provvisto di grande portone con saracinesca in metallo aprente a nord-est (**all. n. 34a**);



- presenza di un w.c., non previsto nel progetto assentito, realizzato nel vano deposito da cui si diparte la scala che porta al piano terra;
- presenza di una finestra interna nella parete che divide l'ambiente magazzino dall'ambiente deposito in corrispondenza del vano scala che sale al piano terra.

Al piano terra (**all. n. 34b**):

- presenza di una porta, non prevista nel progetto assentito e realizzata tramite taglio nella muratura che dovrebbe dividere abitazione e deposito;
- cambiamento della destinazione d'uso del vano al confine tra i due immobili da quella assentita di *rimessa attrezzi agricoli* a quella di *soggiorno-cucina*, con annessione del vano agli ambienti dell'abitazione e conseguente ampliamento della stessa oltre la volumetria residenziale consentita;
- presenza nel vano sopra descritto di una nicchia, non prevista nel progetto assentito e ricavata con la realizzazione di una piccola tramezzatura a tutta altezza;
- presenza, nel vano deposito confinante a sud-ovest con via Antonio Gramsci, di una porzione di muratura realizzata in prossimità della porta di collegamento con il vano adibito a soggiorno-cucina dianzi menzionato, con cui si è occluso il passaggio e si è realizzata una nicchia-ripostiglio, non prevista nel progetto assentito;

Al piano primo (**all. n. 34c**):

- Presenza, nel soggiorno-pranzo rivolto a nord-est, di una porzione di tramezzatura a tutta altezza in posizione obliqua verso la porta della camera da letto posta nell'angolo nord dell'edificio;

Dichiarazione di agibilità dell'edificio al foglio 34 part. 4173 sub 4 e 5

Dalla documentazione rinvenuta negli archivi comunali risulta essere presente un Certificato di "Abitabilità di edifici di nuova costruzione" rilasciato in data 20/01/1997, per "fabbricato ubicato in via Antonio Gramsci costituito da un piano interrato e due piani in elevazione" che "è abitabile per gli usi autorizzati calla C.E. n. 20529/2601 dell'11/12/1989 e successive". (**all. n. 23**)



5.7 Quesito: *Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in L.n. 132/15.*

Risposta:

Si illustrano di seguito distintamente le risultanze in merito a: sanabilità degli abusi negli immobili pignorati, oneri per diritti demaniali o usi civici, spese di gestione per l'immobile.

5.7.1 Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc*Sanabilità degli abusi negli immobili pignorati*

Le rilevate difformità dal titolo abilitativo sono sanabili tutte ad eccezione del cambio di destinazione d'uso al piano terra del vano originariamente assentito come *rimessa attrezzi agricoli* e di fatto adibito a *soggiorno-cucina*. Laddove infatti le altre difformità rilevate costituiscono semplici variazioni nella divisione interna degli ambienti, sanabili ai sensi dell'art 37 comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – (Tabella A del d.lgs. 222/2016) in quanto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, la modifica della destinazione d'uso che ha comportato un aumento della volumetria residenziale non può essere sanata in quanto, stanti le quantità realizzate e stanti le previsioni del vigente strumento urbanistico comunale, non è possibile attingere ulteriore cubatura residenziale derivante dal terreno su cui insiste il fabbricato. Non è inoltre possibile nemmeno ricorrere alla riapertura dei termini di un provvedimento di condono, in quanto, stando a quanto storicamente documentato dagli elaborati catastali, le difformità non esistevano ancora in data 2006 successiva ad ogni legge di condono.

Si deve pertanto prevedere il ripristino della originaria destinazione d'uso del locale, ossia quella di *rimessa attrezzi agricoli* appartenente all'unità immobiliare sub 5 della part. 4173 del foglio 34, cat. C/2, oltre a una pratica di sanatoria per le altre difformità interne al fabbricato del cui costo, di seguito quantificato, si terrà conto nella stima.

Spese per Sanatoria immobili al foglio 34, part. 4173, sub. 4 e 5

<u><i>a. Sanzione per S.C.I.A. in Sanatoria</i></u>	€ 1.032,00
<u><i>b. Diritti di segreteria</i></u>	€ 51,65
<u><i>c. Diritti di istruttoria</i></u>	€ 100,00
<u><i>d. Docfa versamento per diritti</i></u>	€ 100,00



e. Spese tecniche:

€ 2800 + IVA al 22% + 4% Inarcassa + rit. Acc.	€ 3.554,64
--	------------

<u>Spese totali per sanatoria dell'immobile</u>	<u>€ 4.838,29</u>
--	--------------------------

5.7.2 Verifica ex n. 8, art. 173-bis disp. att. cpc.**Oneri per diritti demaniali o usi civici**

Il terreno, su cui sorgono entrambi gli immobili pignorati, non risulta gravato da censo, livello, vincoli demaniali o da usi civici, come attestato da C.D.U.(all. n.19)

5.7.3 Verifica ex n. 9, art. 173-bis disp. att. cpc.**Spese di gestione**

Relativamente a entrambi gli immobili oggetto della presente esecuzione, non è stato possibile reperire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né su spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione.

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

Risposta:

In base alle indagini effettuate, non risultano esistenti pratiche di condono relative agli immobili oggetto di pignoramento.

5.9 Quesito: *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 affitto registrati in data antecedente al pignoramento.*

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



Risposta:

Dalla documentazione reperita (stato di famiglia all. n. 25) gli immobili risultano abitati dagli esecutati e dalla di loro figlia. Non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, come è emerso dalle ricerche presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate (all.n. 26).

5.10 Quesito: ***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.***

Risposta:

Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Per entrambi gli Immobili pignorati, gli aggiudicatari dovranno sostenere il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, nonché per la variazione catastale degli immobili al foglio 34 part. 4173 sub 4 e 5, e per le spese tecniche, come esplicitate e calcolate nel paragrafo 5.7.1.

Altri oneri gravanti sull'acquirente:

- imposta di registro;
- spese di trascrizione e volturazione presso i pubblici registri;
- spese di diritti e imposte di bollo, relative al decreto di trasferimento, salve diverse disposizioni;
- costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salve diverse disposizioni.

Vincoli artistici, storici, d'inalienabilità o indivisibilità

Gli immobili pignorati non risultano gravati da vincoli storici o artistici.

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



5.11 Quesito: ***Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

Risposta:

Dal certificato notarile depositato in atti, dal certificato ipotecario speciale (**all. n. 18**) si evince la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE nn. reg. 8191/6195 del Verbale di pignoramento in data 06/05/2021. Atto Giudiziario rep. 200 del 11/03/2021, atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili a favore di SPRING SPV S.R.L. contro [REDACTED]

5.12 Quesito: ***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 DL 83/15.***

Risposta:

Criterio di stima adottato

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame viene qui effettuata con procedimento sintetico-comparativo, mediante l'adozione di coefficienti parametrici, ossia comparando l'immobile ad altri con caratteristiche similari. Il metodo è stato integrato con valutazioni analitiche dirette che tengono conto delle condizioni di conservazione del bene. Nel corso delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e sulle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si sono reperiti dati recenti relativi ad immobili aventi tipologia simile o assimilabile, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame, estrapolando e caratterizzando tali indicazioni in funzione delle proprietà estrinseche delle unità immobiliari, nonché delle loro proprietà intrinseche, in particolare riguardanti, per i fabbricati, qualità della

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

25



distribuzione degli ambienti e funzionalità, stato di vetustà degli elementi costruttivi, degli infissi e degli impianti, qualità dell'architettura e degli spazi esterni.

Ai prezzi al metro quadrato degli immobili con caratteristiche analoghe o simili a quelle degli immobili oggetto di stima, reperiti presso le agenzie immobiliari, sono state apportate delle detrazioni per considerare il margine di trattativa del prezzo e per ottenere un valore al mq lordo comparabile con il parametro di misurazione dell'OMI, corrispondente, per i fabbricati, alla Superficie Esterna Lorda (SEL). Il prezzo così ottenuto è stato confrontato con quello delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI.

La stima degli immobili è stata eseguita applicando il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Criterio di determinazione della superficie commerciale degli immobili pignorati

La superficie commerciale dei fabbricati oggetto di stima è stata determinata considerando la Superficie Esterna Lorda (SEL) in pianta, la quale comprende:

- a) Le superfici interne calpestabili degli immobili;
- b) Le superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- c) Le superfici occupate dalle pareti perimetrali libere;
- d) Le superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino alla metà del loro spessore;
- e) Le superfici ponderate dei balconi, nella misura del 25% della superficie effettivamente misurata;
- f) Sottotetti non abitabili (mansarde) nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata; avente altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50;
- g) Terrazzi e Logge nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata. Applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- h) Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali), nella misura del 20% della superficie effettivamente misurata, avente altezza minima di mt 1,50;
- i) Locali accessori (collegati ai vani principali) nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata, avente altezza minima di 2.40 mq;
- j) Corti e Cortili nella misura del 10% della superficie effettivamente misurata, Applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 2%.



k) Posti auto coperti e scoperti nella misura del 20% della superficie effettivamente misurata

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). I dati presi in considerazione si riferiscono all'anno 2021 - Semestre 1, attualmente validi.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia:	CHIETI
Comune:	CHIETI
Fascia/zona:	Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO
Codice di zona:	R6
Microzona catastale n.:	8
Tipologia prevalente:	non presente
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2.4	3.6	N
rimesse	NORMALE	350	500	L	1.7	2.4	N

Si assume un valore medio per le abitazioni civili pari a **€/mq 750,00**

Si assume un valore medio per le autorimesse pari a **€/mq 425,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari.

Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, per le abitazioni civili, pari a **€/mq 800,00**

Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, per le autorimesse e simili, pari a **€/mq 500,00**

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 34, PART. 4173, sub 4

In base al rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta (**all.ti nn. 31, 32 e 33**). Risulta:



Destinazione funzionale dei locali dell'unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di confronto	Superficie equivalente (mqe)
Sommatoria locali ad uso residenziale	218,5	1	218,5
Sommatoria balconi	23,2	0,25	5,8
Corti e cortili di pertinenza	25	0,10	2,5
Corti e cortili di pertinenza (eccedenza)	113,32	0,02	2,26
TOTALE SUPERFICIE DI ABITAZIONE			229,06

Superficie Commerciale (SEL) = mq 229,06Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	750	775
Annunci immobiliari	800	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato, si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

$$\text{mq } 229,06 \times \text{€/mq } 775,00 = \text{€ } 177.521,50$$

Appare inoltre opportuno considerare alcuni coefficienti di incremento/decremento del valore come sopra determinato, al fine di definire il più puntuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Caratteristiche di localizzazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. -8%

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico e presenza di attrezzature collettive e negozi -5%

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc. +8

Caratteristiche di posizione

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.+5%

Eventuale panoramicità. +10%

Luminosità.+5%

Prospicienza. -5%

Caratteristiche tipologiche:

Grado di rifinitura interno + 3%

Grado di rifinitura esterno: +2%

Stato di conservazione interno: +2%

Stato di conservazione esterno:-5%

Livello tecnologico degli impianti: -5%

Totale parametri di incremento/decremento = +7%

si calcola pertanto: € 177.521,50 x 0.07 = € 12.226,50

da cui: € 177.521,50 + € 12.226,50 = € 189.748,00

VALORE STIMATO DELLA PROPRIETÀ: € 189.748,00**(Euro centoottantanovemilasettecentoquarantotto/00)**Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 34, PART. 4173 sub 5In base al rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta (**all.ti nn. 31, 32, 33**). Risultata:

Destinazione funzionale dei locali dell'unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di confronto	Superficie equivalente (mqe)
Magazzino o rimessa	235,38	1	235,38
Corti e cortili di pertinenza	25	0.10	2.5
Corti e cortili di pertinenza (eccedenza)	113,32	0,02	2.26
SUPERFICIE COMMERCIALE			240,14

Superficie Commerciale (SEL) = mq 240,14

Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	425,00	462,50
Annunci immobiliari	500,00	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato, si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

mq **240,14** x €/mq **462,50**= **€ 111.064,75**

Caratteristiche di localizzazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. -8%

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico e presenza di attrezzature collettive e negozi -5%

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc. +10%

Caratteristiche di posizione

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.+5%

Eventuale panoramicità. +10%

Luminosità.-+5%

Prospicienza. -10%

Caratteristiche tipologiche:

Grado di rifinitura interno -3%

Grado di rifinitura esterno: -3%

Stato di conservazione interno: +2%

Stato di conservazione esterno: -5%

Livello tecnologico degli impianti: - 5%

Totale parametri di incremento/decremento = -15%

si calcola pertanto:€ 111.064,75 x 0.15 = € 16.660

da cui: € 111.064,75 – 16.660 = € 94.404,75

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



VALORE STIMATO DELLA PROPRIETÀ: € 94.404,75**(Euro novantaquattromilaquattrocentoquattro/75)**

5.13 Quesito: *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.*

Risposta:

In base all'esame delle caratteristiche come sopra illustrate per i beni pignorati, si ritiene che gli stessi possano essere venduti costituendo un unico lotto che di seguito si descrive.

LOTTO UNICO

Ubicazione. Comune di CHIETI, provincia di Chieti, Via ANTONIO GRAMSCI 15;

Dati catastali. Immobili censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Chieti.

Quota di proprietà. 1/1

ABITAZIONE , FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, SUB ,4, Categoria A/2, classe 1 consistenza vani 9, superficie catastale mq 220 e rendita € 836,66.

Descrizione e consistenza dell'immobile: Immobile uso abitazione ubicato ai piani terra e primo, avente superficie commerciale di mq 229,06 con due accessi da corte comune esterna e scala di collegamento interna. Composto al piano terra da: atrio, disimpegno, soggiorno, due camere, ripostiglio e w.c.; al primo piano da: ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, cucina, due bagni, balcone e terrazza coperta.

Coerenze immobile: affaccia su corte comune e via Antonio Gramsci, e confina con sub 5 e part. 4155.

Regolarità edilizia e catastale: L'immobile presenta lievi difformità planimetriche rispetto a quanto assentito presso gli archivi comunali e a alle planimetrie catastali. L'immobile è



interessato da abusi sanabili con SCIA in sanatoria per difformità interne, seguita da aggiornamento catastale.

RIMESSA, FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, SUB. 5 Categoria C/2, classe 2 consistenza vani 192 mq superficie catastale mq 233 e rendita € 237,98

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso deposito ubicato al piano seminterrato e al piano terra di un fabbricato di tre livelli, avente Superficie Commerciale di mq 240,14 con accesso al piano seminterrato da part. 4155, non oggetto di pignoramento, e al piano terra da due accessi distinti con ingresso da corte comune e scala di collegamento interna.

Composto, al piano seminterrato da due grandi ambienti collegati tra loro, un wc e un piccolo magazzino, con due ingressi diretti dall'esterno da part 4155; al piano terra da una loggia aperta ma coperta, un deposito, un locale caldaia, una stanza impropriamente utilizzata e annessa come soggiorno-cucina al sub 4.

Coerenze immobile il piano seminterrato confina con part. 4155 e part. 4154 e al piano terra con Via A. Gramsci, con sub 4 della part. 4173 e con part. 4154.

Regolarità edilizia e catastale: L'immobile presenta delle lievi difformità planimetriche sanabili con SCIA in sanatoria per difformità interne, seguita da aggiornamento catastale. Presenta inoltre una variazione di destinazione d'uso da rimessa a soggiorno-cucina non consentita e non sanabile per la quale sarà necessario il ripristino della destinazione d'uso originaria.

BCNC , FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, SUB 1, Corte comune ai sub 4 e 5 della stessa particella bene comune non censibile.

TERRENO , FOGLIO 34, PARTICELLA 4173, Ente urbano mq 380, terreno su cui insistono tutti gli immobili del lotto.

VALORE DEL LOTTO: € 284.152,75

A questa somma devono essere sottratte le spese di sanatoria e variazione catastale di cui al punto 5.7.1 pari a € 4.838,29; **pertanto il valore del lotto è pari a € 279.314,46 arrotondato per difetto a 279.314,00**

Valore del lotto unico 279.314, 00

(euro duecentosettantanovemilatrecentoquattordici/00)

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di
Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



5.14 Quesito: ***Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.***

Risposta:

La formalità pregiudizievole gravante sui beni e che dovrà essere annotata sull'emanando decreto di trasferimento, per la cancellazione, è la seguente:

TRASCRIZIONE nn. reg. 8191/6195 del Verbale di pignoramento in data 06/05/2021. Atto Giudiziario rep. 200 del 11/03/2021, atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili a favore di SPRING SPV S.R.L. [REDACTED]

5.15 Quesito: ***Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, dvd, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).***

Risposta:

La presente relazione di perizia viene rimessa in formato digitale e depositata telematicamente sul preposto portale internet; è corredata da disegni, foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

Descrizioni per l'avviso d'asta.

LOTTO UNICO

Pignoramento di 1/1 di proprietà di immobile in Comune di Chieti, provincia di Chieti, via A. Gramsci 15. Censiti in Catasto Fabbricati al foglio 34, *particella 4173, sub 1*, BCNC – area esterna -; sub 4, categoria A/2 – abitazione-; sub 5, categoria C/2 – deposito -. E al catasto terreni al foglio 34, *particella 4173*

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

VALORE STIMATO DEL LOTTO: 279.314,00

(euro duecentosettantanovemilatrecentoquattordici/00)

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



Questionario riassuntivo dei dati essenziali LOTTO UNICO

DATI CATASTALI	CHIETI, FOGLIO N. 34, PART. 4173, SUB 4 – ABITAZIONE
QUALITÀ	ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO
CONSISTENZA	5 CAMERE DA LETTO, 2 SOGGIORNI, 1 CUCINA, ATRIO, DISIMPEGNI, 2 W.C. 1 BAGNO 1 RIPOSTIGLIO, SCALA INTERNA 1 BALCONE E UNA VERANDA COPERTA PER UNA S.C. MQ 229,06
TITOLO	PIENA INTERA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO DAI PROPRIETARI
REGOLARITÀ URBANISTICA	SANABILE CON SCIA IN SANATORIA
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO
DATI CATASTALI	CHIETI, FOGLIO N. 34, PART.4173 SUB 5– DEPOSITO
QUALITÀ	DEPOSITO
CONSISTENZA	5 AMBIENTI PIU' UNA VERANDA/PORTICO COPERTO-APERTO, UN LOCALE CALDAIA, UN W.C., S.C. mq 240,14
TITOLO	PIENA INTERA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	UTILIZZATO DAI PROPRIETARI
REGOLARITÀ URBANISTICA	DIFFORMITA'PLANIMETRICHE SANABILI CON SCIA IN SANATORIA, NECESSITA' DI RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA DI UN AMBIENTE
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	PRESENTE
A.P.E.	NON NECESSARIA
PLANIMETRIA CATASTALE	NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO
DATI CATASTALI	CHIETI, FOGLIO N. 34, PART.4173 SUB 1– area comune



QUALITÀ	AREA ESTERNA COMUNE AI SUB 4 E 5
CONSISTENZA	SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 138,32
TITOLO	PIENA INTERA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	UTILIZZATO DAI PROPRIETARI
REGOLARITÀ URBANISTICA	REGOLARE
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON NECESSARIO
A.P.E.	NON NECESSARIA
PLANIMETRIA CATASTALE	CONFORME ALLO STATO DI FATTO
DATI CATASTALI	CHIETI, FOGLIO N. 34, PART.4173 – terreno di fondazione
QUALITÀ	ENTE URBANO
CONSISTENZA	SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 380
TITOLO	PIENA INTERA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	TERRENO DI SEDIME DEL FABBRICATO E AREA COMUNE
REGOLARITÀ URBANISTICA	REGOLARE
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON NECESSARIO
A.P.E.	NON NECESSARIA
PLANIMETRIA CATASTALE	CONFORME ALLO STATO DI FATTO

5.16 Quesito: *Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.*

Risposta:

Tenuto conto dei criteri adottati per la stima del valore degli immobili e delle opportune riduzioni operate nei calcoli di stima, si ritiene che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni.

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



5.17 Quesito: ***Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.***

Risposta:

In base a quanto attestato da parte dell'ufficio ENEA – Sistema di gestione APE della Regione Abruzzo, non risultano redatti Attestati di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili pignorati. **(all. n. 27)**

6 Conclusioni

In adempimento all'incarico conferito, si rassegna la presente relazione, la quale si compone di n. 38 pagine e n. 36 allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Tollo, 03/01/2022

il perito nominato

arch. Barbara Falcone

Firmato digitalmente da

Barbara Falcone

CN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT



ELENCO ALLEGATI

all. 01	Nomina CTU
all. 02	Giuramento CTU
all. 03	Approvazione richiesta fondo spese
all. 04	Richiesta proroga
all. 05	Comunicazione Sopralluogo
all. 06	Verbale di sopralluogo
all. 07	Mappa foglio 34 part 4173
all. 08	Elenco subalterni
all. 09	Elaborato planimetrico
all.10	Planimetria f. 34, part 4173, sub 5
all.11	Planimetria f. 34, part 4173, sub 4
all.12	Visura storica f. 34, part 4173 catasto terreni
all.13	Visura storica f. 34, part 4173 sub 1
all.14	Visura storica f. 34, part 4173 sub 2
all.15 A-B	Visura storica f. 34, part 4173 sub 3
all.16	Visura storica f. 34, part 4173 sub 4
all. 17	Visura storica f. 34, part 4173 sub 5
all.18 e18 a,b,c	Certificato ipotecario speciale e certificati ipocatastali
all.19	Certificato Destinazione Urbanistica
all.20	Stralcio della quarta variante 14/01/1994, prot. 205
all. 21	Relazione tecnica
all. 22	Certificato di Collaudo
all. 23	Certificato di Abitabilità 20/01/1997
all. 24	Atto di Matrimonio
all. 25	Stato di Famiglia
all. 26	Contratti di Locazione
all. 27	Non esistenza A.P.E.
all. 28	Localizzazione dell'immobile
all. 29	Schema divisione catastale

Firmato digitalmente da

Barbara FalconeCN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti

T = Architetto

SerialNumber = TINIT-FLCBBR71A65C632G

C = IT



all. 30	Rilievo fotografico (foto da 1 a 28)
all. 31	Rilievo metrico degli immobili
all. 32	Rilievo dei prospetti
all. 33	Dimensione dei singoli ambienti
all. 34	Confronto tra stato di fatto e stato assentito
all. 35	Confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali
all. 36	Predisposizione per planimetrie catastali

Tollo, 03/01/2022

il perito nominato

arch. Barbara Falcone

Firmato digitalmente da

Barbara FalconeCN = Falcone Barbara
O = Ordine Architetti di Chieti
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-FLCBBR71A65C632G
C = IT