

Tribunale Civile e Penale di CHIETI
Sezione Fallimentare

| | |
|--|--|
| <i>Procedura di</i> LIQUIDAZIONE del PATRIMONIO: | “CHIACCHIARETTA BRUNO” n° 03/2022 Liquid. Patrim. |
|--|--|

| | |
|--------------------------|--|
| <i>Giudice Delegato:</i> | <i>Dott.</i> Marcello COZZOLINO |
| <i>Liquidatore:</i> | <i>Dott.</i> Stefano IPPOLITI |
| <i>Perito (C.T.U.)</i> | <i>Dott. Arch.</i> Fabrizio DONATELLI |

PERIZIA - Immobili in SAN GIOVANNI TEATINO (CH)

- R E L A Z I O N E P E R I T A L E -

Sommario

| Cap. | pag. |
|--|-------------|
| 1. Premessa..... | 3 |
| 2. Descrizione Terreni in San Giovanni Teatino (CH) | 3 |
| 3. Caratteristiche colturali | 4 |
| 4. Dati identificativi catastali | 4 |
| 5. Titolo di proprietà | 5 |
| 6. Destinazione urbanistica delle aree..... | 6 |
| 7. Disponibilità terreni | 6 |
| 8. Confini dei terreni..... | 6 |
| 9. Convenzione matrimoniale | 6 |
| 10. Assoggettamento ad IVA della vendita..... | 7 |
| 11. Valutazione dei terreni | 7 |
| 12. Descrizione Immobile – Posto Auto Sub. 6 | 8 |
| 13. Caratteristiche costruttive | 10 |
| 14. Dati identificativi catastali | 10 |
| 15. Titolo di proprietà | 10 |
| 16. Destinazione urbanistica delle aree..... | 10 |
| 17. Regolarità amministrativa immobile..... | 11 |
| 18. Disponibilità immobile | 11 |
| 19. Oneri condominiali | 11 |
| 20. Confini degli immobili | 11 |
| 21. Assoggettamento ad IVA della vendita..... | 11 |
| 22. Valutazione dell'immobile | 11 |
| 23. Descrizione Garage Sub. 22 | 13 |
| 24. Descrizione ABUSI EDILIZI | 13 |
| 25. Caratteristiche costruttive | 20 |
| 26. Dati identificativi catastali | 20 |
| 27. Titolo di proprietà | 21 |
| 28. Destinazione urbanistica delle aree..... | 21 |
| 29. Regolarità amministrativa immobile..... | 22 |
| 30. Disponibilità immobile | 22 |
| 31. Oneri condominiali | 22 |
| 32. Confini degli immobili | 22 |
| 33. Assoggettamento ad IVA della vendita..... | 22 |
| 34. Valutazione dell'immobile | 22 |
| 35. Descrizione Immobile – Locale Commerciale Sub. 25..... | 24 |
| 36. Caratteristiche costruttive | 25 |

| | |
|--|----|
| 37. Dati identificativi catastali | 25 |
| 38. Titolo di proprietà | 25 |
| 39. Destinazione urbanistica delle aree..... | 26 |
| 40. Regolarità amministrativa immobile..... | 26 |
| 41. Disponibilità immobile | 26 |
| 42. Oneri condominiali | 26 |
| 43. Confini degli immobili..... | 26 |
| 44. Assoggettamento ad IVA della vendita..... | 26 |
| 45. Valutazione dell'immobile | 26 |
| 46. Descrizione Immobile – Garage Sub. 48..... | 28 |
| 47. Caratteristiche costruttive | 29 |
| 48. Dati identificativi catastali | 29 |
| 49. Titolo di proprietà | 29 |
| 50. Destinazione urbanistica delle aree..... | 30 |
| 51. Regolarità amministrativa immobile..... | 30 |
| 52. Disponibilità immobile | 30 |
| 53. Oneri condominiali | 30 |
| 54. Confini degli immobili..... | 30 |
| 55. Assoggettamento ad IVA della vendita..... | 30 |
| 56. Valutazione dell'immobile | 30 |
| 57. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio. | 31 |
| 58. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di Chieti..... | 31 |
| 59. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni..... | 33 |
| 60. Ripristino Stato di Fatto – Quantificazione costi..... | 34 |
| 61. Considerazioni finali..... | 35 |
| 62. Allegati : | 35 |

1. Premessa

In data 08/06/2022, il sottoscritto Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. DNTFRZ64L03G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via Giuseppe Mazzini n° 96, Tel. e Fax 085/378190 - cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), veniva nominato al fine di operare la stima e la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, oltre ad acquisire la certificazione ipocatastale ventennale di immobili ubicati in San Giovanni Teatino (CH) di proprietà del Sig. CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F. CHCBRN62T11G482V, residente in San Giovanni Teatino (CH) alla Via Lazio n° 5, ammesso alla procedura di liquidazione come da dispositivo Tribunale di Chieti in data 21/03/2022 (vedere allegato n° 1).

Il Liquidatore nominato dal Tribunale di Chieti è il Dott. Stefano Ippoliti.

I beni oggetto di valutazione sono formati da 3 p.lle di terreno in proprietà di 1/3 distinti in Catasto Terreni al **Foglio 9, p.lle 4 - 213 e 215** e 4 immobili in proprietà di 1/1 ubicati in un fabbricato condominiale denominato "Giada", sito in San Giovanni Teatino (CH), alla Via Mazzini n. 67/69 distinti in Catasto Urbano al **Foglio 10, P.IIa 4318 Sub. 6 (C/7), Sub. 22 (C/6), Sub. 25 (C/1), e Sub. 48 (C/6)**.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Liquidatore

TERRENI IN SAN GIOVANNI TEATINO (CH)

2. Descrizione Terreni in San Giovanni Teatino (CH)

I terreni oggetto di stima, non sono stati visionati dal sottoscritto e dal Liquidatore, poichè nel sopralluogo effettuato l'08/07/2022, il Sig. Chiacchiaretta Bruno ha dichiarato che non conosce l'ubicazione degli stessi, pertanto non è stato possibile visionarli (vedere allegato n° 2).

Proprietà:

CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F. CHCBRN62T11G482V, Propr. 1/3

CHIACCHIARETTA Monica, nata a Pescara il 27/11/1974, C.F. CHCMNC74S67G482F, Propr. 1/3
CHIACCHIARETTA Pasquale, nato a San Giovanni Teatino (CH) il 27/01/1960, C.F. CHCPQL60A27D690I, Propr. 1/3



Immagine da Google Earth – Terreni in san Giovanni Teatino

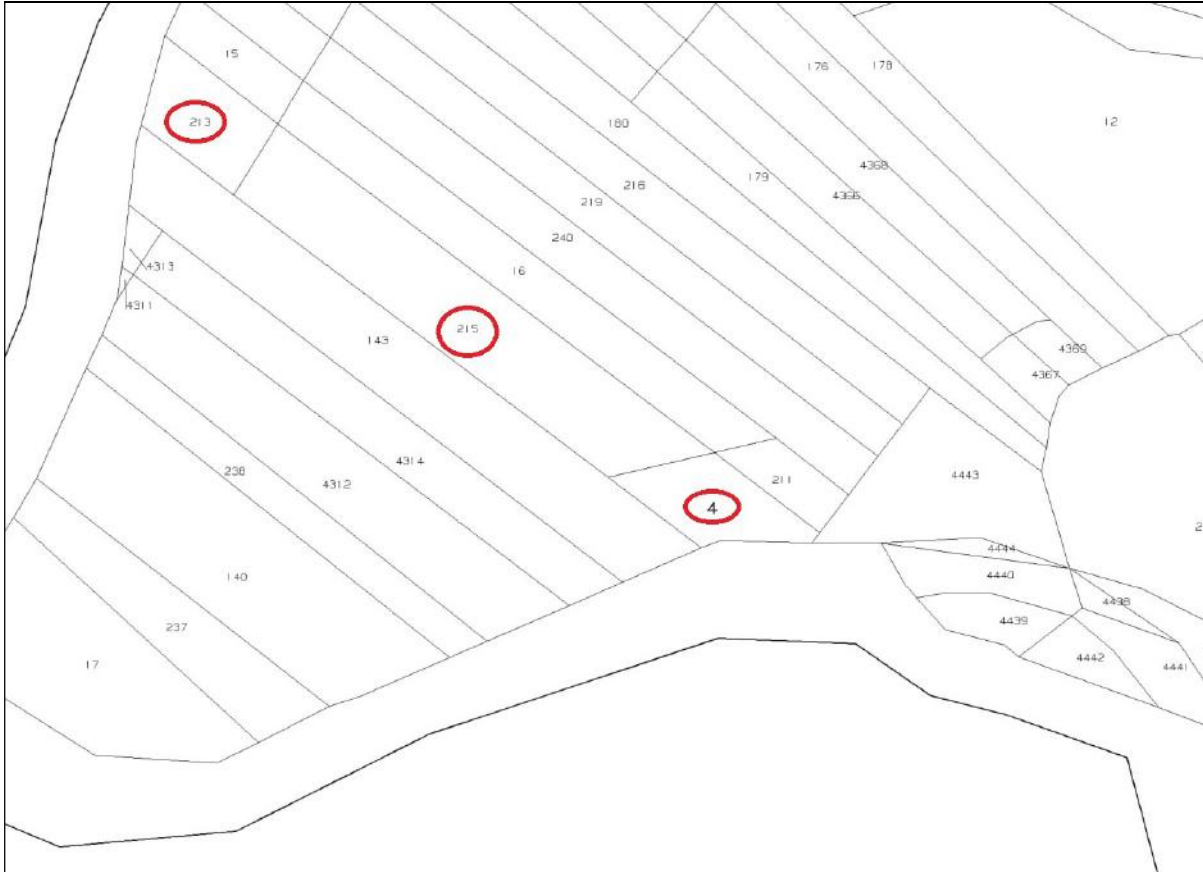
Descrizione :

TERRENI siti nei pressi della Via Aterno di San Giovanni Teatino adiacente al Fiume Pescara. Gli stessi sono pianeggianti.

3. Caratteristiche culturali

Non sono stati visionati

4. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – San Giovanni Teatino (CH) – Terreni Fg. 9 – P.IIa 4 – 213 - 215

- Terreni in San Giovanni Teatino (CH) (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Terreni

| N° | FOGLIO | P.LLA | PORZ. | QUALITÀ | CLASSE | SUP. | REDD. DOM. € | REDD. AGR. € | QUOTA |
|----|--------|-------|----------|----------------------|--------|-----------|--------------|--------------|-------|
| 1 | 9 | 4 | | Semin. | 2 | 840 | 4,56 | 4,34 | 1/3 |
| 2 | 9 | 213 | AA AB | Semin. Bosco ced. | 2 | 800 90 | 4,34 0,12 | 4,13 0,03 | 1/3 |
| 3 | 9 | 215 | | Semin. | 2 | 3320 | 18,00 | 17,15 | 1/3 |

5. Titolo di proprietà

Catastralmente i beni sopra riportati sono in testa a

CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F. CHCBRN62T11G482V, Propr. 1/3
CHIACCHIARETTA Monica, nata a Pescara il 27/11/1974, C.F. CHCMNC74S67G482F, Propr. 1/3
CHIACCHIARETTA Pasquale, nato a San Giovanni Teatino (CH) il 27/01/1960, C.F. CHCPQL60A27D690I, Propr. 1/3.

6. Destinazione urbanistica delle aree.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino (CH) (*vedere allegato n° 4*). (Terreni censiti al Fg. 9 – P.IIa 4 – 213 – 215), di cui domanda di Prot. 14293 rilasciato in data 12/07/2022 detti terreni sono così riportati nel vigente PRG 2015:

- **Fg. 9 P.IIa 4**

Ricade in zona PRG PT5 PARCO NATURALISTICO FLUVIALE;

- **Fg. 9 P.IIa 213**

Ricade in zona PRG PT5 PARCO NATURALISTICO FLUVIALE e in parte in zona PRG SISTEMA AMBIENTALE: LUOGHI DA VALORIZZARE E TUTELARE: FIUME PESCARA;

- **Fg. 9 P.IIa 215**

Ricade in zona PRG PT5 PARCO NATURALISTICO FLUVIALE;

7. Disponibilità terreni

Attualmente i terreni sono liberi

8. Confini dei terreni

Il terreno censito catastalmente al Fg. 9, **P.IIa 4**, confina, a **Nord** con p.IIa di terreno 215 stessa ditta, a **Sud** con Fiume Pescara, ad **Est** con p.IIa di terreno 15 altra ditta, ad **Ovest** con p.IIa di terreno 143 altra ditta, salvo altri.

Il terreno censito catastalmente al Fg. 9, **P.IIa 213**, confina, a **Nord** con Fiume Pescara, a **Sud** con p.IIa di terreno 215 stessa ditta, con ad **Est** con p.IIa di terreno 211 altra ditta, ad **Ovest** con p.IIa di terreno 143 altra ditta, salvo altri.

Il terreno censito catastalmente al Fg. 9, **P.IIa 215**, confina, a **Nord** con con p.IIa di terreno 213 stessa ditta a **Sud** con p.IIa di terreno 4 stessa ditta, con ad **Est** con p.IIa di terreno 16 altra ditta, ad **Ovest** con p.IIa di terreno 143 altra ditta, salvo altri.

9. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione dalla morte del padre pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni

10. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

11. Valutazione dei terreni

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato colturale, e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano i terreni, sono stati determinati i seguenti prezzi,

STIMA TERRENI **Fig. 9 P.Ile 4 – 213 - 215** San Giovanni Teatino (CH)

| N° | TERRENO P.LLA | CONSIST. MQ. | €/mq. | Valore stima € |
|----|---------------|--------------|-------------------------|------------------|
| 1 | 4 | 840 | 3,00 | 2.520,00 |
| 2 | 213 | 890 | 3,00 | 2.670,00 |
| 3 | 215 | 3.320 | 3,00 | 9.960,00 |
| | | | Valore tot. Imm. | 15.150,00 |

Il valore totale dei terreni oggetto di stima ammonta ad **€ 15.150,00**

Quota di CHIACCHIARETTA Bruno 1/3.

Pertanto € 15.150,00 X 1/3 = **€ 5.050,00**

posizionando l'auto sullo stallo diventa impossibile aprire i portelloni metallici per la manutenzione e lettura dei contatori.

FOTO Immobile

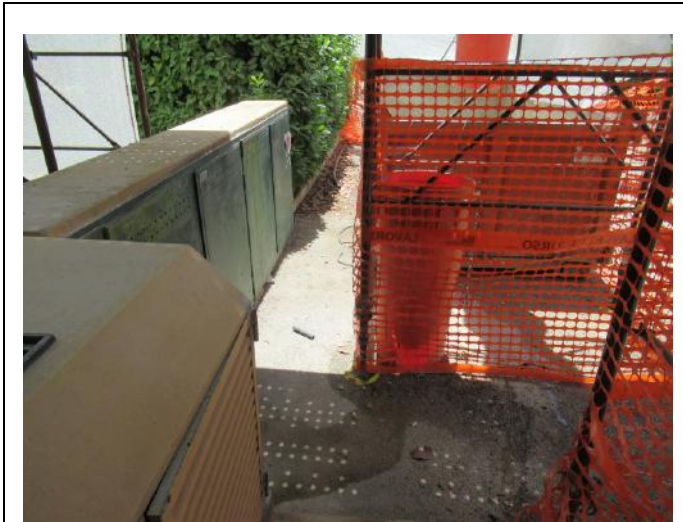
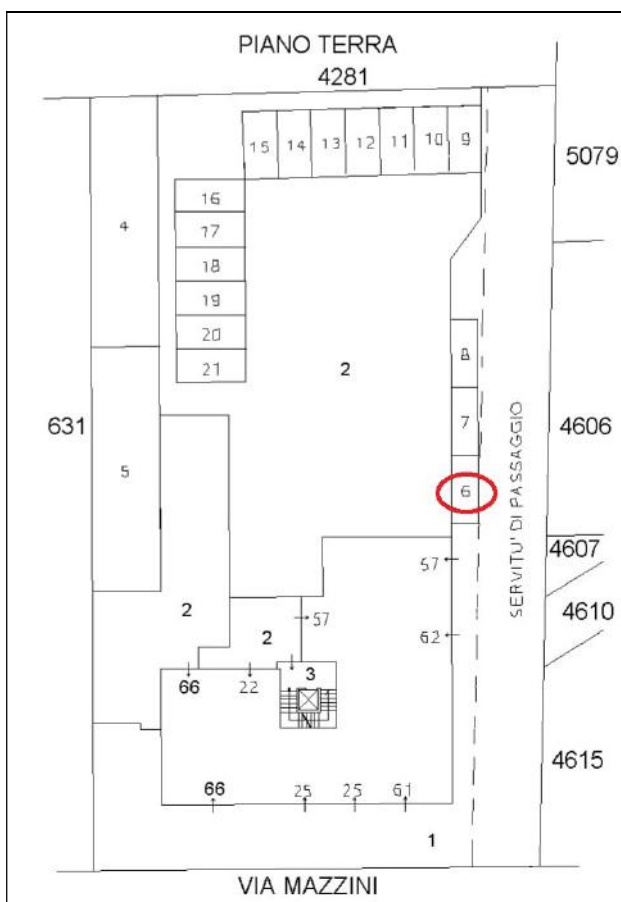


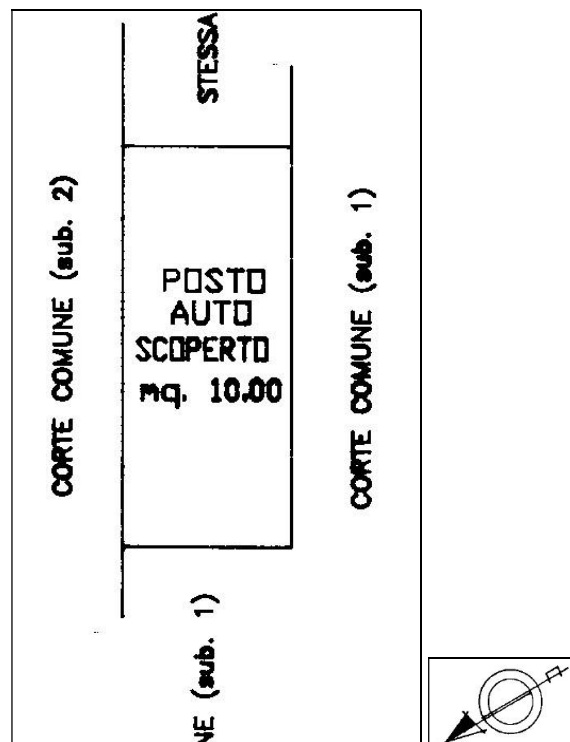
Foto 1 – Veduta posto auto



Foto 2 – Veduta posto auto- contatori gas



Elaborato planimetrico Sub. 6 (C/7)



Planimetria catastale - Posto Auto - Piano Terra Sub. 6 (C/7)

13. Caratteristiche costruttive

Trattasi di posto auto scoperto

14. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – San Giovanni Teatino (CH) – Immobile Fg. 10 – P.Ila 4318

- Immobili in San Giovanni Teatino (CH) – Via Mazzini (vedere allegato n° 5)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano

| N° | FOGLIO | P.LLA | SUB. | CAT. | CLASSE | CONS. | SUP. CAT. | REND. CAT. € | PIANO |
|----|--------|-------|------|------|--------|--------|-----------|--------------|-------|
| 4 | 10 | 4318 | 6 | C/7 | U | 10 mq. | 10 mq. | 6,20 | T |

15. Titolo di proprietà

Catastralmente in testa a

CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F CHCBRN62T11G482V, Propr.1/1

16. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di posto auto censito in catasto urbano

17. Regolarità amministrativa immobile.

- Da accertamenti svolti l'immobile è conforme alle planimetrie di accatastamento ed ai titoli abilitativi rilasciati

18. Disponibilità immobile

Attualmente il posto auto è libero e non utilizzabile

19. Oneri condominiali

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC all'amministratore del condominio, rappresentato dallo studio Soccio eventuali insoluti condominiali da parte del Sig. Chiacchiaretta Bruno. Lo studio Soccio ha quantificato i debiti del Sig. Chiacchiaretta Bruno nei confronti del condominio BLR GIADA al 31/07/2022 in **€ 371,80**.

20. Confini degli immobili

Il posto auto Sub. 6 confina a Nord con corte Sub. 2 BCNC, a **Sud** con area comune di passaggio, ad **Est** con posto auto sub. 7 altra proprietà, ad **Ovest** con corte Sub. 1 BCNC, salvo altri.

21. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

22. Valutazione dell'immobile

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA Posto Auto P.T. Fg. 10 P.IIa 4318 Sub. 6 – San Giovanni Teatino (CH) – Via G. Mazzini

| N° | DESTINAZIONE | CONSIST. MQ. | €/mq. | Valore stima € |
|-----------|---------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| 4 | Posto Auto Sub. 6 | 10,00 | A corpo | 2.000,00 |
| | | | Valore tot. Imm. | 2.000,00 |

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale del posto auto oggetto di stima ammonta ad **€ 2.000,00** (diconsi euro duemila/00).

23. Descrizione Garage Sub. 22

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 08/07/2022, previo avviso alla proprietà.

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Dott. Stefano Ippoliti, e il Sig. Chiacchiaretta Bruno (*vedere allegato n° 2*).

Proprietà:

CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F CHCBRN62T11G482V, Propr.1/1

24. Descrizione ABUSI EDILIZI

Il garage (*vedere Doc. foto sotto riportata da n° 1 a n° 10*) identificato con il Sub. 22 sito al piano terra del fabbricato condominiale articolato su più livelli con attività commerciali e garage al piano terra ed interrato ed appartamenti residenziali ai piani superiori. Lo stesso è accessibile dal retro del fabbricato condominiale di Via G. Mazzini n° 61. Durante il sopralluogo al fine di visionare il compendio immobiliare di cui alla procedura di L.P., formati da un negozio, due garage ed un posto auto, ubicati nello stesso fabbricato condominiale sopra descritto denominato "Condominio BLR GIADA" emergevano gravi difformità edilizie.

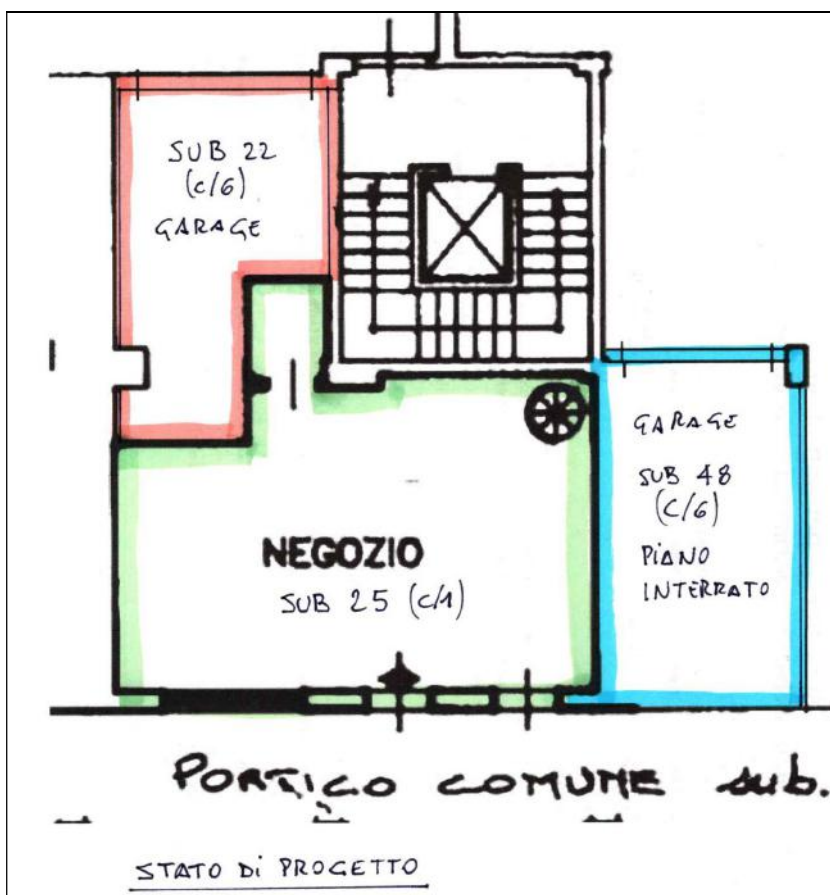
Entrati nel negozio al piano terra di cui al Sub. 25 si è notato che lo stesso è stato ristretto, ed attualmente è adibito ad ufficio. E' stato realizzato un bagno all'interno lato vetrine.

In breve dal Negozio iniziale Sub. 25, sono state create due unità autonome. La prima è quella sopra descritta e la seconda è stata ricavata nella porzione di negozio ad Ovest ove è stato realizzato un appartamento residenziale (*vedere foto da n° 5 a n° 10*), con ingresso con angolo cottura, disimpegno, bagno ed una camera da letto (*vedere foto n° 10*), ricavata nell'ex **garage sub. 22**, completo di impianti idro termo sanitari. Parte della camera da letto e del bagno occupa l'ex negozio sub. 25, così pure il corridoio, il quale va a terminare su una ripida scala in ferro che accede al piano sottostante ove c'è il garage Sub. 48 (*vedere foto nn° 11-12*). La botola circolare esistente è stata allargata da una scala metallica accessibile da una botola quadrata. Tale realizzazione ha interessato la

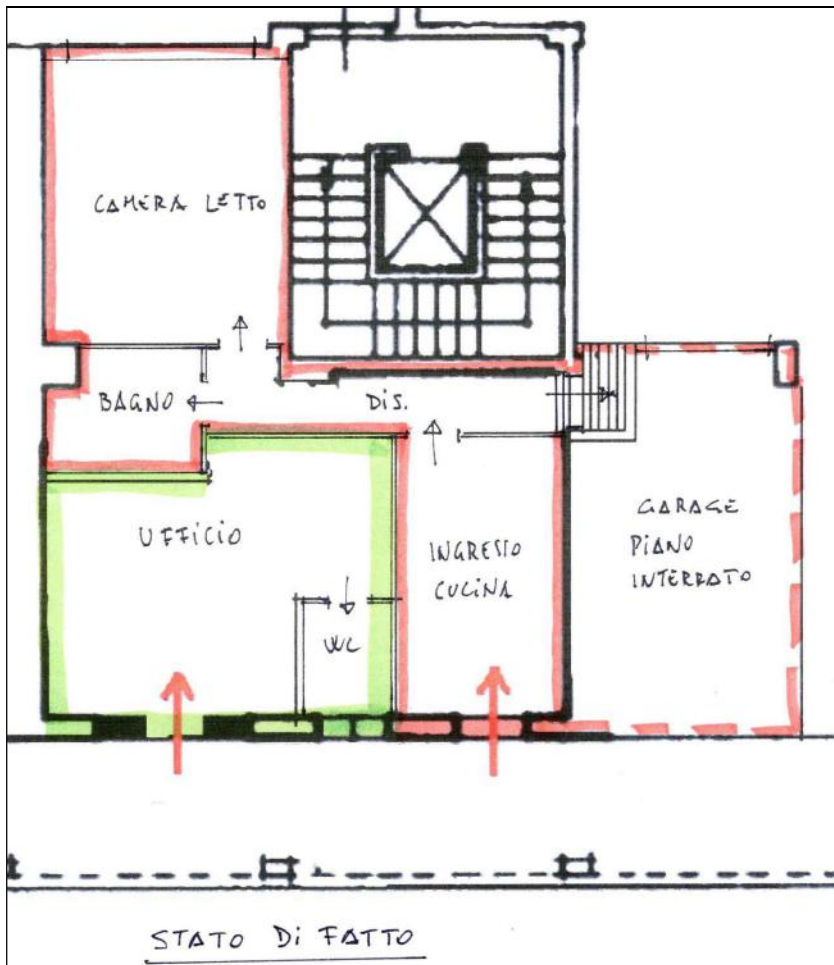
demolizione di parte del solaio intervenendo su parti strutturali. Per detta opera andava presentato un progetto al Genio Civile.

Ora la situazione è insanabile poiché non ci sono i requisiti igienico-sanitari per la trasformazione in appartamento residenziale, non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti ed inoltre l'appartamento ha occupato parte del negozio con un disallineamento delle categorie assentite.

Il tutto è meglio evidenziato nelle planimetrie di massima redatte dal sottoscritto perito e dalla documentazione fotografica sotto riportata.



Planimetria da progetto e catastale ante-operam assemblata dal sottoscritto Perito



Planimetria stato di fatto (da rilievo) post-operam assemblata dal sottoscritto Perito

FOTO Immobile - Stato di fatto



Foto 3 – Ingresso Ufficio al P.T. (Negozio Sub. 25)

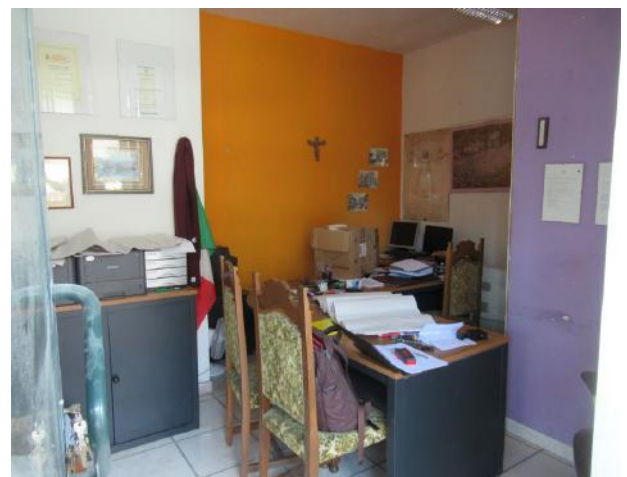


Foto 4 – Interno Ufficio



Foto 5 – Bagno ufficio



Foto 6 – Interno Ufficio



Foto 5 – Ingresso appartamento (Sub.25)



Foto 6 – Ingresso cucina (ex ufficio Sub. 25)



Foto 7 – Ingresso cucina

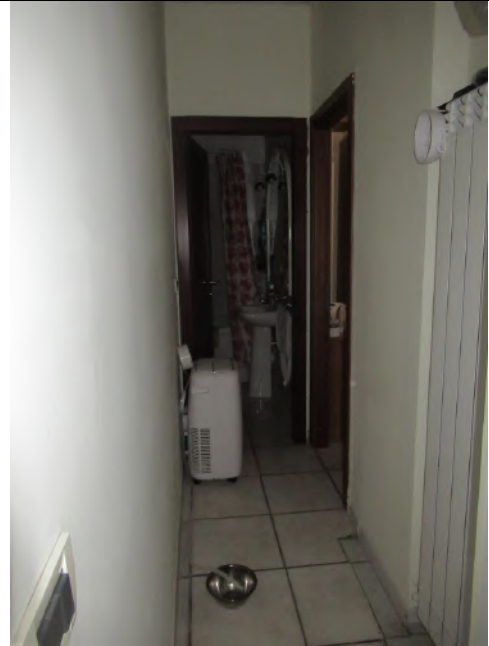


Foto 8 – Corridoio (ex ufficio Sub. 25)



Foto 9 – Bagno appartamento



Foto 10 – Camera da letto (ex garage sub. 22)



Foto 11 – Botola di accesso al Garage interrato Sub. 48



Foto 12 – Garage interrato Sub. 48

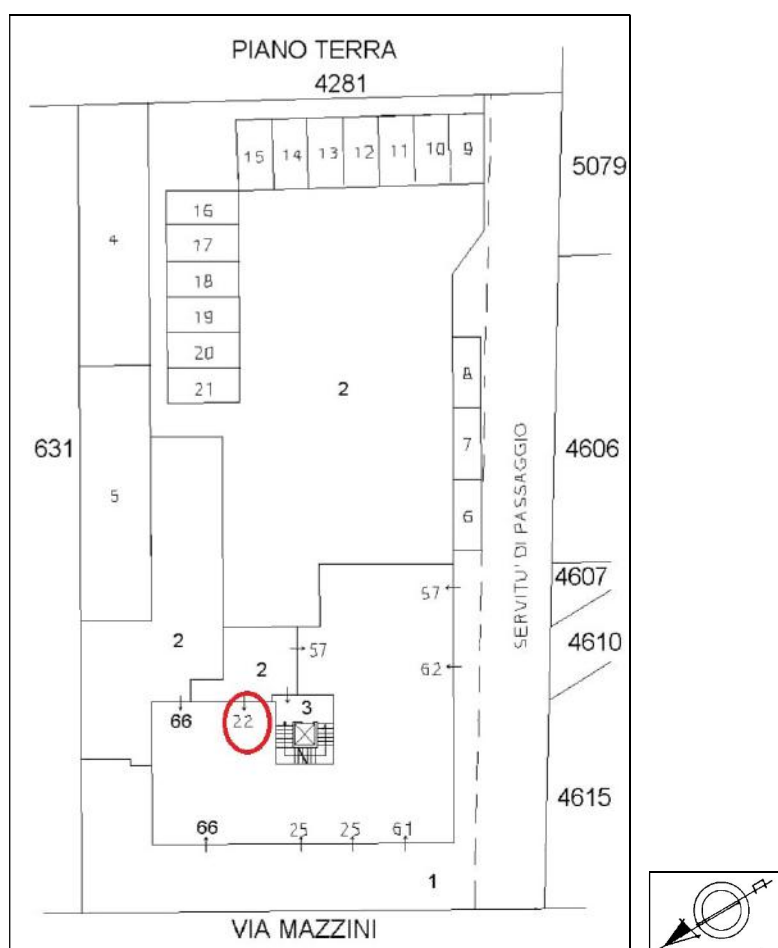
Alla luce di quanto sopra illustrato si è rilevato che negli immobili oggetto di perizia sono state realizzate opere difformi dai titoli abilitativi assentiti e cambio di destinazione d'uso in maniera abusiva senza alcuna richiesta di permesso di costruire al Comune di San Giovanni Teatino (CH), come dichiarato in verbale e sottoscritto dal Sig. Chiacchiaretta Bruno del 08.07.2022 (vedere allegato n° 4).

Il fabbricato è interessato da lavori con bonus 110 e lo studio incaricato è lo Schema 17, il quale è stato contattato dal sottoscritto al fine di accertare se sono state presentate sanatorie prima dell'inizio dei lavori. La responsabile Ing. Michela Rossetti mi ha risposto che gli stessi non sono entrati all'interno delle unità immobiliari, pertanto nessuna procedura di sanatoria è stata intrapresa.

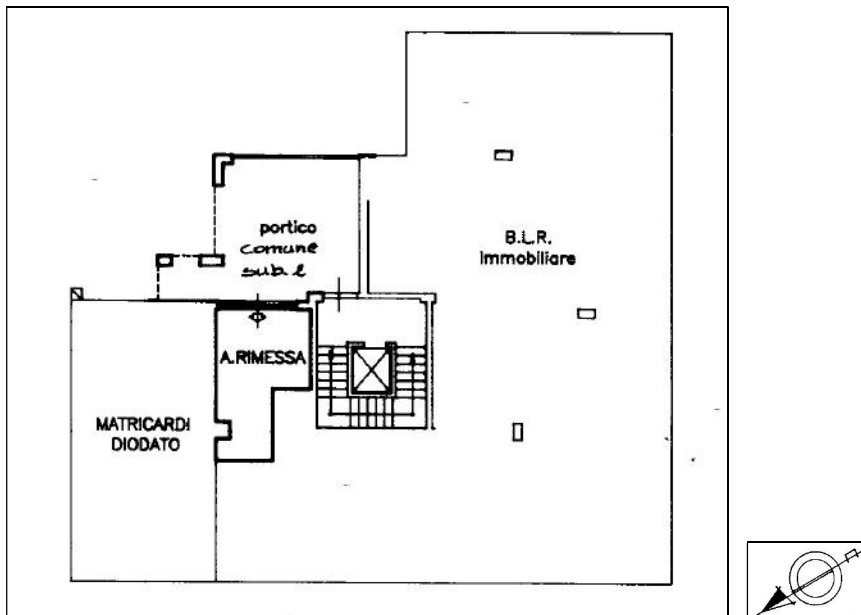
Tali opere oggi appaiono non sanabili, pertanto andrebbe ripristinato lo stato di fatto iniziale con 3 distinti sub. come autorizzato dall'UTC.

Il sottoscritto ha inviato una relazione preliminare al Liquidatore in data 08.07.2022, riportando lo stato di fatto (vedere allegato n° 6). Lo stesso ha trasmesso al Giudice la relazione.

Il Giudice con nota del 18/07/2022 riporta (vedere allegato n° 7) : **“letta la relazione del c.t.u., depositata il 12.07.2022, invita il liquidatore a tenere conto, nella predisposizione del programma di liquidazione, per l’eventuale aggiudicatario dell’immobile, della necessità di ripristinare lo stato di fatto dello stesso, individuando ed indicando espressamente le attività da compiere ed i relativi presumibili costi”.**



Elaborato planimetrico Sub. 22 (C/6)



Planimetria catastale – Garage - Piano Terra Sub. 22 (C/6)

25. Caratteristiche costruttive

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| <i>Strutture verticali:</i> | in mattoni forati e laterizi |
| <i>Solai:</i> | in latero-cemento |
| <i>Solaio di Copertura:</i> | a tetto con struttura in laterizio |
| <i>Manto di copertura:</i> | con tegole in laterizio |
| <i>Pareti esterne:</i> | intonaco colori pastello |
| <i>Pavimentazione interna:</i> | ceramica |

26. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – San Giovanni Teatino (CH) – Immobile Fg. 10 – P.lla 4318

- Immobili in San Giovanni Teatino (CH) – Via Mazzini (vedere allegato n° 5)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano

| N° | FOGLIO | P.LLA | SUB. | CAT. | CLASSE | CONS. | SUP. CAT. | REND. CAT. € | PIANO |
|----|--------|-------|------|------|--------|--------|-----------|--------------|-------|
| 5 | 10 | 4318 | 22 | C/6 | 3 | 14 mq. | 17 mq. | 43,38 | T |

27. Titolo di proprietà

Catastalmente in testa a

CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F. CHCBRN62T11G482V, Propr.1/1

28. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di garage censito al catasto urbano

29. Regolarità amministrativa immobile.

- Da accertamenti svolti dal sottoscritto CTU sono state eseguite opere abusive

30. Disponibilità immobile

Attualmente il garage è stato trasformato in appartamento

31. Oneri condominiali

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC all'amministratore del condominio, rappresentato dallo studio Soccio eventuali insoluti condominiali da parte del Sig. Chiacchiaretta Bruno. Lo studio Soccio ha quantificato i debiti del Sig. Chiacchiaretta Bruno nei confronti del condominio BLR GIADA al 31/07/2022 in **€ 371,80**.

32. Confini degli immobili

Il garage Sub. 22 confina a **Nord** ed **Est** con garage Sub. 66 altra ditta, a **Sud** con area comune Sub 2 , ad **Ovest** con vano scala condominiale, salvo altri.

33. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

34. Valutazione dell'immobile

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di

conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

Il garage è stato trasformato ed incluso in un appartamento abusivo.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso. Naturalmente la valutazione è stata effettuata in conformità al garage autorizzato e non alla destinazione attuale di camera da letto.

STIMA Garage P.T. Fg. 10 P.IIa 4318 Sub. 22 – San Giovanni Teatino (CH) – Via G. Mazzini

| N° | DESTINAZIONE | CONSIST. MQ. | €/mq. | Valore stima € |
|-----------|---------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| 5 | Garage Sub. 22 | 17,00 | 800,00 | 13.600,00 |
| | | | Valore tot. Imm. | 13.600,00 |

Il valore totale del garage oggetto di stima ammonta ad € **13.600,00** (diconsi euro tredicimilaseicento/00).

LOCALE COMMERCIALE – Fg. 10 P.IIa 4318 Sub. 25

35. Descrizione Immobile – Locale Commerciale Sub. 25

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 08/07/2022, previo avviso alla proprietà.

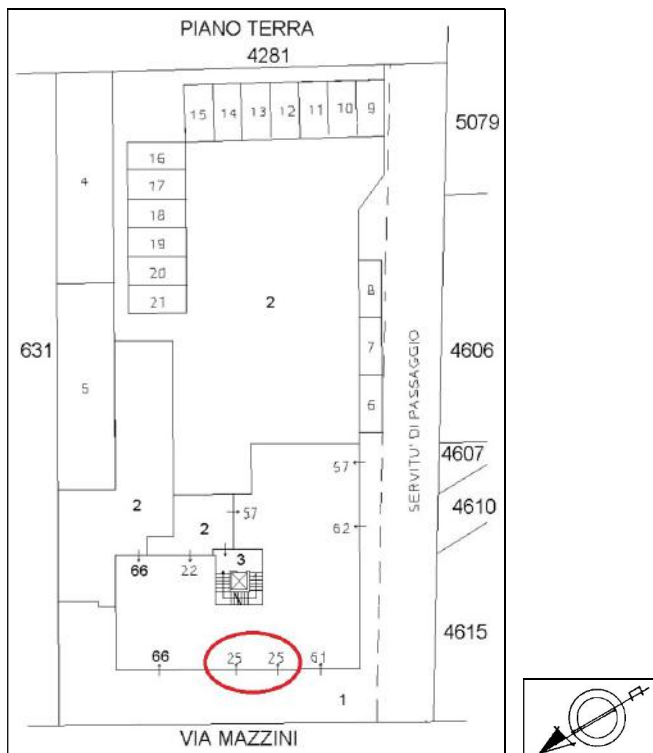
In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Dott. Stefano Ippoliti, e il Sig. Chiacchiaretta Bruno (*vedere allegato n° 2*).

Proprietà:

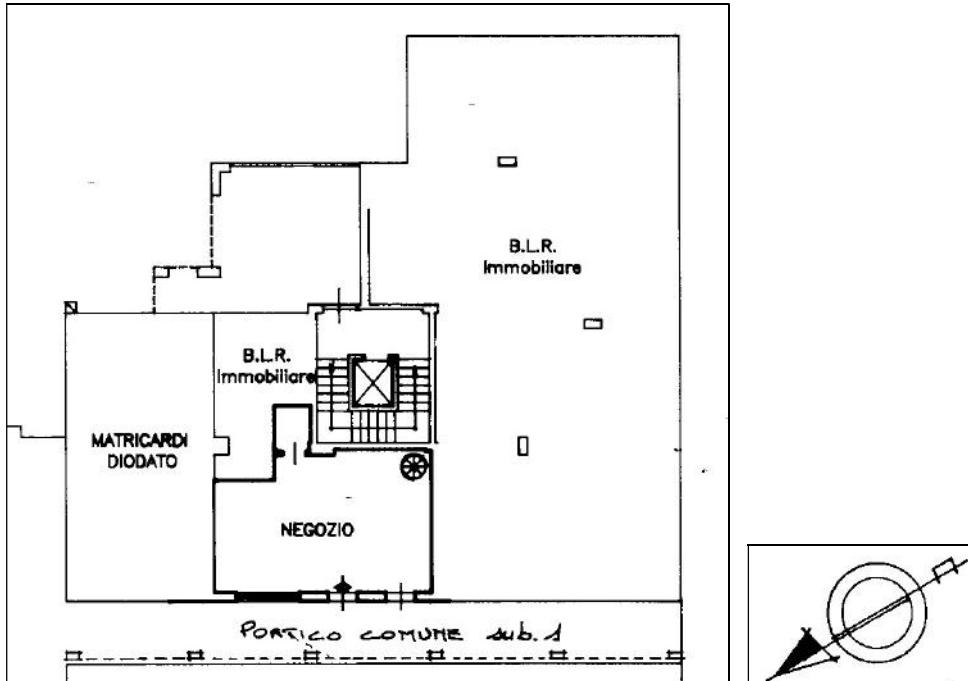
CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F CHCBRN62T11G482V, Propr.1/1

Descrizione :

Il locale commerciale (*vedere Doc. foto sopra riportata da n° 1 a n° 10*) censito con il Sub. 25 trasformato abusivamente come descritto al **cap. 30.a**, ristretto e parte trasformato in residenza



Elaborato planimetrico Sub. 25 (C/1)



Planimetria catastale – Locale commerciale - Piano Terra Sub. 25 (C/1)

36. Caratteristiche costruttive

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| <i>Strutture verticali:</i> | in mattoni forati e laterizi |
| <i>Solai:</i> | in latero-cemento |
| <i>Solaio di Copertura:</i> | a tetto con struttura in laterizio |
| <i>Manto di copertura:</i> | con tegole in laterizio |
| <i>Pareti esterne:</i> | intonaco colori pastello |
| <i>Pavimentazione interna:</i> | ceramica |

37. Dati identificativi catastali

- Immobili in San Giovanni Teatino (CH) – Via Mazzini (vedere allegato n° 5)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano

| N° | FOGLIO | P.LLA | SUB. | CAT. | CLASSE | CONS. | SUP. CAT. | REND. CAT. € | PIANO |
|----|--------|-------|------|------|--------|--------|-----------|--------------|-------|
| 6 | 10 | 4318 | 25 | C/1 | 3 | 34 mq. | 42 mq. | 918,36 | T |

38. Titolo di proprietà

Catastralmente in testa a

CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F CHCBRN62T11G482V, Propr.1/1

39. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di Locale Commerciale censito al catasto urbano

40. Regolarità amministrativa immobile.

- Da accertamenti svolti dal sottoscritto CTU sono state eseguite opere abusive

41. Disponibilità immobile

Attualmente l'immobile è libero

42. Oneri condominiali

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC all'amministratore del condominio, rappresentato dallo studio Soccio eventuali insoluti condominiali da parte del Sig. Chiacchiaretta Bruno. Lo studio Soccio ha quantificato i debiti del Sig. Chiacchiaretta Bruno nei confronti del condominio BLR GIADA al 31/07/2022 in **€ 371,80**.

43. Confini degli immobili

Il Locale Commerciale Sub. 25 confina a **Nord** con corte comune Sub. 1, a **Sud** con vano scala condominiale, ad **Est** con locale Sub. 66 altra ditta area comune Sub 2, ad **Ovest** con locale Sub. 61 altra ditta, salvo altri.

44. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

45. Valutazione dell'immobile

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile presenta opere abusive.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso. Naturalmente la valutazione è stata effettuata in conformità al locale autorizzato e non alla destinazione attuale di residenza

STIMA Negozio P.T. Fg. 10 P.IIa 4318 Sub. 25 – San Giovanni Teatino (CH) – Via G. Mazzini

| N° | DESTINAZIONE | CONSIST. MQ. | €/mq. | Valore stima € |
|-----------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| 6 | Locale commerciale Sub. 25 | 42,00 | 1.200,00 | 50.400,00 |
| | | | Valore tot. Imm. | 50.400,00 |

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale del posto auto oggetto di stima ammonta ad **€ 50.400,00** (diconsi euro cinquantamilaquattrocento/00).

GARAGE – Fg. 10 P.IIa 4318 Sub. 48

46. Descrizione Immobile – Garage Sub. 48

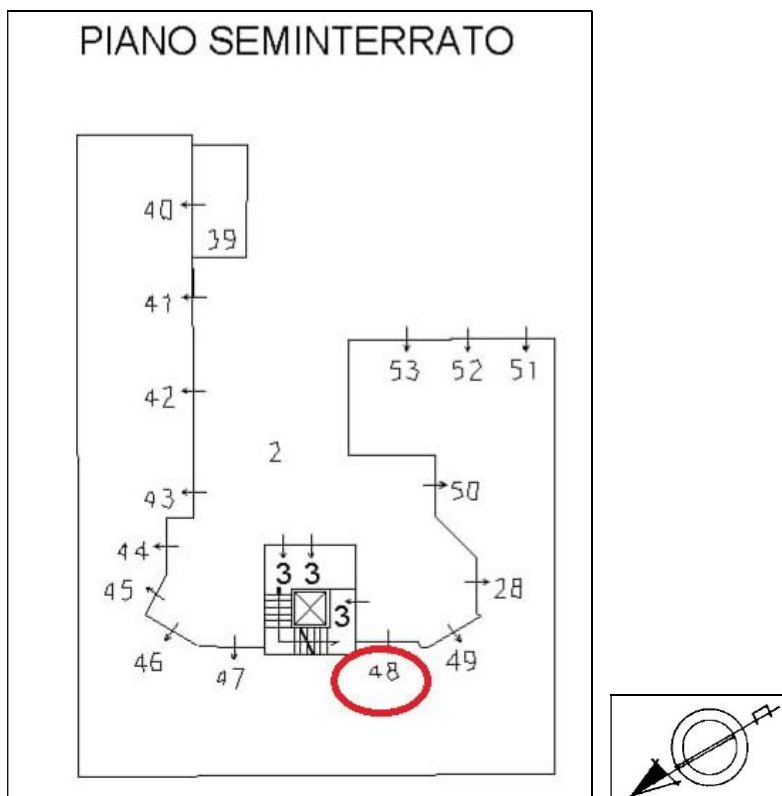
L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 08/07/2022, previo avviso alla proprietà (vedere allegato n° 2).

Proprietà:

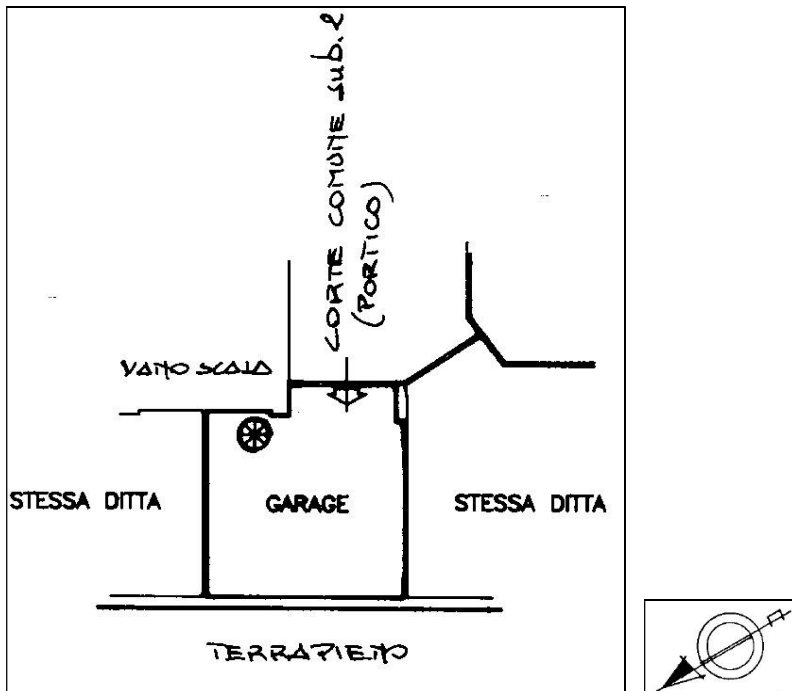
CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F CHCBRN62T11G482V, Propr.1/1

Descrizione :

Il garage (vedere Doc. foto sopra riportata nn° 11-12) censito con il Sub. 48 trasformato abusivamente come descritto al **cap. 24**, è stato ampliato l'accesso con la botola ed è stato demolito parte di solaio.



Elaborato planimetrico Sub. 48 (C/6)



Planimetria catastale – Garage - Piano S1 Sub. 48 (C/6)

47. Caratteristiche costruttive

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| <i>Strutture verticali:</i> | in mattoni forati e laterizi |
| <i>Solai:</i> | in latero-cemento |
| <i>Solaio di Copertura:</i> | a tetto con struttura in laterizio |
| <i>Manto di copertura:</i> | con tegole in laterizio |
| <i>Pareti esterne:</i> | intonaco colori pastello |
| <i>Pavimentazione interna:</i> | marmo |

48. Dati identificativi catastali

- Garage in San Giovanni Teatino (CH) – Via Mazzini (vedere allegato n° 5)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano

| N° | FOGLIO | P.LLA | SUB. | CAT. | CLASSE | CONS. | SUP. CAT. | REND. CAT. € | PIANO |
|----|--------|-------|------|------|--------|--------|-----------|--------------|-------|
| 7 | 10 | 4318 | 48 | C/6 | 2 | 28 mq. | 32 mq. | 73,75 | S/1 |

49. Titolo di proprietà

Catastalmente in testa a

CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F CHCBRN62T11G482V, Propr.1/1

50. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di Garage censito al catasto urbano

51. Regolarità amministrativa immobile.

- Da accertamenti svolti dal sottoscritto CTU sono state eseguite opere abusive

52. Disponibilità immobile

Attualmente il garage è libero

53. Oneri condominiali

Il sottoscritto ha richiesto a mezzo PEC all'amministratore del condominio, rappresentato dallo studio Soccio eventuali insoluti condominiali da parte del Sig. Chiacchiaretta Bruno. Lo studio Soccio ha quantificato i debiti del Sig. Chiacchiaretta Bruno nei confronti del condominio BLR GIADA al 31/07/2022 in **€ 371,80**.

54. Confini degli immobili

Il Garage Sub. 48 confina a **Nord** con corte comune Sub. 1, a **Sud** con corte comune Sub. 2, ad **Est** con garage Sub. 47 altra ditta, ad **Ovest** con garage Sub. 49 altra ditta, salvo altri.

55. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

56. Valutazione dell'immobile

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso. Naturalmente la valutazione è stata effettuata in conformità al garage autorizzato.

STIMA garage P.T. Fg. 10 P.IIa 4318 Sub. 6 – San Giovanni Teatino (CH) – Via G. Mazzini

| N° | DESTINAZIONE | CONSIST. MQ. | €/mq. | Valore stima € |
|----|----------------|--------------|-------------------------|------------------|
| 7 | Garage Sub. 48 | 32,00 | 600,00 | 19.200,00 |
| | | | Valore tot. Imm. | 19.200,00 |

Il valore totale del garage oggetto di stima ammonta ad € **19.200,00** (diconsi euro diciannovemiladuecento/00).

57. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio (vedere allegato n° 8).

58. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di Chieti

IMMOBILE 1

Immobili nel Comune di San Giovanni Teatino (CH)

Catasto Urbano Fg. 10 - p.IIa 4318 - sub. 48 – 6 – 22 – 25

Di proprietà di :

- Chiacchiaretta Bruno, per 1/1 proprietà

Immobili pervenuti per compravendita del Notaio Pretaroli del 03/08/1998 rep. 51998 trascritto a Chieti il 29/08/1998 al numero di RP 8591

In precedenza di Blr Immobiliare Srl con sede in San Giovanni Teatino, a loro per atto precedente il ventennio.

IMMOBILE 2

Immobili nel Comune di San Giovanni Teatino (CH)
TERRENI Fg. 9 p.lle 4 – 213 – 215

Di proprietà di :

-Chiacchiaretta Bruno, per 1/3 proprietà

Comproprietari esclusi dalla presente procedura :

-Chiacchiaretta Pasquale, nato a San Giovanni Teatino, il 27/01/1960 per 1/3 proprietà

-Chiacchiaretta Monica, nata a Pescara, il 27/11/1974 per 1/3 proprietà

Immobili pervenuti per donazione del Notaio De Cinque del 19/05/2008 rep. 55002 trascritto a Chieti il 10/06/2008 al numero di RP 8590

In precedenza di Chiacchiaretta Emilio, nato a San Giovanni Teatino, l'10/12/1922, a lui pervenuti per donazione del Notaio Cracchiolo del 05/06/1980 rep. 131517 trascritto a Chieti il 07/07/1980 al numero di RP 8257

In precedenza di Chiacchiaretta Giacomo, nato a San Giovanni Teatino, il 02/06/1896, a lui per atto precedente il ventennio

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedere allegato n° 8)

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 7521 RG 9144 del 24/06/1987; costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Franchi del 03/06/1987, per servitù di elettrodotto a favore Enel. Gravante la p.lla 4 dell'Immobile 2

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 14833 RG 17624 del 16/11/1990; costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Faraone del 23/10/1990 rep 504, per servitù di elettrodotto a favore Enel. Gravante la p.lla 215 dell'Immobile 2

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1455 RG 13818 del 03/08/2012; mutuo del Notaio Plasmati del 02/08/2012 rep. 711 con cui a garanzia della somma di € 94.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 188.000,00 in anni 15. A favore Banca Popolare di Lanciano e Sulmona. Gravante su Immobile 1

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1929 RG 15965 del 25/09/2017; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 22/09/2017 rep. 952 con cui a garanzia della somma di € 30.057,30 si iscrive ipoteca di € 60.114,60. Gravante su Immobile 1

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 539 RG 708 del 15/01/2021; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Chieti del 22/10/2020 rep 760. A favore Aqui Spa Srl. Gravante su Immobile 1

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 8874 RG 11252 RG del 21/06/2022; Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Chieti del 21/03/2022 rep 8. Colpisce tutti gli immobili

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di Chieti a tutto il 05/07/2022 (vedere allegato n° 8).

59. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1455 RG 13818 del 03/08/2012; mutuo del Notaio Plasmati del 02/08/2012 rep. 711 con cui a garanzia della somma di € 94.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 188.000,00 in anni 15. A favore Banca Popolare di Lanciano e Sulmona. Gravante su Immobile 1

Costo di cancellazione € 35,00

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1929 RG 15965 del 25/09/2017; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 22/09/2017 rep. 952 con cui a garanzia della somma di € 30.057,30 si iscrive ipoteca di € 60.114,60. Gravante su Immobile 1

Costo di cancellazione € 395,00

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 539 RG 708 del 15/01/2021; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Chieti del 22/10/2020 rep 760. A favore Aqui Spa Srl. Gravante su Immobile 1

Costo di cancellazione € 294,00

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 8874 RG 11252 RG del 21/06/2022; Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del Tribunale di Chieti del 21/03/2022 rep 8. Colpisce tutti gli immobili

Costo cancellazione € 294,00 a Immobile (1 e 2)

60. Ripristino Stato di Fatto – Quantificazione costi

Dopo aver informato il Giudice sullo stato di fatto e sugli abusi riscontrati (vedere allegato n° 6), al fine del prosieguo dell'incarico, lo stesso con nota del 18/07/2022 riporta (vedere allegato n° 7) : **“letta la relazione del c.t.u., depositata il 12.07.2022, invita il liquidatore a tenere conto, nella predisposizione del programma di liquidazione, per l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, della necessità di ripristinare lo stato di fatto dello stesso, individuando ed indicando espressamente le attività da compiere ed i relativi presumibili costi”**.

In risposta il sottoscritto CTU ha esaminato i lavori da eseguire ed i relativi presunti costi per il ripristino e sono i seguenti, compresi gli oneri di smaltimento a discarica autorizzata dei detriti e la realizzazione a regola d'arte di tutte le opere. Essendo lavori puntuali non sono computabili con il prezzario della Regione Abruzzo ma vengono valutati a corpo, poiché alcune componenti quali porte e sanitari possono essere recuperate.

- Nel locale **negozio Sub. 25** bisogna abbattere la parete che la divide dalla cucina della nuova unità, abbattere la parete che funge da disimpegno, demolire il bagno interno all'ufficio e ricreare il bagno originario del locale che andava verso il garage, con nuovo impianto idro-sanitario e sanitari, rubinetterie e porte riutilizzabili e pavimentazioni già presenti. Rimuovere tutte le opere di impiantistica presenti e ripristinare 3 contatori autonomi per l'impianto elettrico ed idrico.

Lavori a corpo € 8.000,00

- Nel locale **garage Sub. 22** va ripristinata la serranda con ingresso carrabile e rimosso l'infisso esistente, va rimosso il bagno con gli impianti

Lavori a corpo € 4.000,00

- Nel locale **garage Sub. 48** va ripristinata la botola iniziale e richiuso parte del solaio, debitamente calcolato.

Lavori a corpo € 2.000,00

- **Spese tecniche** per pratica comunale e verifica statica opere di ingegneria, per ripristino apertura solaio con botola ante-operam

Lavori a corpo € 2.500,00

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato, in risposta al quesito del Giudice, si può affermare che il costo presunto dei lavori per il ripristino dello stato di fatto ante operam e l'eliminazione delle opere abusive, ammonta a circa **€ 16.500,00 + 10%** per imprevisti

61. Considerazioni finali

I beni sopra descritti, di proprietà del Sig CHIACCHIARETTA BRUNO, nato a Pescara l'11/12/1962, C.F. CHCBRN62T11G482V, sono rappresentati da 3 p.lle di terreno in proprietà di 1/3 dello stesso e distinti in Catasto Terreni al **Foglio 9, p.lle 4 - 213 e 215** e 4 immobili in proprietà di 1/1 ubicati in un fabbricato condominiale denominato "Giada" sito in San Giovanni Teatino (CH) alla Via Mazzini n. 67/69, distinti in Catasto Urbano al **Foglio 10, P.IIa 4318 Sub. 6 (C/7), Sub. 22 (C/6), Sub. 25 (C/1), e Sub. 48 (C/6)**, alla data odierna assumono le seguenti valutazioni :

| IMMOBILE | Valutazione € |
|----------------------------|----------------------|
| TERRENO | 5.050,00 |
| Posto Auto Sub. 6 | 2.000,00 |
| Garage Sub. 22 | 13.600,00 |
| Negozio Sub. 25 | 50.400,00 |
| Garage P. S1 Sub 48 | 19.200,00 |

Valore totale immobili di **€ 90.250,00** (diconsi euro novantamiladuecentocinquanta/00), allo stato iniziale come da accatastamento e senza abusi edilizi.

In detti immobili sono state eseguite opere abusive sopra descritte e come chiesto dal Giudice i costi per il ripristino dello stato di fatto ante-operam ammontano a circa € 16.500,00 + 10% per imprevisti

62. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 08

| | |
|----------------------|--|
| Allegato n° 1 | Nomina di Perito CTU del 08/06/2022 |
| Allegato n° 2 | Verbale Operazioni peritali - Sopralluogo |
| Allegato n° 3 | Documentazione Catastale TERRENI |
| Allegato n° 4 | C.D.U. Prot. 14293 |
| Allegato n° 5 | Documentazione Catastale Fabbricati |
| Allegato n° 6 | Relazione preliminare del CTU al Giudice |
| Allegato n° 7 | Risposta del Giudice |

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Liquidatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, lì **11 Settembre 2022**

Il Perito

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

