

TRIBUNALE ORDINARIO di Chieti
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto:

PROCEDIMENTO	ESECUTIVO	IMMOBILIARE	PROMOSSO	DA	
		contro			

Il Giudice Istruttore:

Dott. Francesco TURCO

Il Consulente Tecnico *d'Ufficio*:

geom. <u>pietro montebello</u>

RELAZIONE TECNICA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Francavilla al Mare, lì 14/02/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(geom. pietro montebello)

A handwritten signature in red ink is written over a circular red stamp. The stamp contains the text: "PIETRO - Francavilla al Mare", "Consulente Tecnico d'Ufficio", "Collegio dei Periti e Esperti", "N. 1085", "Sez. IV - MONTABELLO", and "C.A.P. 66025".

1. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Pietro Montebello, con studio in Francavilla al Mare alla Via dei Frentani n°8, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n°1086, è stato incaricato dal *Giudice* dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Chieti, Dott. Francesco TURCO, di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di provvedere alla stima dei beni siti nel Comune di Poggiofiorito (ch) della Signora [REDACTED], nonché di rispondere ai seguenti quesiti:

- prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché 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;

- 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;

- indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

- 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;

- in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;

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

- provveda ex art.173 bis disp. att. c.p.c. nn.7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n.83/15 conv. in L. n. 132/15;

- in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;

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

- accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

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

- 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,

- accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

- 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;

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

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

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

– verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 30/12/2022.

Dall'esame della documentazione in atti si è accertata la completezza degli stessi e la corrispondenza tra i beni riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella trascrizione.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel comune di Poggiofiorito (CH), presso il bene oggetto della procedura, in data 18/01/2023, ore 9.30, (primo sopralluogo) alla presenza del Dott. RUSCETTA Felice, Custode dei beni pignorati.

A seguito di raccomandata A/R inviata alla Sig.ra [REDACTED], è stato convocato in data 02/02/2023, ore 9.30 di rito, il secondo sopralluogo.

A causa dell'assenza di persone idonee a consentire l'accesso all'immobile le verifiche interne sono state espletate nel corso del terzo sopralluogo in data 06/02/2023, ore 9.30, previa convocazione e presenza della proprietaria Sig.ra [REDACTED], nonché alla presenza del custode Dott. RUSCETTA Felice.

Gli accertamenti sono stati completati con acquisizione di documenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Poggiofiorito (CH) nonché presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali, della provincia di Chieti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Con titolo esecutivo (già allegato al fascicolo d'Ufficio) su richiesta della Società creditrice [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sono stati pignorati, alla

Signora [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), già [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), residente a [REDACTED] () alla Via [REDACTED] n° [REDACTED]

1) CATASTO FABBRICATI

Diritti pari all'intera proprietà sull'immobile sito in Poggiofiorito, Vico Orientale n° 7, censito al Foglio 2, come segue:

Particella [REDACTED], sub 6, Cat. A/3, classe 1, piano T-1-2, consistenza 5 vani, R.C. € 253,06

4. PROVENIENZA E VICENDE GIURIDICHE NEL VENTENNIO PRECEDENTE

Dalla documentazione reperita e/o presente in atti, si evince quanto segue.

L'immobile ubicato in **Poggiofiorito**, come sopra individuato catastalmente, è pervenuto alla attuale ditta:

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), ora [REDACTED] (c.f.

██████████ diritto di proprietà per 1/1 in forza dell'atto di compravendita del 21.03.2007 a rogito Notar Santomauro Gerardo, Repertorio n. 4553/1764, registrato a Chieti il 26.03.2007 al n. 4440.1/2007.

Dal 31.12.2003 al 21.03.2007 l'immobile risultava in proprietà per 1/1 in testa a ██████████ (c.f. ██████████), nato ██████████ il ██████████ in virtù di atto di compravendita a rogito Notar De Matteis Giovanni, Repertorio n. 47177/19643, registrato a Chieti il 26.01.2004 al n° 936.1/2004.

All'impianto meccanografico del 30.06.1987 l'immobile risultava in proprietà per 1/1 in testa a ██████████ (c.f. ██████████), nata a ██████████ il ██████████.

In virtù di quanto sopra esposto si evince che per i beni pignorati vi è la continuità nelle trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

5. REGIME PATRIMONIALE

La esecutata ha dichiarato di essere NUBILE, quindi non ricorre la necessità di indicare il regime patrimoniale.

6. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito dalla porzione di fabbricato ubicata nel Comune di Poggiofiorito, Via Orientale n° 7, nelle immediate vicinanze della sede comunale.

Si precisa che l'attuale toponomastica comunale indica l'immobile in **Vico Orientale n° 7** (peraltro già risultante dal 04.01.2011 anche negli atti catastali, proprio a seguito di richiesta del Comune di Poggiofiorito) e non più in Via Orientale.

L'accesso avviene dalla strada pubblica denominata Vico Orientale, per il tramite di ingresso esclusivo, ubicato sul lato Sud, tramite porta blindata; l'apertura dello stesso è ad unica anta.

Il fabbricato ha struttura costituita da muri portanti in laterizi (mattoni e/o blocchi forati) con copertura parte piana a terrazzo e parte monofalda (in legno), costituito da solaio latero-cementizio.



Foto 1: Ingresso alla porzione esecutata (Lato Sud)



Foto 2: Fianco porzione di fabbricato

Esso si sviluppa su tre livelli fuori terra, con il solo locale ripostiglio, posto al secondo piano (sottotetto), il quale consente l'accesso al terrazzo a livello dello stesso piano.

I tre piani sono collegati tra di loro esclusivamente con una angusta e ripida gradinata interna (larghezza cm.50 circa).

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e gas-metano ma non si è potuta verificare la funzionalità degli stessi essendo l'abitazione attualmente non utilizzata e con i predetti servizi da tempo disattivati.

L'abitazione di che trattasi ha superficie utile totale di **mq 53,69** circa, oltre al locale ripostiglio di **mq 5,58** e balcone e terrazzo di **mq 33,57**, così determinata:

piano terra (altezza interna mt 3,00) **mq 26,73** circa,

piano primo (altezza interna mt 2,84) **mq 26,97** circa,

piano secondo (altezza interna mt. 2,60 / 2,10) **mq 7,58** circa.

L'unità di che trattasi è in cattivo stato di manutenzione, non utilizzata, con evidenti segni di umidità da risalita nelle pareti e nella pavimentazione.



Foto 3: Particolare umidità da risalita al Piano Terra

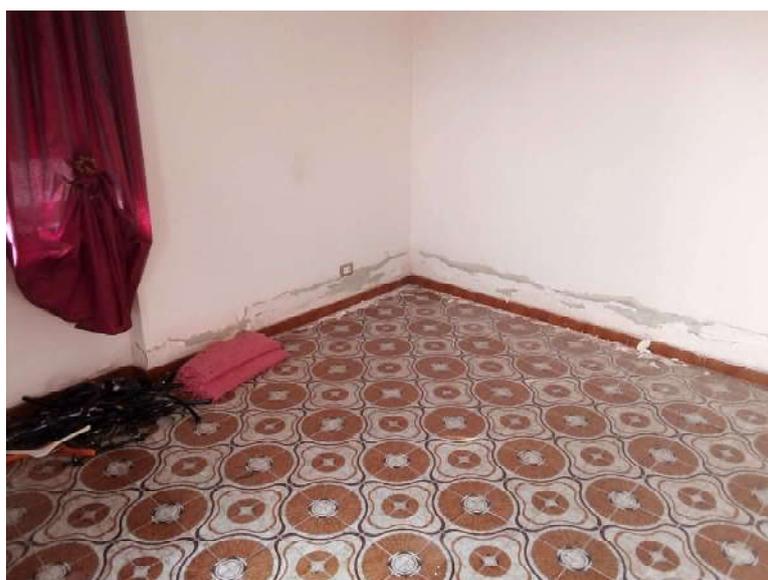


Foto 4: Particolare pareti umide al piano primo

Lo stato attuale è conforme con quanto riportato in catasto e con quanto assentito amministrativamente (cfr. **planimetria catastale sub 6 ed elaborato grafico allegati**).

L'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle di ceramica monocottura e/o simile; il bagno è rivestito con mattonelle del tipo in monocottura e/o simile ed è privo del water (poiché rimosso); gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semplice, completi di avvolgibili in plastica e zanzariere; le porte interne sono in legno e plastica; la muratura è intonacata e tinteggiata con vernice del tipo lavabile e/o simile.

L'abitazione è costituita da un vano soggiorno/cucina, al Piano Terra, al quale si accede direttamente dalla strada pubblica, con bagno e ripostiglio; due camere da letto al primo piano alle quali si accede tramite l'angusta e ripida gradinata interna (larga circa 50 cm) che consente di raggiungere anche il secondo piano dove è presente il ripostiglio per il tramite del quale si accede all'ampio terrazzo di copertura della porzione immobiliare oggetto di E.I.



Foto 5: Particolare angolo cottura al piano terra



Foto 6: Particolare interno del bagno

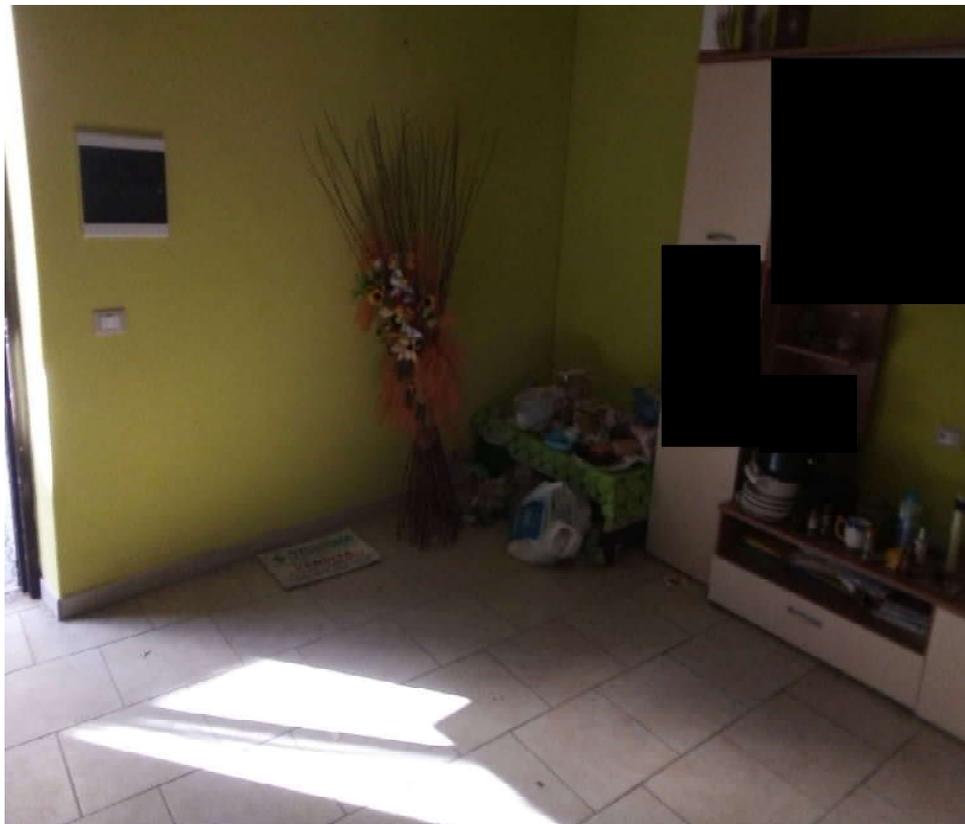


Foto 7: Particolare pavimento soggiorno



Foto 8: Gradinata di collegamento piano terra/1° piano



Foto 9: Particolare pavimento camere da letto

Complessivamente l'immobile presenta evidenti segni di degrado, sia per il mancato utilizzo sia per presumibili infiltrazioni nelle murature esterne, molto evidenti internamente nella parte bassa, al di sopra dei battiscopa.

A servizio delle camere da letto del primo piano è presente un unico balcone, posto sul lato Est del fabbricato, con adeguato parapetto in profilati di ferro debitamente verniciati ed ampio terrazzo (lastrico di copertura) al piano secondo (sottotetto).



Foto 10: Balcone primo piano



Foto 11: Terrazzo secondo piano

Il predetto balcone del primo piano ed il terrazzo a livello del secondo piano presentano segni di degrado come evidenziato dalle precedenti foto.

Per quanto concerne l'altezza interna del ripostiglio del secondo piano (sottotetto), pur inferiore alla minima di m 2,70 prevista dalla normativa vigente dal D.M. del Luglio 1975, è ammissibile poiché trattasi di vano accessorio con altezza media di m 2,25 (sottotrave) assentito come da permesso di costruire in sanatoria n° 1 in data 14/01/2010, ai sensi degli artt.36 e 37 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.



Foto 12: Particolare ripostiglio sottotetto

La copertura del predetto ripostiglio è costituito da pannelli in lamiera grecata, con interposto strato di isolamento in poliuretano espanso, sul tavolato in legno abete come rappresentato nella sovrastante foto.

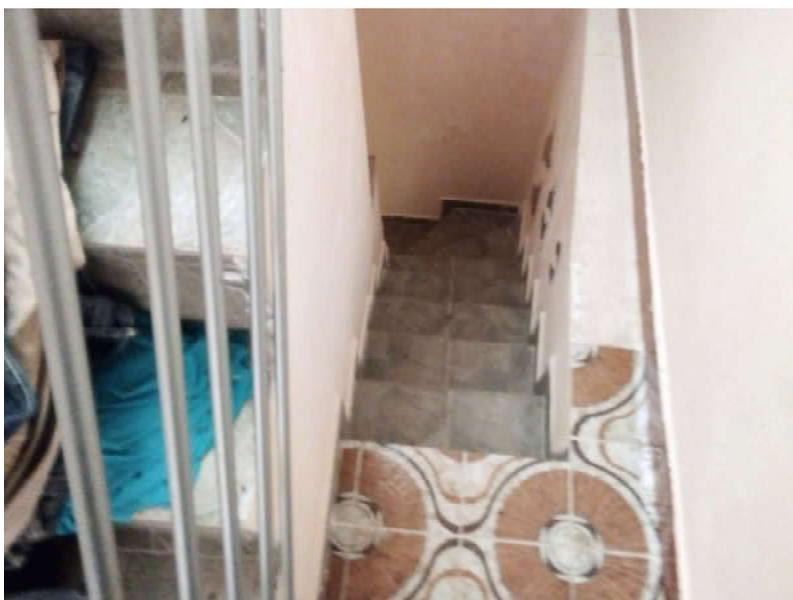


Foto 13: Gradinata collegamento piani terra e primo



Foto 14: Gradinata di collegamento piani primo e secondo

7. REGOLARITÀ URBANISTICA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Da accertamenti eseguiti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggiofiorito si è riscontrato che il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con Concessione Edilizia n° 164 rilasciata in data 09/01/1978 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1 rilasciato in data 14.01.2010.

Lo stato attuale è conforme al predetto Permesso e corrisponde altresì alle risultanze catastali.

8. SITUAZIONE DI POSSESSO

In sede di sopralluogo si è accertato, che attualmente, detto immobile è nella totale disponibilità della sig.ra [REDACTED].

9. VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

A livello urbanistico l'immobile in predicato ricade nel vigente P.R.G. comunale nella zona individuata come Zona A – CENTRO STORICO - e non sono presenti vincoli che incidano sull'utilizzo edificatorio del suolo.

Essendo l'immobile dotato di accesso indipendente, pur se inserito in un agglomerato edilizio costituito da altre porzioni immobiliari indipendenti, non esiste alcun onere di natura condominiale.

10. STIMA DEL BENE

In considerazione dello stato generale dell'immobile, anche e soprattutto, degli

inequivocabili segni di degrado che il manufatto lascia trasparire, nel valore che si andrà a determinare si è tenuto conto del più probabile impegno di spesa da sostenere per i lavori di straordinaria manutenzione per la utilizzazione abitativa nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima, è stata effettuata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione di dati ed informazioni, da tecnici ed operatori del settore immobiliare, (tra i quali borsino immobiliare OMI riferito al Comune di Poggiofiorito) con particolare attenzione alla destinazione d'uso e similari, ottenendo, in considerazione delle attuali condizioni in cui versa l'immobile in oggetto, i seguenti valori medi unitari, per abitazioni di tipo economico, riferibili alle superfici commerciali:

prezzo massimo di € 650,00/Mq [Euro Seicentocinquanta/metroquadrato];

prezzo minimo di € 450,00/Mq [Euro Quattrocentocinquanta/metroquadrato].

Detti valori (riferiti alla superficie lorda) sono pubblicati con riferimento al 1° semestre 2022 (ultimi dati disponibili).

Poiché non è stato possibile acquisire gli spessori di tutti i muri perimetrali, in quanto l'immobile confina su due lati con altre proprietà, nel presente elaborato **ci si riferisce alle superfici utili** con il conseguente adeguamento del prezzo unitario di riferimento.

In virtù di quanto appena innanzi descritto lo scrivente ritiene congruo assegnare i seguenti valori:

porzione residenziale	€ 750,00/mq;
porzione non residenziale	€ 450,00/mq;
balconi e terrazze	€ 250,00/mq.

Lo scrivente ritiene che i valori sopra elencati aderiscano in maniera soddisfacente agli attuali standard di mercato e possano intendersi onnicomprensivi.

Alla luce di quanto appena sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, è il seguente:

piani terra e primo (abitazione)	=	Mq 53,69 x € 750,00 =	€ 40.267,50
piano secondo (non residenziale)	=	Mq 5,58 x € 450,00 =	€ 2.511,00
balcone e terrazzo	=	Mq <u>33,57 x € 250,00 =</u>	<u>€ 8.392,50</u>
		Sommano	€ 51.171,00

11. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Il più probabile valore unitario di riferimento, è stato ottenuto espletando una serie di indagini con operatori economici locali (altri tecnici professionisti, agenti immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare, etc.) poiché è risultato impossibile confrontare detto bene con altri consimili trattati sul libero mercato negli ultimi anni.

Lo scrivente ritiene congruo confermare integralmente i valori innanzi riportati, con riferimento alla superficie utile.

Tale valore rispecchia l'attuale andamento del mercato immobiliare che ha subito una notevole flessione ed un deciso rallentamento negli ultimi anni, figlia della crisi che attanaglia l'intero paese e, pertanto, non si rinvengono rogiti stipulati negli ultimi tempi nella zona, per

immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al cespite oggetto della presente C.T.U.

12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile pignorato ed oggetto di stima è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobiliare in data 27/10/2022 del Tribunale di Chieti, sezione discattata di Ortona, Ufficio UNEP, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 21/11/2022 al n. 21524 di Registro generale e n. 16846 di Registro Particolare, a favore di AMCO S.P.A.

13. CERTIFICAZIONI EX ART.6 D.LVO N°311/2006

L'immobile oggetto di stima non è dotato di attestazione o certificazione energetica in quanto realizzato prima dell'entrata in vigore del D.lvo n.311/2006 con il relativo decreto ministeriale attuativo n.59/2009.

14. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER AVVISO D'ASTA

LOTTO UNICO

Fabbricato uso residenziale su tre livelli fuori terra, copertura parte a terrazzo e parte monofalda, ubicato nel comune di Poggiofiorito, Via Orientale n° 7, ora Vico Orientale n° 7, il tutto individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 2, Particella ■■■, Sub 6, Cat. A/3, classe 1, piano T-1-2, vani 5, sup. 97 mq., R.C. € 253,06

In catasto intestato alla Ditta ■■■ (c.f. ■■■) già ■■■, nata a ■■■ il ■■■, proprietà per 1/1.

Il lotto su cui sorge la costruzione confina a Nord con il fabbricato particella ■■■, a Ovest con il fabbricato particella ■■■, con spazi pubblici ai restanti lati, salvi altri etc.

Il fabbricato è completamente destinato ad uso residenziale ed ha una superficie coperta lorda di mq 40,00 circa.

L'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità ed è privo anche dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'abitazione è attualmente libera (non utilizzata) con gli impianti non collegati ai servizi necessari.

Valore del lotto: (€ 40.267,50 + € 2.511,00 + 8.392,50) = € 51.171,00

Valore a base d'asta in cifra tonda € 51.000,00

[DICONSI EURO CINQUANTUNOMILA/00]

15. PARERE DEL CONSULENTE SULLA VENDITA DEI BENI

Il sottoscritto consulente relativamente alla vendita dei beni ad un prezzo superiore del 50% esprime parere negativo.

Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico conferitogli.

16. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- Verbali di sopralluogo (n°3);
- Elaborato grafico;
- Planimetria catastale (sub 6);
- Copia di cortesia Relazione CTU;
- Specifica di liquidazione.

Alla luce di quanto finora esposto e relazionato il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 15 pagine e n° 4 documenti allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa telematicamente in Cancelleria.

Francavilla al Mare, lì 14 febbraio 2023

il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geom. Pietro Montebello)

The image shows a handwritten signature in red ink, which appears to be 'P. Montebello', written over a red circular official stamp. The stamp contains the text 'PIETRO - Francavilla al Mare', 'Consulente Tecnico d'Ufficio', and 'C.N. 1086'. The stamp is partially obscured by the signature.