

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI
UFFICIO DEL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Oggetto: Chiarimenti alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella
Procedura di Esecuzione Immobiliare N°: **221/12 – 141/13.**

G.E.: **dott. Federico Ria.**

Esecuzione 

Contro


SOMMARIO.

- 1 – Premessa.
- 2 – Analisi delle osservazioni.
- 4 – Conclusioni.
- Allegato 1: Piano Stralcio di Bacino per L'assetto Idrogeologico.

1 – PREMESSA.

Il sottoscritto geom. Alfonso Orsini, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Chieti al n. 1395 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Chieti con decorrenza dal 05/07/2001, con ordinanza del G. E. del 03/06/2016 era nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Nell'udienza del 17/03/2017 le parti convenuta e intervenuta ha presentato le osservazioni meglio specificate nel prosieguo, sul quale L'on. G.I. ha disposto i presenti chiarimenti da parte dello scrivente.

2 – ANALISI DELLE OSSERVAZIONI DELL'AVV. FRANCESCO BUCCERONI

Le osservazioni alla consulenza sono contenute nel verbale dell'udienza del 17/03/2017.

Tali osservazioni sono oggetto dell'analisi di dettaglio che segue.

1. Innanzitutto l'avv. Francesco Bucceroni osserva che *"...Lo stesso con la costituzione [redacted] depositato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ari in data 16/03/2017, dal quale si evince che le due particelle n. 311 e 425 del foglio 3, site nel comune di Ari, hanno destinazione di sub. Area D4 (residenziale, turistico, commerciale, artigianale e produttivo). Conseguentemente evidenzia l'erroneità della redazione di stima redatta dal CTU, che ha indicato le due predette particelle classe di orto irriguo U, dando loro un valore di 3,00 euro al mq. anziché il valore che effettivamente i predetti terreni hanno è che prudenzialmente si può indicare in una cifra non inferiore a 25,00 euro al mq, cosicché la diversità di valore finale dei beni in vendita ammonta a oltre 50.000,00 euro"*.

Occorre precisare che:

a) Quanto evidenziato dai certificati urbanistici depositati dall'avv. [redacted] sono altrettanto indicati in perizia dallo scrivente e precisamente a pag. diciassette della stessa relazione;

b) [redacted] co di aver sottovalutato quanto riscontrato sia da me e [redacted] solo fine di dare chiarezza di quanto accaduto, cosa

che non giustifica integralmente quanto accertato e bene dire che il lavoro svolto, a subito nel corso dell'adempimento un notevole rallentamento con sospensione delle attività e successiva ripresa.

Quanto dichiarato è dovuto proprio alla riconsegna dei certificati urbanistici da parte del comune di Ari. Tanto da richiedere anche un rinvio con richiesta di proroga al Giudice, dove si ravvisava l'impossibilità di completare la perizia di stima, poiché l'ufficio tecnico del comune di Ari non ancora mi trasmetteva i certificati urbanistici dei fondi oggetto di stima. Quanto riscontrato ha implicato una discontinuità dei lavori che ha determinato un'erronea valutazione di tutti i dati reperiti;

c) Il criterio di stima adottato, rimane invariato per i terreni agricoli, mentre per quanto è inerente alle due particelle oggetto di riesame e bene dare ulteriori chiarimenti.

Quanto riferito dall'Avv. Bucceroni, e indicato, come valore prudenziale pari a €.25,00 al mq. trovo sia essere sovrastimato. Il mercato immobiliare sta vivendo una fase accorta, iniziata ormai da anni, che sta producendo una brusca frenata nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento, sostanziale, dei prezzi delle compravendite. Si denota una domanda d'immobili sempre più cauta, mentre l'offerta si va sempre di più ampliando. Un quadro, quindi, non fiducioso, aggravato dal cortocircuito tra IMU e crisi della liquidità che come riferito ha prodotto un notevole incremento dell'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche del 50 per cento.

Pertanto la determinazione dei valori, allo stato attuale, data la specifica posizione nel quadro urbanistico della località interessata, trova corrispondenza al più probabile valore di mercato

adeguandolo, per confronto e raffronto, a beni simili aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quello in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmiere in parte stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l'offerta. La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita, infine, da una ricognizione generale della zona in cui i cespiti in parola si trovano e dell'acquisizione dei prezzi di mercato della zona stessa.

Tale stima è stata fatta altresì con criteri prudenziali ma reali, tenendo presente delle limitazioni dovute a degli eventuali gravami (non dimentichiamoci che detta zona è fortemente oggetto di dissesti idrogeologici e classificate sul PAI come Aree interessate da Dissesti con alta possibilità di riattivazione), ma anche prendendo in seria considerazione la loro posizione che rende tali terreni non del tutto appetibili.

Dagli accertamenti fatti in loco, si riscontrano i seguenti valori:

Prezzo unitario di vendita ritenuto congruo per i terreni con destinazione urbanistica *sub. Area D4*:

- **Oscillano tra i 18,00 e i 20,00 €/mq. vista la posizione dei fondi in esame e valutate le limitazioni e i gravami si è ritenuto giusto dare come valore di stima il prezzo al mq. di €18,00.**

A ogni buon fine si rimette nuova valutazione, e al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, e a seguito di quanto riscontrato, i beni staggiti saranno inclusi in tre lotti e non più in due come riferito in perizia:

LOTTO 1	SUPERFI. VENDIBILE	Valore €/mq	VALORE COMPLESSIVO
Foglio 3 Particella 156	Mq. 2960	1,00	€ 2.960,00
Foglio 3 Particella 353	Mq. 950	1,00	€ 950,00
Foglio 3 Particella 607	Mq. 60	3,00	€ 180,00
Foglio 3 Particella 548	Mq. 260	3,00	€ 780,00
Foglio 3 Particella 171	Mq. 7750	3,00	€ 23.250,00
Foglio 3 Particella 343	Mq. 3100	3,00	€ 9.300,00
Foglio 3 Particella 344	Mq. 2700	3,00	€ 8.100,00
Foglio 3 Particella 170	Mq. 360	1,00	€ 360,00
Foglio 3 Particella 165	Mq. 2760	3,00	€ 8.280,00
Foglio 3 Particella 209	Mq. 210	1,00	€ 210,00
Foglio 3 Particella 210	Mq. 1560	1,00	€ 1.560,00
Foglio 3 Particella 211	Mq. 200	1,00	€ 200,00
Sommano	<u>Mq. 22870</u>		<u>€ 56.130,00</u>

LOTTO 2	SUPERFI. VENDIBILE	Valore €/mq	VALORE COMPLESSIVO
Foglio 3 Particella 367	Mq. 1750	3,00	€ 5.250,00
Foglio 3 Particella 265	Mq. 260	3,00	€ 780,00
Foglio 3 Particella 264	Mq. 1270	3,00	€ 3.810,00
Foglio 3 Particella 366	Mq. 1330	3,00	€ 3.990,00
Foglio 3 Particella 4035	Mq. 230	3,00	€ 690,00
Foglio 6 Particella 759	Mq. 2020	3,00	€ 6.060,00
Foglio 6 Particella 4002	Mq. 750	3,00	€ 2.250,00
Foglio 6 Particella 758	Mq. 1650	3,00	€ 4.950,00
Foglio 6 Particella 65	Mq. 660	3,00	€ 1.980,00
Foglio 6 Particella 869	Mq. 280	3,00	€ 840,00
Foglio 6 Particella 757	Mq. 1650	3,00	€ 4.950,00
Foglio 6 Particella 70	Mq. 4130	3,00	€ 12.390,00
Foglio 6 Particella 67	Mq. 720	3,00	€ 2.160,00
Foglio 6 Particella 4009	Mq. 12	-	€ -
Sommano	<u>Mq. 19202</u>		<u>€ 50.100,00</u>

	SUPERFI. VENDIBILE	Valore €/mq	VALORE COMPLESSIVO
LOTTO 3			
Foglio 3 Particella 425	Mq. 1350	18,00	€ 24.300,00
Foglio 3 Particella 311	Mq. 1140	18,00	€ 20.520,00
<i>Sommano</i>	<u>Mq. 2490</u>		<u>€ 44.820,00</u>

AVVISO A BASE D'ASTA

LOTTO 1: piena proprietà di terreni agricoli, in ARI, coltivati a vigneto e bosco, di forma regolare, con i seguenti identificativi catastali:

1. **Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 156 - Qualità Classe Bosco Alto 2 - Superficie are 29
Centiare 60 - reddito domenicale €. 1,99 - reddito Agrario €. 1,38
- Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;
2. **Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 353 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 9
Centiare 50 - reddito domenicale €. 1,23 - reddito Agrario €. 0,29
- Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;
3. **Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 607 - Qualità Classe Area Rurale - Superficie are 00
Centiare 60 - Intestato Gallo Ennio Proprietà 1/1;

- 4. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 548 - Qualità Classe SEMINATIVO 3 - Superficie are 2
Centiare 60 - reddito domenicale €. 0,54- reddito Agrario €. 1,14 -
Intestato [REDACTED]; [REDACTED] Diritti del
concedente [REDACTED] livellario;
- 5. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 171 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 77
Centiare 50 - reddito domenicale €. 114,07 - reddito Agrario €. 46,03 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;
- 6. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 343 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are 31 -
reddito domenicale €. 29,62 - reddito Agrario €. 18,41- Intestato
[REDACTED] Proprietà 1/1;
- 7. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 344 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 27
Centiare 00 - reddito domenicale €. 39,74 - reddito Agrario €. 16,04 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;
- 8. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 170 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 3
Centiare 60 - reddito domenicale €. 0,46 - reddito Agrario €. 0,11
- Intestato Gallo Ennio Proprietà 1/1;
- 9. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al** Foglio 3 -
particella 165 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are 27

Centiare 60 - reddito domenicale €. 26,37 - reddito Agrario €. 16,39 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;

10. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al Foglio 3 -
particella 209 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 2
Centiare 10 - reddito domenicale €. 0,27 - reddito Agrario €. 0,07
- Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;

11. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al Foglio 3 -
particella 210 - Qualità Classe Bosco Alto 2 - Superficie are 15
Centiare 60 - reddito domenicale €. 0,26 - reddito Agrario €. 0,06
- Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;

12. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al Foglio 3 -
particella 211 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 02
Centiare 00 - reddito domenicale €. 0,27 - reddito Agrario €. 0,07
- Intestato Gallo Ennio Proprietà 1/1.

Prezzo a base d'asta. €. 56.130,00

(Cinquantaseimilacentotrentaezerocentesimi)

.....

**LOTTO 2: piena proprietà di terreni agricoli e quota di 1/12
di un solo appezzamento, in ARI, in gran parte coltivati a**

vigneto e zone boschive, di forma regolari e con andamento leggermente acclive, con i seguenti identificativi catastali:

1. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 367 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 17 Centiare 50 - reddito domenicale €. 25,76 - reddito Agrario €. 10,39 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**
2. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 265 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 02 Centiare 60 - reddito domenicale €. 3,83 - reddito Agrario €. 1,54 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**
3. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 264 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 12 Centiare 70 - reddito domenicale €. 18,69 - reddito Agrario €. 7,54 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**
4. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 366 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 13 Centiare 30 - reddito domenicale €. 19,58 - reddito Agrario €. 7,90 - [REDACTED];**
5. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 4035 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are**

2 Centiare 30 - reddito domenicale €. 2,20 - reddito Agrario €. 1,37 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;

6. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 759 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 20 Centiare 20 - reddito domenicale €. 29,73 - reddito Agrario €. 12,00 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**

7. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 4002 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are 7 Centiare 50 - reddito domenicale €. 7,17- reddito Agrario €. 4,45 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**

8. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 758 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are 16 Centiare 50 - reddito domenicale €. 15,76 - reddito Agrario €. 9,80 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**

9. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 65 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 06 Centiare 60 - reddito domenicale €. 9,71 - reddito Agrario €. 3,92 - [REDACTED]**

10. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 869 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are**

- 02 Centiare 80 - reddito domenicale €. 2,68- reddito Agrario €. 1,56 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**
11. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 757 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are 16 Centiare 50 - reddito domenicale €. 15,76 - reddito Agrario €. 9,80 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**
12. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 70 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 41 Centiare 30 - reddito domenicale €. 60,79 - reddito Agrario €. 24,53 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**
13. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 67 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 07 Centiare 20 - reddito domenicale €. 10,50 - reddito Agrario €. 4,28 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1;**
14. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 4009 - Qualità Classe Area Rurale - Superficie are 0 Centiare 12 [REDACTED]**

Prezzo a base d'asta. €. 50.100,00

(Cinquantasettemilacinquecentosettantaeseroentesimi)

LOTTO 3: piena proprietà di terreni agricoli, in ARI, coltivati sia a vigneto e sia a frutteto, di forma regolare, con destinazione urbanistica di sub. Area D4, con i seguenti identificativi catastali:

15. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 425 - Qualità Classe Orto Irriguo U - Superficie are 13 Centiare 50 - reddito domenicale €. 18,82 - reddito Agrario €. 10,81** [REDACTED]

16. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 311 - Qualità Classe Orto Irriguo U - Superficie are 11 Centiare 40 - reddito domenicale €. 15,90 - reddito Agrario €. 9,1** [REDACTED]

Prezzo a base d'asta. €. 44.820,00

(Cinquantasettemilacinquecentosettantaezerocentesimi)

2. In ordine agli errori di calcolo, l'avv. Francesco Bucceroni afferma: «*lo stesso deduce altresì che (a pag. 35) errori di calcolo (moltiplicazioni) che svalutano il valore delle particelle n. 425 e 728, nonché una sovra stima del valore della particella n. 65.*».

Alcune delle affermazioni non rispondono al vero. Sebbene, in effetti, nella tabella di calcolo riportata a pag. 35, si riscontrano degli errori di matematica

essi sono dovuti semplicemente alla non corretta trascrizione dei dati dal foglio di lavoro Excel al modello Word (puro errore di distrazione).

A dimostrazione di quanto detto, lo scrivente ha ritenuto utile riportare di seguito la tabella inserita nella relazione e il modello del foglio di lavoro redatto a parte, e non presentato, evidenziando che il valore complessivo stimato non solo non cambia ma è altrettanto corretto e non svaluta e ne sovrastima nessuno degli immobili valutati.

Tabella inserita in relazione

LOTTO 2	SUPERFI. VENDIBILE	Valore €/mq	VALORE COMPLESSIVO
Foglio 3 Particella 367	Mq. 1750	3,00	€ 5.250,00
Foglio 3 Particella 265	Mq. 260	3,00	€ 780,00
Foglio 3 Particella 264	Mq. 1270	3,00	€ 3.810,00
Foglio 3 Particella 366	Mq. 1330	3,00	€ 3.990,00
Foglio 3 Particella 4035	Mq. 230	3,00	€ 690,00
Foglio 3 Particella 425	Mq. 1350	3,00	€ 600,00
Foglio 3 Particella 311	Mq. 1140	3,00	€ 3.420,00
Foglio 6 Particella 759	Mq. 2020	3,00	€ 6.060,00
Foglio 6 Particella 4002	Mq. 750	3,00	€ 2.250,00
Foglio 6 Particella 758	Mq. 1650	3,00	€ 1.980,00
Foglio 6 Particella 65	Mq. 660	3,00	€ 3.990,00
Foglio 6 Particella 869	Mq. 280	3,00	€ 840,00
Foglio 6 Particella 757	Mq. 1650	3,00	€ 4.950,00
Foglio 6 Particella 70	Mq. 4130	3,00	€ 12.390,00
Foglio 6 Particella 67	Mq. 720	3,00	€ 2.160,00
Foglio 6 Particella 4009	Mq. 12	-	€ -
Somma	Mq. 19202		€ 57.570,00

Foglio di lavoro Excel redatto a parte e non presentato

LOTTO 2	SUPERFI. VENDIBILE	Valore €/mq	VALORE COMPLESSIVO
Foglio 3 Particella 367	1750	€ 3,00	€ 5.250,00
Foglio 3 Particella 265	260	€ 3,00	€ 780,00
Foglio 3 Particella 264	1270	€ 3,00	€ 3.810,00
Foglio 3 Particella 366	1330	€ 3,00	€ 3.990,00
Foglio 3 Particella 4035	230	€ 3,00	€ 690,00
Foglio 3 Particella 425	1350	€ 3,00	€ 4.050,00
Foglio 3 Particella 311	1140	€ 3,00	€ 3.420,00
Foglio 6 Particella 759	2020	€ 3,00	€ 6.060,00
Foglio 6 Particella 4002	750	€ 3,00	€ 2.250,00
Foglio 6 Particella 758	1650	€ 3,00	€ 4.950,00
Foglio 6 Particella 65	660	€ 3,00	€ 1.980,00
Foglio 6 Particella 869	280	€ 3,00	€ 840,00
Foglio 6 Particella 757	1650	€ 3,00	€ 4.950,00
Foglio 6 Particella 70	4130	€ 3,00	€ 12.390,00
Foglio 6 Particella 67	720	€ 3,00	€ 2.160,00
Foglio 6 Particella 4009	12	€ -	€ -
<u>Sommano</u>	<u>Mq.19202</u>		€ 57.570,00

Non corrispondono dunque al vero le affermazioni secondo le quali lo scrivente avrebbe svalutato il valore delle particelle n. 425 e 728 e sovrastimato il valore della particella 65.

Peraltro, è impossibile arrivare alla somma dei valori di stima così come evidenziati e confermati, con i dati non corretti.

Ad ogni buon fine, riconosco, di aver dimenticato di eseguire un controllo minuzioso delle tabelle presentate e inserite in perizia, dovute, ripeto alla sola distrazione causata dalla discontinuità dei lavori, non dipesi dallo scrivente.

4 – CONCLUSIONI.

In conformità a quanto sopra esposto, si rimette nuova valutazione dei terreni con destinazione urbanistica sub. area D4, si confermano i valori di stima dei terreni agricoli e si prospettano al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita tre lotti anziché due come riferito in perizia.

Chieti, li 23/03/2017

Il C.T.U.

Geom. _____



STUDIO TECNICO

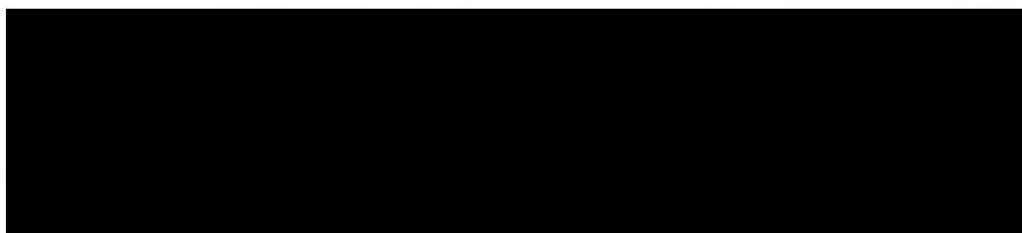
Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI
UFFICIO DEL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°: **221//12 - 141/13.**

G.E.: **dott. Federico Ria.**

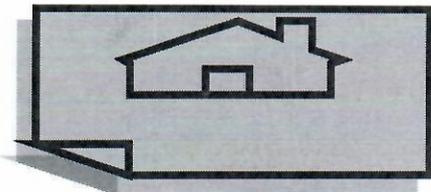


Oggetto: **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio per stima immobiliare.**

SOMMARIO.

- 1 - Premessa ed elencazione dei quesiti posti.
 - 2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica.
 - 3 - Risposta ai quesiti posti.
 - 4 - Valutazioni.
-
- Allegato 1: richiesta di accesso documenti catastali, visure ed estratti di mappa;
 - Allegato 2: Richiesta certificati di destinazione urbanistica ;
 - Allegato 3: certificati di destinazione urbanistica;
 - Allegato 4 : ispezione ipotecaria;
 - Allegato 4 : banca dati valori medi agricoli.





STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

1 – PREMESSA.

Il sottoscritto geom. Alfonso Orsini, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Chieti al n. 1395 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Chieti con decorrenza dal 05/07/2001, con ordinanza del G. E. del 03/06/2016 era nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, venendogli posti i seguenti quesiti:

A1. 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;

A2. 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;

A3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

A4. ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo 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;

A5. 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 predisposto per l'avviso d'asta;

A6. 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;





STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

- A7.** provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL NR 83/15 conv. in l.nr. 132;
- A8.** In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- A9.** 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;
- A10.** 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, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- A11.** accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- A12.** 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 dispositivo di cui all'art.568,3°co. cpc come introdotto ex DLnr 83/15;
- A13.** 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 emanata ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini, e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
- A14.** descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- A15.** riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descriva per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- A16.** Verifichi le certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06;
- A17.** Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;





STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

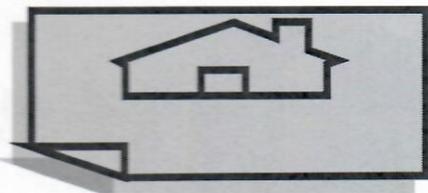
A18. Verifichi le certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06.

Il C.T.U., dopo il giuramento di rito effettuato nell'udienza del 04\11\2016, ha ritenuto opportuno, insieme al delegato alle vendite nella persona dell'Avv. Giuseppe Gialloredo, individuare i beni oggetto di stima, dalle diverse e articolate procedure in corso di perfezionamento a capo degli esecutati. Eseguito quanto sopra riportato, mi sono recato presso l'agenzia del territorio per eseguire le visure dei cespiti delle unità negoziali indicate e riferite sia nella relazione del delegato e sia nella procedura 141/13, a oggi non ancora stimati, di proprietà della parte, cfr. all. 1 estratto di mappa e visure, come meglio riportati nella richiesta del 12/01/2017. Con successiva lettera ho presentato richiesta, cfr. all. 2 consegnata a mano il 13/01/2017 presso il protocollo dell'ufficio tecnico del Comune di Ari, per avere copia dei certificati urbanistici.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA.

Il primo sopralluogo di ricognizione ebbe inizio in data 14/01/2017 alle ore 10 e si conclusero alle ore 11:30 in quanto impossibilitato a raggiungere la zona d'accertamento a causa delle abbondanti precipitazioni nevose e dalle diverse strade interrotte. Proseguì il 23/11/2015 e finì il giorno 24/11/2015. Nel corso del secondo accesso, sono riuscito a individuare e ispezionare parte dei terreni siti





STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

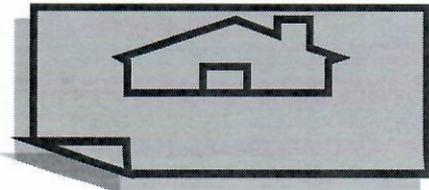
in Contrada Piana Grande. In occasione del terzo e ultimo accesso, ho ultimato l'ispezione dei fondi siti in Contrada Piana Grande.

3 - RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

3 - (A1.) - 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.

Lo scrivente, benché ritenga che la documentazione sia idonea a soddisfare le esigenze di cui all'art. 567,2° comma, c.p.c., ritiene opportuno avvisare che: verificando il fascicolo degli atti di causa e la documentazione ipo catastale prodotta dallo studio legale dell'Avv. Fenizia Marini, depositato in cancelleria 04/06/2013 - 17/10/2014, nell'atto di pignoramento di entrambi, all'interno dell'unità negoziale n.2 è riportato erroneamente un terreno non a capo dell'esecutato e precisamente il terreno individuato catastalmente al foglio 6 particella 607 che viceversa è individuato regolarmente al foglio 3 particella 607 sia nel certificato notarile del notaio Francesca Filauri depositato in cancelleria il 30/10/2013 e sia nella nota di deposito documenti dell'Avv. Fenizia Mariani depositata in cancelleria il 05/07/2013. A tal riguardo si precisa che: anche il notaio Francesca Filauri aveva ritenuto di invalidare tale immobile.





STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

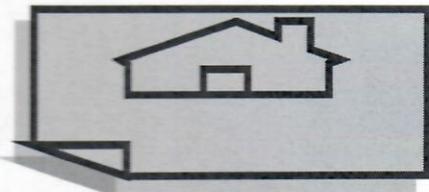
3 - (A2.) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

UNITÀ NEGOZIALE 2

Catasto Terreni - Beni di Proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1

1. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 343 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are 31 - reddito domenicale €. 29,62 - reddito Agrario €. 18,41- Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1**, confina a nord con la particella 171 foglio 3 a est sempre con la particella 171 foglio 3 a sud con la particelle 420 foglio 3 e a ovest con la particella 201 foglio 3 : rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;
2. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 6 - particella 759 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 20 Centiare [REDACTED] Agrario €. 12,00 - [REDACTED]** confina a nord con la particella 59 e 60 foglio 6 a est con la particella 165 foglio 6 a sud con la particelle 78 foglio 6 e a ovest con la particella 758 foglio 6





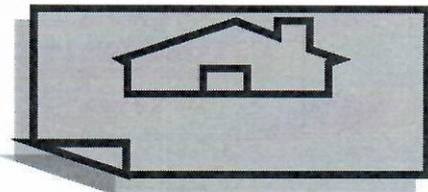
STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

- : rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;
3. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 156 - Qualità Classe Bosco Alto 2 - Superficie are 29 Centiare 60 - reddito domenicale €. 1,99 - reddito Agrario €. 1,38 - Intestato [REDACTED] Proprietà 1/1**, confina a nord con la particella 353 foglio 3 a est con la particella 137 foglio 3 a sud con la particelle 157 foglio 3 e a ovest con la particella 154 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;
4. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 165 - Qualità Classe VIGNETO 2 - Superficie are 27 Centiare 60 - reddito domenicale €. 26,37 - reddito Agrario €. 16,39 - [REDACTED]** a nord con la [REDACTED] foglio 3 a sud con la particelle 344 foglio 3 e a ovest con la particella 391 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;
5. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 170 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 3 Centiare 60 - reddito domenicale €. 0,46 - reddito Agrario €. [REDACTED]** nord con la particella 547 foglio 3 a est altrettanto con la particella 547





STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

foglio 3 a sud con la particelle 171 foglio 3 e a ovest con la particella 166 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

6. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 171 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 77 Centiare 50 - reddito domenicale €. 114,07 - reddito Agrario €. 46,03**

[REDACTED] a a nord con la particella 547 foglio 3 a est parte con le particelle 547-548 foglio 3 e parte con la strada comunale a sud con le particelle 4109 foglio 3 e a ovest con la particella 343 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

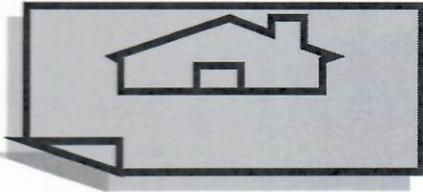
7. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 209 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 2 Centiare 10 - reddito domenicale €. 0,27 - reddito Agrario €.**

[REDACTED] fina a nord con la particella 206 foglio 3 a est con la particella 210 foglio 3 a sud con 212 e a ovest con la particella 206 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

8. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 210 - Qualità Classe Bosco Alto 2 - Superficie are 2 Centiare 00 - reddito domenicale €. 0,26 - reddito Agrario €. 0,06 -**

[REDACTED] ord con la particella 207 foglio 3 a est con la particella 37 foglio 3 a sud con





STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

la particelle 213 foglio 3 e a ovest con la particella 209 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

9. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 211 - Qualità Classe Bosco Ceduo U - Superficie are 2 Centiare 10 - reddito domenicale €. 0,27 - reddito Agrario €.**

[REDACTED], confina a nord con la particella 208 foglio 3 a est con la particella 791 foglio 3 a sud con la particelle 210 foglio 3 e a ovest altrettanto con la particella 210 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

10. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 264 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 12 Centiare 70 - reddito domenicale €. 18,69 - reddito Agrario €. 7,5**

[REDACTED] confina a nord con la particella 262 e 265 foglio 3 a est con la particella 58 foglio 3 a sud con la particelle 366 foglio 3 e a ovest altrettanto con la particella 366 foglio 3: rispetto alla data di tale certificato non risultano registrate variazioni catastali;

11. Terreno Sito in Ari (CH) distinto in catasto al **Foglio 3 - particella 265 - Qualità Classe VIGNETO 1 - Superficie are 02 Centiare 60 - reddito domenicale €. 3,83 - reddito Agrario €. 1,54 - Intestato Gallo Ennio Proprietà 1/1**, confina

