

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento N.R.G. 54/2023

GIUDICE:

- Dott. Francesco TURCO

CREDITORE PROCEDENTE:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(*mandataria*)

DEBITORE ESECUTATO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE PERITALE
DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO**

geom. Luciano Mennilli

Chieti, 16 Aprile 2024



1. NOMINA E FORMULAZIONE DEI QUESITI

Con provvedimento del 05.02.2024, l’Ill.mo Giudice Istruttore **Dott. Francesco TURCO**, nominava Consulente Tecnico d’Ufficio il sottoscritto geom. Luciano Mennilli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1467 ed in quello dei Periti presso il Tribunale Civile di Chieti al n. 159, per la redazione della relazione peritale di stima dei beni oggetto dell’esecuzione immobiliare n. 54/2023 promossa da XXXXXXXXXX con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con la propria mandataria XXXXXXXXXX con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro il signor XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX ed ivi residente in Via XXXXXXXXXXXXXXX.

In data 09.02.2024, con la dichiarazione di accettazione dell’incarico e del giuramento di rito, inviata via PEC alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, mi impegnavo a rispondere ai seguenti quesiti posti da Giudice:

- 1) 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;*
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l’indicazione dell’atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento;*
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 4) ricostruisca attraverso la documentazione di cui all’art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di iscrizione 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 esecutata;*
- 5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l’U.T.E. e ne specifichi l’esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;*
- 6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità della stessa previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;*
- 7) provveda ex art. 173 bis disp att c.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal DL N. 83/15 conv. in L. nr. 132/15;*



- 8) *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- 9) *accerti 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);*
- 10) *accerti se trattasi di abitazione principale dell’esecutato;*
- 11) *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;*
- 12) *accerti l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carica 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;*
- 13) *accerti l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all’acquirente;*
- 14) *determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adattato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all’art. 568, 3° comma cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;*
- 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;*
- 16) *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l’emanando decreto di trasferimento;*
riferisca il tutto con relazione scritta, corredato dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d’asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- 17) *esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene.*
- 18) *verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.*

Dopo aver concluso la fase conoscitiva comprendente le ispezioni, le ricognizioni, le acquisizioni documentali ed informative, cioè la fase concernente l’attività diretta ad acquisire la conoscenza di tutto il materiale utile per la fase critica o di giudizio della Consulenza, il sotto-



scritto ritiene di essere sufficientemente documentato per rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma, che si riportano di seguito nella presente perizia.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte in differenti fasi e in diversi ambiti di ricerca, oltre ad una completa ed attenta lettura degli atti di causa, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, un accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Chieti ed un accesso presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio (catasto e conservatoria dei registri immobiliari) di Chieti, utili alla redazione della presente consulenza.

L'accesso presso i luoghi oggetto di pignoramento si è tenuto in data 01 marzo 2024 dalle ore 14:30 alle ore 15:00, l'avviso di tale sopralluogo è stato inviato alle parti esecutate a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento (*Allegato C*).

A detto sopralluogo era presente il signor XXXXXXXXXX che ha permesso l'accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia, dove il sottoscritto ha potuto effettuare un rilievo metrico completo, ricognizione ed analisi dello stato dei luoghi al fine di individuare le caratteristiche costruttive ed impiantistiche salienti ai fini della stima, ed acquisizione di materiale fotografico.

Al termine delle operazioni è stato redatto il verbale di inizio operazioni peritali che specifica l'attività effettuata e le informazioni acquisite (*Allegato A*).

Parallelamente alle attività di sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto in data 12.02.2024 (*Allegato B*) ad effettuare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso gli uffici tecnico-urbanistico del comune di Chieti, finalizzata all'acquisizione di certificati e all'esame ed estrazione di copie delle pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima.

In data 26.03.2024, dopo numerosi solleciti per la messa a disposizione della documentazione tecnica-urbanistica richiesta necessaria per rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal signor Giudice, vista la mancata fornitura dei documenti da parte dell'amministrazione comunale, il sottoscritto, nell'imminenza del termine per il deposito della relazione è stato costretto a richiedere proroga dei termini per il deposito della Consulenza (*Allegato D*).

In data 26.03.2024 il G.I. ha rinviato l'udienza per la comparizione delle parti al 17.04.2024, fissando la nuova scadenza per il deposito della relazione peritale in data 19.04.2024.

A seguito di tutte le ricerche svolte è stato possibile redigere la relazione peritale con le



risposte puntuali ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, di seguito elencate.

3. RISPOSTA AI QUESITI

➤ Quesito 1

“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.”

La documentazione prodotta agli atti risulta completa e conforme ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare è presente la Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale, redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX, notaio in Palermo, completo delle risultanze delle visure catastali e delle trascrizioni per i venti anni antecedenti alla data di pignoramento.

➤ Quesito 2

“identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.”

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Chieti in Via San Camillo De Lellis n. 258, individuati nel locale catasto Fabbricati come da seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
49	437	3	A/2	3	8 Vani	Totale: 196 mq Totale escluse aree scoperte: mq 192	€ 950,28
49	437 153	7 12	C/6	1	Mq 30	Totale: 36 mq	€ 75,92
49	436	2	C/2	2	Mq 34	Totale: 42 mq	€ 68,48

tutte le unità immobiliari risultano intestate a:

1. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX, diritto di **Proprieta' per 1000/1000**;

A.1) Confini

L'immobile confina a sud con la particella 329, divisa in subalterni, intestata ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nei restanti lati con la particella 153, corte comune a più unità immobiliari, intestata oltre che all'esecutato, anche ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.



A.2) Descrizione

I beni da valutare comprendono un appartamento con pertinenze costituite da una rimessa con corte esclusiva e da un magazzino diviso in due piani, terra e seminterrato, all'interno di un piccolo fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale.

All'esterno la palazzina si presenta rifinita con intonaco cementizio tinteggiato di giallo.

L'unità immobiliare residenziale presenta una suddivisione interna formata da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, disimpegno, tre camere e due bagni oltre ad un balcone.

I pavimenti sono in gres, gli infissi esterni sono in pvc completi di persiane. I locali sono tutti tinteggiati, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti a termosifoni in alluminio, gli impianti elettrici e idrici sono di tipo standard ed appaiono conformi alle norme vigenti. Collegati all'appartamento come accessori, sono presenti nel piano sottotetto, raggiungibile dal vano scala interno, un locale ripostiglio ed una porzione di soffitta, tutto allo stato grezzo e non rifinito, mentre al piano terra, con accesso esterno, è ubicato un locale di sgombero rifinito con pavimentazione tipo cotto, intonacato e tinteggiato, con annesso un wc e un locale tecnico.

Al piano terra è ubicata la rimessa con corte esclusiva, presenta al suo interno una pavimentazione in monocottura con pareti intonacate.

In un piccolo fabbricato nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale sono presenti due locali di sgombero, uno al piano terra e l'altro al piano seminterrato, non collegati tra loro ma con accessi separati, entrambi rifiniti solo con intonaco e con pavimentazione in battuto in cemento.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato residenziale è buono.

A.3) Atti di Provenienza e Trascrizione

- con atto di Donazione in data 29.04.1999 rep. n. 53887, a rogito Notaio XXXXXXXXX-XXX on sede a Chieti, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 28.05.1999 al n. 8253/6192, il signor XXXXXXXX donava al proprio figlio XXXXXXXX, la quota di 1/3 del diritto di proprietà degli immobili siti a Chieti e censiti al foglio 49, ex particella 438, sub 2 (ora particella 436, sub 2); ex particella 437 sub 3 ed ex particella 437 sub 6 e particella 153 subb. 7 e 8 (ora particella 437 sub 7 graffata alla particella 153 sub 12);



- con atto di Divisione in data 29.04.1999 rep. n. 53889, a rogito Notaio XXXXXXXXX- con sede a Chieti, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 28.05.1999 al n. 8255/6194, il signor XXXXXXXX diventava proprietario per la quota di 1/1 in regime di bene personale, degli immobili siti a Chieti e censiti al foglio 49, ex particella 438, sub 2 (ora particella 436, sub 2); ex particella 437 sub 3 ed ex particella 437sub 6 e particella 153 sub. 7 e 8 (ora particella 437 sub 7 graffata alla particella 153 sub 12);

➤ **Quesito 3**

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato”

il signor XXXXXXXXXXX è coniugato in regime di comunione dei beni.

➤ **Quesito 4**

“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 iscrizione 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 esecutata”

La ricostruzione delle vicende giuridiche dell’immobile, per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento, è quella riassunta nel Certificato Notarile redatto dal notaio dott.ssa XXXXXXXXX in data 26.06.2023.

Nello specifico si riporta la cronistoria delle vicende afferenti alla proprietà oggetto di esecuzione, con l’indicazione delle proprietà e degli accadimenti:

- con atto di Donazione in data 29.04.1999 rep. n. 53887, a rogito Notaio XXXXXXXXX- con sede a Chieti, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 28.05.1999 al n. 8253/6192, il signor XXXXXXXX donava al proprio figlio XXXXXXXXX, la quota di 1/3 del diritto di proprietà degli immobili siti a Chieti e censiti al foglio 49, ex particella 438, sub 2 (ora particella 436, sub 2); ex particella 437 sub 3 ed ex particella 437 sub 6 e particella 153 subb. 7 e 8 (ora particella 437 sub 7 graffata alla particella 153 sub 12);
- con atto di Divisione in data 29.04.1999 rep. n. 53889, a rogito Notaio XXXXXXXXX con sede a Chieti, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 28.05.1999 al n. 8255/6194, il signor XXXXXXXXX diventava proprietario per la quota di 1/1 in regime



di bene personale degli immobili siti a Chieti e censiti al foglio 49, ex particella 438, sub 2 (ora particella 436, sub 2); ex particella 437 sub 3; ed ex particella 437, sub 6 e particella 153 sub. 7 e 8 (ora particella 437 sub 7 graffata alla particella 153 sub 12);

Da quanto emerso nel corso delle acquisizioni di atti e documenti si è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di iscrizione dell’atto di pignoramento.

➤ **Quesito 5**

“in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l’U.T.E. e specifichi l’esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposta per l’avviso d’asta”

Durante la visita di sopralluogo, sono emerse delle incongruità tra la planimetria catastale dell’unità immobiliare pignorata depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio e la situazione reale.

La variazione riscontrata è dovuta alla realizzazione di un tramezzo divisorio nel locale di sgombero posto al piano terra, accessorio dell’abitazione.

E’ pertanto necessario produrre aggiornamento presso l’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio della provincia di Chieti, come da disegno allegato (*Allegato G*), per il perfezionamento della pratica catastale dal soggetto attuatore.

➤ **Quesito 6**

“accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità della stessa previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;”

Dalla documentazione messa a disposizione dal comune di Chieti, per l’edificio di cui il cespite pignorato fa parte, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n. 28205/355927 del 25.01.1991 per la “trasformazione di un magazzino esistente in portico e costruzione di terrazzo coperto” (*Allegato E*);
- Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria n. 790 del Registro Particolare delle pratiche di condono edilizio del comune di Chieti, pervenuta in data 02.03.1995 prot. 11259 del registro generale ed in data 04.03.1995 prot. 2584 del VI settore Assetto del Territorio (*Allegato F*).



In merito alla Concessione in Sanatoria su richiamata, non è stato rilasciato il titolo abilitativo in quanto la ditta richiedente ha integrato solo in parte la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico comunale. (Allegato F_1).

Lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo dei beni da valutare sono conformi rispetto a quanto rappresentato nel progetto allegato alla richiesta di sanatoria, ad eccezione di un tramezzo presente nel magazzino del piano terra e non riportato negli elaborati grafici.

Non è Presente il Certificato di agibilità.

➤ **Quesito 7**

“provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l. nr. 132”

Dalle indagini ed operazioni peritali svolte, il sottoscritto, in riferimento alle richiamate norme riferisce quanto segue:

Ex n. 7: *“in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa...”*

Le difformità rilevate all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione e descritte nella risposta del precedente quesito, sono sanabili mediante richiesta dall'amministrazione comunale per la ridefinizione della Concessione Edilizia in sanatoria n. 790 presso gli uffici competenti del comune di Chieti.

La presentazione della pratica edilizia prevede dei costi amministrativi riguardanti il versamento dei diritti di segreteria, il pagamento delle sanzioni ed interessi oltre le spese tecniche che complessivamente si possono stimare in circa **10.000,00 Euro**.

A conclusione dell'iter procedurale per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario produrre la Segnalazione Certificata di Agibilità aggiornato alla situazione finale ed adeguato alla normativa vigente in materia e alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), per una spesa di circa **Euro 1.400,00**.

Ex n. 8: *“la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

Per quanto potuto accertare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e sono nella piena proprietà del debitore pignorato.

Ex. n. 9: *“l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventua-*



li spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Dalle indagini svolte non risultano alla data odierna spese fisse di gestione o di manutenzione o spese condominiali di alcuna natura.

➤ **Quesito 8**

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

Nel corso degli accertamenti eseguiti e dall'esame degli elaborati progettuali reperiti è risultato che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto indicato nei titoli abilitativi di riferimento per realizzazione di un tramezzo divisorio nel locale di sgombero del piano terra.

Per ottenere la conformità dell'unità immobiliare oggetto di stima è necessario sanare le difformità rilevate mediante la presentazione di una Cila a Sanatoria oltre la dovuta conclusione dell'iter con il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità.

➤ **Quesito 9**

“ 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)”

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato con risorse pubbliche.

➤ **Quesito 10**

“ Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato”

L'immobile risulta abitazione principale dell'esecutato.

➤ **Quesito 11**

“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.”

L'unità immobiliare oggetto di stima è nella piena disponibilità dell'esecutato signor



██████████ non risultano contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

➤ **Quesito 12**

“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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.”

Da accertamenti effettuati l'unità immobiliare pignorata non è soggetta a vincoli di natura condominiale, né vincoli derivati da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, né di carattere storico-artistico e pertanto non risulta nel complesso gravata da oneri.

➤ **Quesito 13**

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

Dalle indagini e verifiche effettuate le formalità, vincoli ed oneri presenti sui beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati sono:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale r.p./r.g. nn. 5863/460, registrazione Conservatoria di Chieti in data 31.03.2023, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26.01.2023 n. rep. 58 emesso da Tribunale di Chieti con sede a Chieti a favore di XXX-XXXXXX con sede in XXXXXXXX, contro XXXXXXXX per la proprietà 1/1;
- Trascrizione atto giudiziario r.p./r.g. nn. 11290/8939, registrazione Conservatoria di Chieti in data 22.06.2023, per verbale pignoramento immobili del 22.05.2023 n. rep. 531 emesso da Tribunale di Chieti con sede a Chieti a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX contro XXXXXXXX per la proprietà 1/1;

➤ **Quesito 14**

“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, 3° comma Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15”

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione occorre determinare il valore



venale dell’unità immobiliare con le relative pertinenze, quindi il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto *«esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato»*.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico, si traslascia quest’ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all’attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà, pertanto, risolto col procedimento di stima sintetico, prendendo a riferimento il parametro del metro quadrato di superficie commerciale lorda, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari scaturite da indagini effettuate sul posto e nella zona circostante, avvalorate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare, tenendo presente il dato sull’ubicazione, le caratteristiche tecniche-strutturali-realizzative, il grado di rifinitura, di conservazione e manutenzione, nonché di tutte le particolarità proprie degli immobili di specie e dello stato di fatto in cui si trovano.

Per determinare il valore del bene, si sono effettuate indagini presso alcune agenzie immobiliari, si è consultato la banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare italiano, oltre ad agenzie immobiliari, giornali locali specializzati e brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari.

Sulla scorta di tali dati è emerso che il valore medio con cui tali beni vengono scambiati è pari a **800,00 €/mq** per le superfici lorde destinate a civile abitazione, tenendo presente che per prassi estimativa le superfici commerciali sono state calcolate ai sensi della norma UNI 10750: 2005 “Servizi Agenzie Immobiliari-Requisiti di Servizio” e dal DPR 138/98 Allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; dette superfici vengono anche definite superfici convenzionali vendibili.

Per il computo della superficie commerciale si sono considerate: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive dell’incidenza delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e terrazzo e la quota percentuale della superficie della pertinenza destinata magazzino.

Per la determinazione delle consistenze si è proceduto al calcolo planimetrico delle superfici lorde per come sono state desunte dal rilievo in sito; si riportano di seguito le risultanze



di calcolo:

Unità immobiliare oggetto di valutazione

Piano	Destinazione	Coefficiente	Mq Lordi	Mq Commerciali
Terra (p.lla 437 su 7 e p.lla 153 sub 12)	Autorimessa	0,5	35,00	17,50
	Corte esclusiva	0,10	47,00	4,70
Terra - Primo Terzo (p.lla 437 sub 3)	Appartamento	1,00	170,00	170,00
	Balcone	0,30	12,00	3,60
	Soffitta	0,25	57,00	14,25
	Locale di sgombero	0,40	54,00	21,60
Terra (p.lla 436 sub 2)	Locale di sgombero	0,30	21,00	6,30
Seminterrato (p.lla 436 sub 2)	Locale di sgombero	0,30	21,00	6,30
TOTALE			417,00	244,25

• **Calcolo del Valore di Stima**

Si riporta di seguito il valore dell’immobile procedendo con il calcolo del valore di mercato come sopra stabilito in relazione alla superficie commerciale ottenuta utilizzando i coefficienti di ragguglio, dal che scaturisce la seguente risultanza di calcolo in arrotondamento:

$$\text{mq } 244,25 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 195.400,00$$

Dal valore di stima vanno detratti i costi necessari per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria stimati in precedenza per una spesa totale di circa Euro 11.400,00, di conseguenza il valore finale sarà:

$$\text{€ } 195.400,00 - \text{€ } 11.400,00 = \text{€ } 184.000,00$$

(Euro centottantaquattromila/00)

➤ **Quesito 13**

“Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d’asta”

I beni pignorati, come riscontrato da visita di sopralluogo possiedono una completa autonomia funzionale, si ritiene pertanto consono procedere alla loro alienazione in un unico lotto per l’importo complessivo a base d’asta di **€ 184.000,00 (Euro centottantaquattromila/00)**



Testo avviso d'asta

Piena Proprietà di un'unità immobiliare residenziale, censita nel locale catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 49, particella n. 437, subalterno n. 3, categoria A/2 di classe 3, consistenza vani 8 con rendita pari ad € 950,28, di una rimessa censita nel locale catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 49, particella n. 437, subalterno n. 7 graffata con particella 153 subalterno 12, categoria C/6 di classe 1, consistenza 30 mq con rendita pari ad € 75,92 e di due locali destinati a locali di sgombero censiti nel locale catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 49, particella n. 436, subalterno n. 2, Categoria C/2 di classe 2, Consistenza 34 mq con rendita pari ad € 68,48, ubicati in Via San Camillo De Lellis n. 258 a Chieti.

I beni comprendono un appartamento con accessori al piano terra e secondo (sottotetto), con pertinenze costituite da una rimessa con corte esclusiva e da un magazzino diviso in due piani (terra e seminterrato), quest'ultimo posizionato all'interno di un piccolo fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale.

All'esterno la palazzina si presenta rifinita con intonaco cementizio tinteggiato di giallo.

L'unità immobiliare residenziale presenta una suddivisione interna formata da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, disimpegno, tre camere e due bagni oltre ad un balcone.

I pavimenti sono in gres, gli infissi esterni sono in pvc completi di persiane. I locali sono tutti tinteggiati, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi scaldanti a termosifoni in alluminio, gli impianti elettrici e idrici sono di tipo standard ed appaiono conformi alle norme vigenti. Collegati all'appartamento come accessori, sono presenti nel piano sottotetto, raggiungibile dal vano scala interno, un locale ripostiglio ed una porzione di soffitta, tutto allo stato grezzo e non rifinito, mentre al piano terra, con accesso esterno, è ubicato un locale di sgombero rifinito con pavimentazione tipo cotto, intonacato e tinteggiato, con annesso un wc e un locale tecnico.

Al piano terra è ubicata la rimessa con corte esclusiva, presenta al suo interno una pavimentazione in monocottura con pareti intonacate.

In un piccolo fabbricato nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale sono presenti due locali di sombero, uno al piano terra e l'altro al piano seminterrato, non collegati tra loro ma con accessi separati, entrambi rifiniti solo con intonaco e con pavimentazione in battuto in cemento.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato residenziale è buono.



Si dovrà procedere alla ridefinizione della richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per il rilascio del titolo abilitativo, ai sensi della L. 724/94, alla presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio (*procedura DOCEA*) oltre al completamento dell'iter con il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità e redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Importo complessivo a base d'asta di € 184.000,00 (Euro centottantaquattromila/00)

➤ **Quesito 14**

“Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate nell'emanando decreto di trasferimento”

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate all'atto del decreto di trasferimento, come da visure ipocatastali effettuate (*Allegato H*), sono:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale r.p./r.g. nn. 5863/460, registrazione Conservatoria di Chieti in data 31.03.2023, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26.01.2023 n. rep. 58 emesso da Tribunale di Chieti con sede a Chieti a favore di XXX-XXXXXX con sede in XXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX per la proprietà 1/1;
- Trascrizione atto giudiziario r.p./r.g. nn. 11290/8939, registrazione Conservatoria di Chieti in data 22.06.2023, per verbale pignoramento immobili del 22.05.2023 n. rep. 531 emesso da Tribunale di Chieti con sede a Chieti a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX per la proprietà 1/1;

➤ **Quesito 15**

“Verifichi le certificazioni ex art.6 D.lgs 311/2006”

Dall'esame della documentazione prodotta, non risultano certificazioni energetiche, ai sensi dell'ex art.6 del D.Lgs 311/2006.

➤ **Quesito 16**

“ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.”



Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno concorso alla determinazione del valore di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le caratteristiche dimensionali, costruttive e di finitura, suggeriscono di rappresentare che nell'alienazione del bene possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore stimato.

4. **CONCLUSIONI**

Visto e considerato tutto quanto sopra, Voglia L'Onorevole Giudice decidere in merito.

Tutto ciò ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Chieti, 16 aprile 2024

Il CTU

geom. Luciano Mennilli

Si allega alle presente:

- Verbale inizio Operazioni Peritali (*Allegato A*);
- Richiesta Accesso Atti (*Allegato B*)
- Avviso Inizio Operazioni Peritali Parte Esecutata (*Allegato C*);
- Richiesta Proroga (*Allegato D*)
- Concessione Edilizia n. con allegati grafici n. 28205/355927 del 25.01.1991 (*Allegato E*);
- Richiesta Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 74/1994 prot. 2584 del 04.03.1995 e Richiesta Integrazione documenti (*Allegato F*);
- Rappresentazione grafica unità immobiliare in scala 1:100 per il perfezionamento della pratica catastale e in scala 1:100 con quote (*Allegato G*);
- Visure Ipocatastali (*Allegato H*);
- Visure e Planimetria Catastale Unità Immobiliare oggetto di Perizia (*Allegato I*)
- Documentazione Fotografica (*Allegato L*);

