

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 151/2022

Giudice: dott. FRANCESCO TURCO



RELAZIONE DI PERIZIA

CTU: Arch. Norma Gabriella COSTANTINI

## INDICE

Premessa. Quesito della perizia.	Pag.3
Relazione peritale	Pag.5

## **Allegati**

Allegato 1) verbale d'inizio operazioni peritali e di sopralluogo

Allegato 1a) foto del sopralluogo

Allegato 1b) piantina di rilievo

Allegato 2) restituzione grafica planimetrica

Allegato 3) certificati anagrafe

Allegato 4) visura catastale e piantina catastale al 27/04/2023

Allegato 5) conservatoria, ispezione ipotecaria al 06/04/2023 e verifica della continuità delle trascrizioni negli ultimi 20 anni

Allegato 6) certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7) documenti spese condominiali

Allegato 8) attestazione Ufficio Tecnico Comunale dell'assenza di fascicoli sull'immobile

Allegato 9) quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Allegato 10) annunci immobiliari di agenzie d'immobili con caratteristiche simili all'immobile esecutato

Allegato 11) quotazioni borsino immobiliare

Allegato 12) elaborati di stima (tabella dei coefficienti di merito, calcolo della superficie commerciale, foglio di calcolo del valore dell'immobile)

Allegato 13) contratto di affitto e registrazione all'Agenzia delle Entrate

Il presente documento si compone di 14 pagine più 13 allegati

## PREMESSA

La sottoscritta arch. Norma Gabriella COSTANTINI, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n. R.G.E. 151/2022, dott. Francesco Turco, in data 23/03/2023 veniva nominata Consulente tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa

in Bergamo (BG), v.le Vittorio Emanuele II n. 23.

In data 04/05/2023 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione e, potendo accedere, ha contestualmente eseguito il sopralluogo e i necessari rilievi come da verbale allegato. (Allegato 1)

## QUESITO DELLA PERIZIA

Il Giudice ha formulato i seguenti quesiti:

*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;*

*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 esecutata;*

*4) 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;*

*5) 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;*

*6) 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;*

- 7) *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- 8) *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);*
- 9) *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
- 10) *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;*
- 11) *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;*
- 12) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 13) *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c.;*
- 14) *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
- 15) *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 16) *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- 17) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;**
- 18) *verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06*

## RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto consultava e accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Chieti –Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Ortona –Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Ortona al fine di richiedere e ritirare estratto del P.R.G. centro storico, verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Ortona al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile e lo stato civile del proprietario.
- Ufficio Tributi del Comune di Ortona per la verifica degli usi civici.
- Uffici del Catasto delle Agenzia delle Entrate.
- Ufficio dell'Amministratore del condominio

Previo accordo con l'esecutato nel giorno 04/05/2023 si sono svolti l'inizio delle operazioni peritali il sopralluogo per il rilievo presso l'immobile.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia rispondendo ad ogni quesito formulato dal 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;***

I documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. risultano completi.

- 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;***

Il bene pignorato consiste in un appartamento situato nel condominio sito in via Vittorio Berardi, n. 47, catastalmente identificato Foglio 32; part. 2007; Sub. 8, con cantina al piano S-1, è libero su tre lati, affaccia sulla strada, a sud confina con il vano scala e un appartamento speculare XXXXXXXXXX

[REDACTED] [REDACTED]  
er quota di 1/4 di piena proprietà,  
gli altri comproprietari rispettivamente per la quota di 1/4 sono:

[REDACTED]  
Atto di provenienza:

- atto di compravendita a rogito dott.ssa Loredana Borrelli, Notaio in Ortona (CH), in data 23/09/2005 rep. n. 23.580 e trascritto a Chieti in data 14/10/2005 ai n.ri 21.189/15.215 dai [REDACTED]

3) *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 state le esecuzioni;*

[REDACTED] osato in regime di separazione dei beni, come da [REDACTED] fe del comune di Ortona. (Allegato 3)

- [REDACTED]
- atto di compravendita a rogito dott.ssa Loredana Borrelli, Notaio in Ortona (CH), in data 23/09/2005 rep. n. 23.580 e trascritto a Chieti in data 14/10/2005
- [REDACTED]

- ricongiungimento quota 1/4 di usufrutto alla nuda proprietà in morte della

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott.ssa Loredana Borrelli, Notaio in Ortona(CH), in data 23/09/2005 rep. n. 23.580 e

quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott.ssa Bianca Maria Garofoli Trento, notaio in Ortona (CH), in data 26/03/1982 rep. n. 707 e trascritto a Chieti, in data 19/04/1982 ai n.ri 46/39 con il quale i predetti, acquistavano, coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'unità immobiliare in

- 4) 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;**

L'immobile risulta regolarmente accatastato nel catasto fabbricati di Ortona al Foglio 32; part. 2007; Sub. 8 piano S3, cat.A3 a), classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 111 mq, rendita € 298,25. (Allegato 4)

- 5) 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;**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ma, per mera imprecisione, non è riportato il balcone sulla facciata principale, che risulta comunque coevo alla costruzione dell'edificio e non aggiunto in fasi successive. Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità come da certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 8).

Si allega certificato di destinazione urbanistica, dal quale si evince che l'immobile ricade in "Zona B, completamento della struttura urbana, Sottozona semintensiva (B2)" disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A. (Allegato 6)

- 6) *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;*

Non essendo disponibili planimetrie originali d'impianto non possono essere rilevate difformità, comunque la costruzione è antecedente al 1967.

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

Come già esposto, non si riscontrano difformità sostanziali rispetto all'attuale planimetria catastale a parte la rappresentazione del balcone esistente all'impianto, l'appartamento non ha subito ristrutturazioni interne, dagli accertamenti presso gli uffici tecnici comunali non c'è alcuna documentazione su eventuali condoni. (Allegato 8)

- 8) *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);*

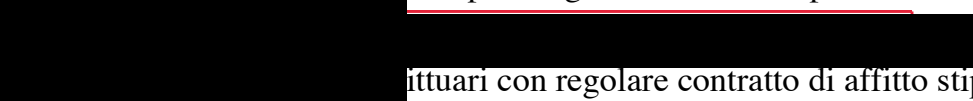
L'appartamento è stato acquistato nel 1983 dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Chieti oggi ATER, il condominio del quale fa parte è stato edificato tra il 1963 e il 1967 in regime di edilizia in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, tutto con risorse pubbliche (ex legge Tupini 02/07/1949 e legge 60 del 14702/1963).

- 9) *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*

L'abitazione non risulta abitazione principale dell'esecutato, al momento è affittata ai

- 10) *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'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalle famiglie dei sig.ri

 titolari con regolare contratto di affitto stipulato in data 16/02/2017 antecedente alla data del pignoramento del 29/11/2022 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate il 16/02/2017 al n.126, il contratto in questione ha validità fino al 01/03/2022 ed è stato prorogato fino al 28/02/2024. (Allegato 13)



***11) 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;***

Sull'appartamento oggetto di perizia risulta una morosità sulle quote condominiali per un importo pari ad € **984,16**, mese di maggio 2023 compreso, non risultano nel condominio vincoli o formalità particolari. Sono in previsione lavori di sostituzione del citofono e la sistemazione del lastrico solare. Non si riscontrano vincoli storico artistici. (Allegato7)

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

Non si riscontrano vincoli condominiali a parte la morosità sulle quote condominiali per un importo di €984,16, mese di maggio 2023 compreso. (Allegato7)

***13) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c.;***

La stima è stata condotta con un metodo comparativo che consente un approccio corretto e veritiero al fine di determinare il valore del bene. Si è tenuto conto dell'analisi di mercato in base alla tipologia del bene e alla sua localizzazione, all'andamento delle compravendite e i fattori di merito o di deprezzamento relativi allo stato di obsolescenza o altro.

Si è pervenuti ad un costo medio a mq sul quale sono state applicate percentuali di deprezzamento o di merito come da tabella allegata. (Allegato 12)

Si è pertanto giunti a determinare che il valore di stima dell'immobile è pari a € **77.297,44**; a questo valore, all'atto della vendita andranno sottratte le spese condominiali non pagate pari a € **984,16** oltre eventuali altri importi maturati.

Entrando nello specifico dei parametri usati nella stima, in primo luogo è stata calcolata la superficie commerciale dell'unità immobiliare che è pari a **mq 120,39**. (Allegato 12)

Per il calcolo del valore a mq dell'alloggio ci si è basati sulla media dei valori a mq provenienti:

- dai dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la città di Ortona. (Allegato 9)

- dalla media del valore a mq tratta da annunci immobiliari della stessa zona e per immobili con caratteristiche simili; (Allegato 10)
- dal valore di mercato del borsino immobiliare a mq. (Allegato 11)

***14) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;***

Il compendio andrà posto in vendita in un unico lotto costituito da 1/4 dell'intera proprietà dell'appartamento e dalla cantina di pertinenza.

Lotto 1

Piena proprietà di un 1/4 dell'unità immobiliare censita al NCEU di Ortona al fg.32 part. 2007 sub 8, situata in Ortona (CH) via Vittorio Berardi, 47, piano S3, cat.A3 a), classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 111 mq, rendita € 298,25, più cantina di pertinenza al livello -S1.

Il lotto è costituito da un appartamento in condominio sito in via Vittorio Berardi n. 47, individuato catastalmente al fg. 32 part. 2007 sub 8.

L'appartamento si trova al terzo piano senza ascensore è libero su tre lati e affaccia sulla strada, a sud confina con il vano scala e con un appartamento speculare di proprietà Ater. L'unico ingresso è dalla scala condominiale senza ascensore, è composto da ingresso, cucina, sala, due stanze da letto, bagno con vasca, ripostiglio, veranda vetrata, balcone con uscita dalla sala e dalla stanza da letto prospiciente la facciata principale, per complessivamente mq 120,39 commerciali.

L'appartamento è dotato di cantina di pertinenza situata al piano seminterrato di mq 8,84.

Stato occupativo: in affitto.

*Strutture e finiture*

L'appartamento presenta struttura in muratura portante con solai in latero-cemento, le rifiniture sono di tipo economico, gli infissi in alluminio hanno doppio vetro, si rileva la presenza del doppio infisso, non sono di ultima generazione per le prestazioni termiche, ma sono in discreto stato; i pavimenti realizzati con piastrelle in graniglia di marmo e piastrelle in monocottura in cucina e bagno sono di qualità piuttosto economica, porte interne tamburate e a vetro, l'appartamento non è dotato di porta blindata, l'altezza utile interna è di m 2,95. Il condominio appare in buone condizioni di manutenzione. (Allegato 1a)

### *Impianti tecnologici*

L'unità immobiliare è provvista d'impianto elettrico, idrico sanitario collegato alle reti cittadine di distribuzione e di scarico, rifiniture di tipo economico, infissi in buono stato, ma non adeguati per le prestazioni energetiche; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia esterna e corpi scaldanti tradizionali in alluminio, le utenze attualmente risultano attive. Le condizioni di manutenzione possono essere considerate medie, gli impianti in generale non sono adeguati alla più recente normativa. (Allegato 1a) La classe energetica riportata nel contratto d'affitto è indicata come classe E.

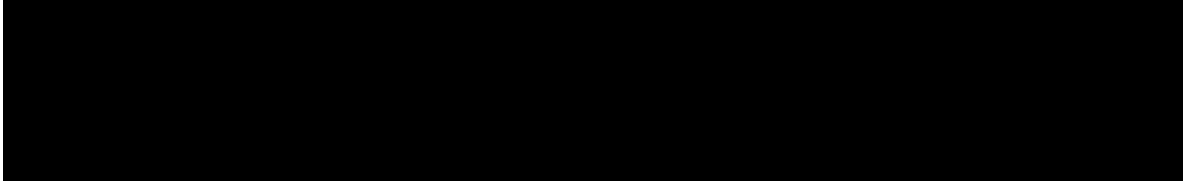
### *Stato di conservazione*

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è medio, richiede interventi di manutenzione ordinaria, presenta problemi di umidità nel soffitto del bagno e nei cassonetti delle tapparelle, dovuti a fenomeni di condensa che richiedono piccoli interventi di risanamento come evidenziano le foto. (Allegato 2, Allegato 1a)

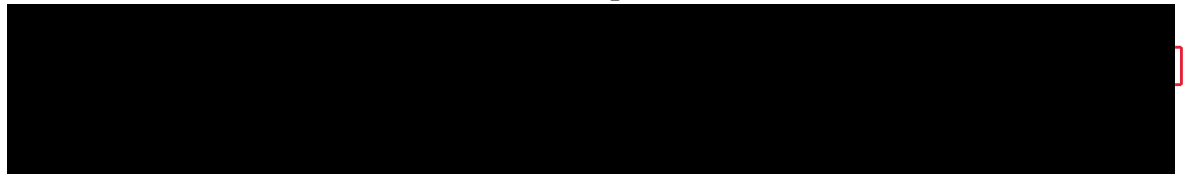
Verrà posto in vendita al prezzo complessivo di € **77.297,44**.

### ***15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;***

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti- Direzione Provinciale di Chieti – ufficio provinciale territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al registro generale n.3674, registro particolare n. 2813 atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti, Repertorio

- 

teramo(TE) sezione distaccata di Giulianova in data 14 ottobre 2010 rep.n. 582, somma iscritta euro 60.000,00, somma capitale euro 32.702,56;

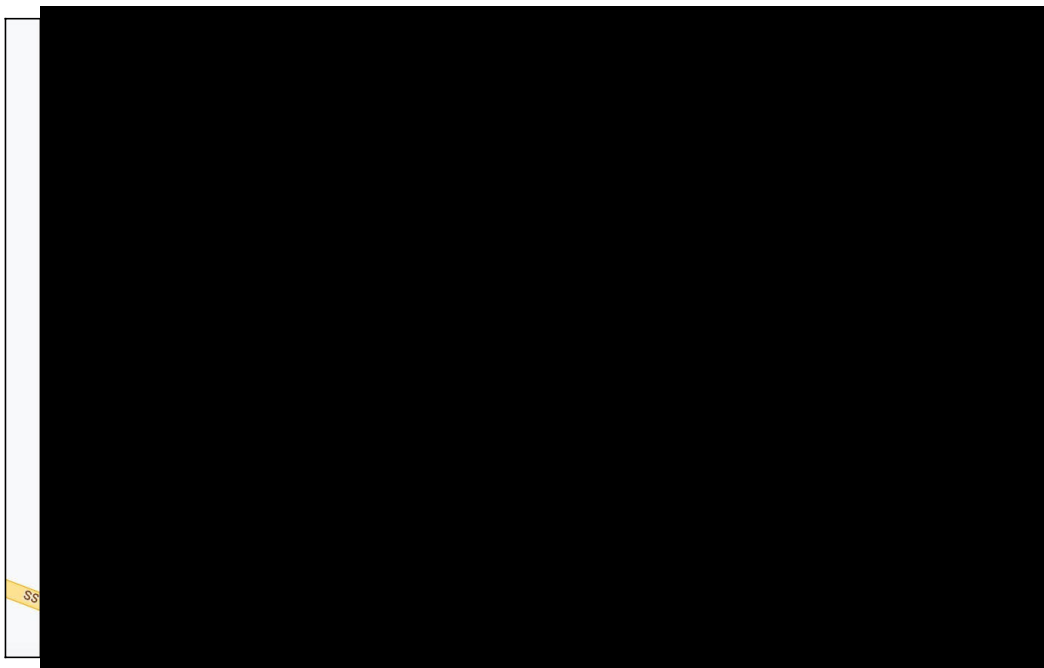
- 

iscritta euro 100.108,52, somma capitale euro 50.054,26.

- 

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

#### DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA



- tipologia: abitazione di tipo civile
- descrizione: 1/4 di proprietà di un appartamento in condominio più cantina di pertinenza al livello -S1, censito al NCEU di Ortona al fg.32 part. 2007 sub 8, situata in Ortona (CH) piano S3, cat.A3 a), classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 111 mq, rendita € 298,25.

## DATI DEL LOTTO

Lotto	Lotto unico
Tipologia	Abitazione di tipo civile
Categoria	Immobile residenziale
Genere	Immobile
Indirizzo	Via Vittorio Berardi, 47- 66026- Ortona (CH) - Italia
Valore di stima	€ 77.297,44

## BENE

Categoria	Immobile residenziale
Tipologia	Abitazione di tipo civile
Descrizione	Appartamento al terzo piano e cantina
Indirizzo	Via Vittorio Berardi, 47- 66026- Ortona (CH) - Italia
Stato di occupazione	Occupato dagli affittuari
Vani	5,5

## DATI DELLA PROCEDURA

Procedura	151/2022
Tribunale	Chieti
Tipologia	Esecuzione immobiliare
Giudice	Dott. Francesco Turco
Custode	Dott.ssa Marianna Cardillo

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

E' improbabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, considerando che il lotto in vendita è costituito da 1/4 dell'appartamento e quindi poco appetibile sul mercato.

**18 )verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.**

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967 e prima dell'entrata in vigore della Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 del D.L.vo 311/06, modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e

che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Il bene appartiene alla classe "E" come risulta dal contratto di affitto. (Allegato 13)

La presente in ottemperanza a quanto richiesto.

Chieti, 12 maggio 2022

Arch. Norma Gabriella Costantini



Firmato digitalmente da:  
**COSTANTINI NORMA GABRIELLA**

Firmato il 12/05/2023 18:07

Seriale Certificato: 465619

Valido dal 25/05/2021 al 25/05/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA