

TORBINO CINZIA
VIA DEI FRENTANI, 1
66026 - ORTONA (CH)

Telefono: 3479270545
e-mail: cinziatorbino@virgilio.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale Ordinario di CHIETI

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n. 100/2022

Promotore:

Debitori:

Giudice: Dott. TURCO Francesco

Custode: Dott.ssa DI MENNO DI BUCCHIANICO Iole

Ortona, 13 novembre 2023

Geometra Cinzia TORBINO

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

La sottoscritta **Dott.ssa Geom. TORBINO Cinzia**, con studio in Ortona (CH) alla Via dei Frentani n.1, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n.1657, a seguito di nomina accettata in data 3 novembre 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricata di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Villamagna (CH) alla Contrada Foro nn.65-66 ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Si premette che a seguito dello studio dei documenti depositati nel fascicolo telematico si è riscontrato, con l'ausilio del custode Dott.ssa DI MENNO DI BUCCHIANICO Iole, l'inesattezza nel Contratto di Mutuo avvenuto in data 26/03/2008, a rogito del [REDACTED], in cui l'ipoteca volontaria veniva concessa ai Sig.ri:

- [REDACTED] per la quota di 39/72 di nuda proprietà e per la quota di 10/72 di piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 52/72 di usufrutto e per la quota di 10/72 di piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 13/72 di nuda proprietà.

Di conseguenza l'Atto di Precetto rispecchia la Ditta sopra elencata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti al Servizio di Pubblicità Immobiliare nella Nota di Iscrizione dell'Ipoteca del [REDACTED] ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., ma di fatto la Sig.ra [REDACTED] non è mai stata titolare di diritti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (**All.A.1** – Relazione congiunta del Custode Giudiziario e del Consulente Tecnico d'Ufficio) e di conseguenza l'esatta intestazione risulta essere la seguente:

- [REDACTED] per la quota di 52/72 di nuda proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 52/72 di usufrutto;
- [REDACTED] per la quota di 20/72 di piena proprietà.

Inoltre si fa presente che la Sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 04/11/2022 (**All.A.2** – Certificato di Morte) e previo allineamento dell'intestazione catastale (**All.A.3** – Voltura Catastale per Riunione d'Usufrutto), gli immobili oggetto di procedimento risultano così intestati:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In seguito con Atto di disposizione del Giudice del 19/06/2023 si scioglieva la riserva assunta nell'Udienza del 16/06/2023, con riferimento alla relazione congiunta del Custode Giudiziario e del Consulente Tecnico d'Ufficio – All.A.1, *"manda al C.T.U. affinché proceda alla perizia di stima con riferimento all'intero usufrutto ed ai 59/72 della nuda proprietà, verificando la continuità delle trascrizioni e, in caso di incompletezze, segnalandole al Giudice"* (**All.A.4** – Disposizione Giudice).

3. QUESITI PER IL C.T.U.

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 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;
- 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 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;

- 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 presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
- 6) 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;
- 7) 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 Legge n. 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 di 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 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;
- 13) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o 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 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 D.L. n. 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;
- 17) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- 18) Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;
- 19) Verifichi le certificazioni ex art. 6 D. Lgs. 311/06.

4. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

IMMOBILE 1

Azienda vitivinicola denominata [REDACTED] sita nel Comune di Villamagna (CH) in Via Val di Foro n.64, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Fg.9 part.IIa 4456 sub. 2, cat. D/10, rendita € 6.762,50, intestato in piena proprietà al Sig. [REDACTED] (All.B.1-All.H.1).

Descrizione dell'immobile e confini

Complesso aziendale vitivinicolo denominato [REDACTED] sito in zona periferica del Comune di Villamagna (CH) ed esattamente in Via Val di Foro n.64, dislocato su due livelli ovvero il piano terra composto da punto vendita, sala degustazione, n.2 cantine, cucina, n.3 disimpegni, spogliatoio, n.3 servizi di cui n.2 provvisti di anti-w.c., sala assaggi, bagno, ufficio, deposito merce, n.4 ripostigli/stallette, tettoia, locale destinato alla pesa ed un piccolo forno esterno, mentre il piano terra rialzato composto da n.2 tettoie, locale imbottigliamento e centrale termica, il tutto confinante con Strada Statale n.263 (Val di Foro-Bocca di Valle) a sud-est, strada comunale a sud-ovest, proprietà terzi a nord-est, proprietà terzi a nord-ovest (All.B.1-B.2-B.5-B.6).

La costruzione della cantina ha avuto inizio nei primi anni '90 ed è stata conclusa nella metà dell'anno 2006, in un complesso edilizio rurale a pianta regolare costituito da n.2 corpi aventi più ingressi e distribuito su n.2 livelli di cui uno seminterrato e l'altro fuori terra.

Agli immobili si accede, girando a destra con direzione Bocca di Valle, salendo per la strada comunale (ex strada Santa Lucia) dall'intersezione con la Strada Statale n.263 (Val di Foro-Bocca di Valle) al km 10+IV, (All.C.1-Foto 1), in cui si trovano n.3 accessi carrabili, ubicati su livelli di quote differenti, che permettono il primo l'ingresso su un'area di proprietà da dove sono posti sulla sinistra il punto vendita e sulla destra il deposito merce con i vari accessori (All.C.1-Foto 2), il secondo ingresso su un'area di proprietà dove sono posti il locale imbottigliamento ed il piazzale per lo scarico e deposito uve, quest'ultimo coperto in parte da una tettoia (All.C.1-Foto 3) ed il terzo ingresso su un altro piazzale di proprietà per ricovero mezzi agricoli coperto anch'esso in parte con una tettoia (All.C.1-Foto 4).

L'azienda è ubicata nella zona periferica del paese ed è ben servita da infrastrutture e servizi.

La tipologia costruttiva prevede struttura mista in cemento armato e muratura mentre le finiture esterne risultano in discrete condizioni (All.C.1-Foto da 1 a 23).

Stato di conservazione e manutenzione

Le finiture dell'immobile risultano in discreto stato di manutenzione nonostante risultino essere ancora dell'epoca di costruzione.

Gli impianti idrico ed elettrico dell'intero complesso sono funzionanti (di nessun impianto è stata prodotta la dichiarazione di conformità / regolare esecuzione).

Le finiture dei locali al piano terra sono di tipo comune ovvero: le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti risultano in gres gran parte dei locali mentre nei vani cucina, bagno, servizi, ufficio e sala assaggi sono in ceramica; i serramenti risultano in parte in metallo (nei locali cantine) ed in parte in legno dotati di tapparelle in plastica marroni; le porte interne sono in legno e vetro nella sala degustazione, in legno tamburato color marrone e bianche nel resto dei locali.

Le finiture del deposito merce (ubicato frontalmente ai locali sopra descritti) sono: le pareti risultano intonacate e tinteggiate esternamente mentre le pareti interne compreso il solaio di copertura, sono rivestite con pannelli del tipo sandwich color bianchi.

Lo stesso deposito merce è costituito da n.2 ingressi di cui uno con porta in metallo e vetro color marrone e l'altro dotato di saracinesca avvolgibile in metallo color bianco.

Lateralmente ed in adiacenza al deposito vi è una tettoia in ferro con copertura presumibilmente in eternit, data l'epoca di realizzazione ovvero fine anni '80 (dismissione eternit 1992), che si trova in condizioni discrete oltre ad un vecchio forno a legna ed un piccolo locale per la pesa (All.C.1-Foto 64-65-66-67-68).

In aderenza alla parete retrostante del deposito merce (lato S.S. n.263) vi sono n.4 piccoli ripostigli di cui n.1 con pareti e divisori in muratura e n.3 con pareti e divisori in pannelli di metallo [REDACTED] dotati di griglie, pavimentati con

battuto in cemento (probabilmente delle vecchie stallette) ed anch'essi con la stessa copertura della predetta tettoia.

Ai locali sopra descritti si accede dall'area di proprietà che si trova al primo ingresso dalla strada comunale.

Al piazzale per lo scarico ed il deposito uve, dove sono ubicati il locale imbottigliamento e la tettoia con sottostanti cisterne, si accede dal secondo ingresso che si trova salendo dalla strada comunale.

Le finiture del locale imbottigliamento sono: le pareti risultano intonacate e tinteggiate sia esternamente che internamente, i pavimenti in gres e le finestre in metallo.

Lo stesso locale imbottigliamento è provvisto di n.2 ingressi di cui uno principale posto sul piazzale e costituito da un'avvolgibile in metallo color grigio mentre l'altro posto sul terrazzo di collegamento all'abitazione del piano primo costituito da una porta in metallo e vetro color marrone.

All'esterno e lateralmente in aderenza al locale imbottigliamento, è posta la centrale termica dotata di un'unica porta d'ingresso in metallo e vetro color marrone e di una finestra in metallo ed al cui interno è collocata una caldaia a combustibili solidi.

Dall'altro lato del locale imbottigliamento c'è la tettoia con struttura in ferro e copertura in pannelli del tipo sandwich mentre la pavimentazione di tutto il piazzale è stata realizzata in cemento industriale.

Salendo ancora dalla strada comunale si trova il terzo ed ultimo ingresso per il piazzale coperto in parte dalla sovrastante tettoia avente le stesse caratteristiche costruttive della precedente (**All.C.1-Foto da 24 a 69**).

Inoltre si riscontrano zone di umidità e di infiltrazione nelle n.2 cantine, nel locale imbottigliamento, nel locale spogliatoio e nel corridoio a confine con la cantina (**All.C.1-Foto 38-42-43-46-50-106**).

IMMOBILE 2

Abitazione sita nel Comune di Villamagna (CH) in Via Val di Foro n.65-66, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Fg.9 part.IIa 4456 sub. 3, cat. A/2, classe 1[^], consistenza mq 290,00, rendita € 681,72, intestato in piena proprietà al Sig. ██████████ (**All.B.3-All.H.1**).

Descrizione dell'immobile e confini

Appartamento dislocato su tre livelli, compreso il sottotetto, sito nel Comune di Villamagna (CH), di cui il piano terra composto da ingresso con gradinata, soggiorno e cucina; il piano primo composto da n.2 camere di cui una con annesso bagno ed una gradinata, con annesso balcone al pianerottolo, da cui si accede ad un'ulteriore rampa di scale che porta agli altri locali dell'appartamento quali cucina, soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni, ripostiglio, n.2 disimpegni, balcone, terrazzo piccolo e terrazzo grande di collegamento con il prospiciente locale imbottigliamento ed in ultimo il piano secondo sottotetto, da cui si accede dalla gradinata principale, composto da n.3 vani soffitta, n.6 locali ripostigli di cui n.2 esterni, lavatoio e balcone, il tutto confinante con proprietà terzi a sud-est, strada comunale a sud-ovest, proprietà terzi a nord-est, proprietà stessa Ditta a nord-ovest (**All.B.3-B.4-B.5-B.6**).

Il fabbricato di civile abitazione è stato realizzato in due epoche diverse: la parte più vecchia è ante '67 mentre la realizzazione della parte in ampliamento è cominciata alla fine degli anni '70 ed è inserito in un complesso edilizio rurale a pianta regolare costituito da un unico corpo con più ingressi ed è sviluppato su n.3 livelli fuori terra.

All'immobile si accede, girando a destra con direzione Bocca di Valle, salendo per la strada comunale (ex strada Santa Lucia) dall'intersezione con la Strada Statale n.263 (Val di Foro-Bocca di Valle) al km 10+IV cui si trovano n.2 accessi di cui uno carrabile e l'altro pedonale e risultano posti su livelli di quote differenti.

L'ingresso carrabile permette l'accesso al piano terra sulla porzione d'immobile più vecchia, mentre l'ingresso pedonale, attraverso alcuni gradini che portano al terrazzo, permette l'accesso al piano primo, così come dalla gradinata interna presente al piano terra da cui si possono raggiungere il piano primo ed il secondo piano sottotetto.

La rampa di scale che permette l'accesso al piano secondo sottotetto (soffitta) non è rifinita come il resto della gradinata che va dal piano terra al piano primo (**All.C.1-Foto 98-99**).

Il fabbricato è ubicato nella zona periferica del paese ed è ben servito da infrastrutture e servizi.

La tipologia costruttiva prevede struttura mista, in cemento armato per la parte in ampliamento ed in muratura per la parte più vetusta del fabbricato, mentre le finiture esterne risultano in discrete condizioni.

Per quanto concerne la facciata principale, dove è ubicato l'ingresso al piano terra, si riscontra la presenza di alcune crepe.

L'impostazione distributiva e tipologica è quella tipica dell'epoca di costruzione con zona notte e zona giorno nettamente distinte, con servizi e camere ben disimpegnati.

L'areazione ed il soleggiamento dei locali possono ritenersi più che sufficienti essendo tutti i vani dotati di finestre (**All.C.1-Foto da 1 a 24**).

Stato di conservazione e manutenzione

Le finiture dell'immobile risultano in discreto stato di manutenzione nonostante risultano essere ancora dell'epoca di costruzione.

Gli impianti idrico ed elettrico dell'appartamento sono funzionanti (di nessun impianto è stata prodotta la dichiarazione di conformità / regolare esecuzione), mentre il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da un generatore di calore a combustibili solidi (posto nel locale centrale termica), mentre nei locali ad uso soffitta sono presenti solo gli impianti idrico ed elettrico.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo comune: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti del piano terra e del piano primo sono in scaglie di marmo e solo nei locali soggiorno e bagno sono in ceramica; quelli del piano primo sono tutti in ceramica così come anche quelli del piano secondo sottotetto; i serramenti sono in legno e vetro dotati di tapparelle in plastica marroni; le porte interne sono in legno tamburato color marrone (All.C.1-Foto da 70 a 105).

Inoltre si precisa che nel locale soggiorno del piano terra è presente un'evidente crepa in corrispondenza della parete perimetrale, lato portico, che a sua volta si manifesta anche al piano primo come distacco della parete dal solaio, precisamente sulla porta del bagno, presumibilmente dovuta ad un cedimento della fondazione (All.C.1-Foto 72-73-76-78).

Anche sul tramezzo della cucina a confine con il disimpegno del piano primo sono presenti delle evidenti crepe (All.C.1-Foto 92-96).

Si riscontrano altresì zone di umidità alla camera del piano primo a confine con il terrazzino ed al corridoio in basso alla parete a confine con la cucina (All.C.1-Foto 89-97).

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

IMMOBILE 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 1.860,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 773.000,00

IMMOBILE 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 327,80 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 29,25 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 196.000,00

4.3 SOPRALLUOGHI

IMMOBILI 1 - 2

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante n.3 sopralluoghi con accesso agli stessi, svolto nelle date 2 dicembre 2022, 20 dicembre 2022 e 17 febbraio 2023 (All.D.1).

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

IMMOBILI 1 - 2

Alle date dei sopralluoghi l'immobile individuato al Fg.9 part.IIa 4456 sub.3 risulta occupato dal Sig. [redacted] e dal coniuge [redacted] quale abitazione di residenza (All.E.1-E.2), mentre l'azienda vitivinicola, individuato al Fg.9 part.IIa 4456 sub.2, è in uso alla figlia dell'esecutato Sig.ra [redacted] in virtù del contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti in data [redacted] al n. [redacted] (All.E.4).

La Sig.ra [redacted], alla data del primo sopralluogo, risultava già deceduta come riferito al precedente punto 2 della seguente perizia (All.E.3).

La comunicazione di primo sopralluogo è avvenuta tramite posta elettronica all'Avv. [redacted] quale legale rappresentante dell'Esecutato (All.E.5).

4.5 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. [redacted] risulta essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [redacted] (All.E.6).

4.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

IMMOBILI 1 - 2

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti non risultano vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

IMMOBILE 1 - 2

- Iscrizione ipotecaria volontaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data [REDACTED] al n. R.G. [REDACTED] / R.P. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 39/72 di nuda proprietà, [REDACTED] per la quota 13/72 di nuda proprietà, [REDACTED] per le quote 10/72 di proprietà e 26/72 di usufrutto, [REDACTED] per le quote 10/72 di proprietà e 26/72 di usufrutto derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo (All.F.1);
Importo capitale: € 400.000,00.
- Iscrizione ipotecaria volontaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data [REDACTED] al n. R.G. [REDACTED] / R.P. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per le quote 39/72 di nuda proprietà e 10/72 di proprietà, [REDACTED] per la quota 13/72 di nuda proprietà, [REDACTED] per le quote 10/72 di proprietà e 52/72 di usufrutto derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (All.F.2);
Importo capitale: € 440.000,00.
- Iscrizione ipotecaria volontaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data [REDACTED] al n. R.G. [REDACTED] / R.P. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 39/72 di nuda proprietà e 10/72 di proprietà, [REDACTED] per la quota 13/72 di nuda proprietà, [REDACTED] per le quote 10/72 di proprietà e 52/72 di usufrutto derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (All.F.3);
Importo capitale: € 65.000,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

IMMOBILI 1 - 2

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data [REDACTED] al n. R.G. [REDACTED] / R.P. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota 39/72 di nuda proprietà in regime di comunione legale e 20/72 di proprietà bene personale, [REDACTED] per la quota 13/72 di nuda proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED] per la quota 52/72 di usufrutto (All.F.4).
- Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data [REDACTED] al n. R.G. [REDACTED] / R.P. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà (All.F.5).

4.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

IMMOBILE 2

Per l'immobile individuato come abitazione in Catasto Fabbricati del Comune di Villamagna (CH) al Fg.9 part.IIa 4456 sub.3 non è stato possibile compilare il Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, prodotti da un generatore di calore a combustibili solidi, non sono stati forniti i documenti necessari richiesti nei n.3 sopralluoghi.

Secondo quanto riferito dall'Esecutato e dalla figlia, non risultano né il libretto d'impianto né i controlli periodici.

4.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

IMMOBILI 1 - 2

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] intestato a [REDACTED] e progettista geom. [REDACTED] per il "Progetto ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Via Val di Foro" e costruzione di una recinzione e muretto di sostegno (**All.G.1**);
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] intestato a [REDACTED] e progettista geom. [REDACTED] per il "Progetto ampliamento di un fabbricato esistente per civile abitazione sito in Via Val di Foro" per la sopraelevazione di parte di un fabbricato (**All.G.2**);
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] intestato a [REDACTED] e progettista ing. [REDACTED] per lavori di "Costruzione di un locale interrato con sovrastante piazzale scoperto e muri di sostegno e recinzione" sito in Via Val di Foro" (**All.G.3**);
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] intestato a [REDACTED] e progettista ing. [REDACTED] per lavori di "Ampliamento complesso enologico denominato [REDACTED]" sito in Via Val di Foro" (**All.G.4**);
- Certificato di Agibilità n. [REDACTED] dei locali posti a piano terra-seminterrato e rialzato da destinare ad uso stabilimento enologico (**All.G.5**);
- Permesso di Costruire n. [REDACTED] intestato a [REDACTED] e progettista ing. [REDACTED] per lavori di "Variazione destinazione d'uso alcuni locali a piano terra da cantina a punto di ristoro" sito in Via Val di Foro" (**All.G.6**).

SITUAZIONE URBANISTICA

IMMOBILI 1 - 2

Gli immobili oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare ricadono, secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente del Comune di Villamagna (CH), parte in zona B2 - completamento a media intensità, normata dall'Art.30 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e parte in zona D1 - aree di espansione delle attività produttive sparse, normata dall' Art.32 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) (**All.H.2**).

L'intera area inoltre ricade secondo il P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) in zona P3 - Pericolosità moderata (**All.H.3**).

SITUAZIONE CATASTALE

IMMOBILI 1 - 2

Gli immobili oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare risultano accatastati parzialmente ma non secondo i titoli abilitativi depositati in Comune e neppure secondo lo stato effettivo dei luoghi (**All.B.2-B.4** e **All.I.1-TAV.4-5-6-7-8-9**).

Inoltre, secondo un riscontro tra lo stato di fatto e la mappa catastale, risultano delle incongruenze anche nella cartografia, (vedasi **All.B.6** e **All.I.1-TAV.1**).

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

IMMOBILE 1-2

Gli immobili, allo stato dei luoghi, risultano parzialmente conformi, eventualmente regolarizzabili previa verifica della normativa sismica vigente, in quanto non risultano rilasciate alcuna autorizzazione sismica da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Chieti ai sensi dell'art.2 Legge n.64 del 02/02/1974 e s.m.i. (**All.N.1**).

Dal 2003 il Comune di Villamagna (CH) è classificato con rischio sismico in "zona 2 - in questa zona forti terremoti sono possibili" secondo quanto indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con Delibera della Giunta Regionale dell'Abruzzo n.438 del 29/03/2003.

Non risultano rilasciate autorizzazioni sismiche ai sensi degli artt. 6 e 7 della Legge Regionale n.28 del 11/08/2011 preventivamente richieste per le nuove costruzioni, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli ampliamenti e le sopraelevazioni realizzati in zona sismica, comprese le varianti sostanziali ai progetti.

Di recente l'emanazione del Decreto n.3/Reg. del 17/08/2023 all'art.15 comma 5 in cui si evince che ***“Per le costruzioni esistenti, realizzate conformemente ai titoli edilizi già rilasciati, ricadenti nei Comuni non classificati in zona sismica all'epoca dell'inizio dei lavori per le quali sia avvenuta l'esecuzione di opere in cemento armato in violazione degli articoli 64 e 65 del D.P.R. 380/2001 e della legge 5 novembre 1971, n.1086 (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica), è consentito il tardivo deposito ai sensi dell'articolo 65 del D.P.R. 380/2001, da effettuarsi sulla piattaforma telematica MUDE corredato dai seguenti documenti:***

a) documentazione progettuale, a firma del progettista abilitato, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;

b) asseverazione del progettista abilitato attestante che le opere realizzate rispettino la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento dell'inizio dei lavori” e pertanto, **essendo lo stato di fatto in parte difforme dai titoli abilitativi urbanistici rilasciati e privo di qualsiasi autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile, occorre verificare la possibilità di effettuare una sanatoria (ad oggi non possibile) presso gli Enti competenti, considerando che il Comune di Villamagna (CH) non era a rischio sismico fino al 2003, con gli eventuali adeguamenti sismici da apportare sugli immobili.**

CONFORMITA' CATASTALE

IMMOBILI 1-2

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi (**All.I.1-Tav.1**) emergono le seguenti difformità:

- Gli accessi dalla strada comunale agli immobili, parte dei piazzali e dell'area a verde non ricadono sul lotto oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, ma sulle seguenti particelle (**All.M.1**):
 1. Fg.9 part.IIe 4316 e 4338 intestate a [REDACTED];
 2. Fg.9 part.IIe 4337 intestata a [REDACTED];
 3. Fg.9 part.IIe 4371 e 4372 intestate a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED].
- Una delle due tettoie accatastate è stata rappresentata con dimensioni ridotte rispetto allo stato dei luoghi;
- Sulla mappa si evince un manufatto posizionato a ridosso del primo piazzale antistante il locale vendita che di fatto non esiste;
- La tettoia, il locale pesa ed il forno adiacenti il locale deposito merce con i ripostigli retrostanti, non risultano accatastati.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'**Immobile 1** ed il rilievo dello stato dei luoghi (**All.B.2 e All.I.1-Tav.2 e 3**) emergono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e seminterrato;
- Diverso posizionamento e dimensionamento delle finestre del piano terra e seminterrato;
- La scala a chiocciola di collegamento tra il locale imbottigliamento e la sottostante cantina non è stata riportata;
- Nel locale deposito merci sono state disegnate n.2 finestre che nella realtà non ci sono e non sono stati riportati i locali ripostiglio, il forno, la pesa e la tettoia;
- Le tettoie risultano dimensionate in maniera diversa;
- Diverso posizionamento e dimensionamento delle finestre nel locale imbottigliamento;
- Altezze interne errate.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'**Immobile 2** ed il rilievo dello stato dei luoghi (**All.B.4 e All.I.1-Tav.2 e 3**) emergono le seguenti difformità:

- Errata rappresentazione grafica delle scale di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;
- Diverso posizionamento e dimensionamento delle finestre del piano terra e primo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo;
- Piano secondo sottotetto non accatastato;

- Altezze interne errate.

Le incongruenze evidenziate in precedenza sono regolarizzabili previa sanatoria urbanistica (vedasi conformità urbanistica).

CONFORMITA' URBANISTICA

IMMOBILI 1-2

Gli immobili risultano non conformi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Villamagna (CH) in quanto, dai sopralluoghi e dallo studio della documentazione depositata sono emerse alcune difformità (**All.I.1-Tav.2-Tav.2-Tav.3-Tav.4-Tav.5-Tav.6-Tav.7-Tav.8-Tav.9**).

Le **OPERE ABUSIVE (All.I.1-Tav.9)** sono:

1. Le n.3 tettoie;
2. I ripostigli retrostanti il locale deposito merce, oltre al forno ed al locale pesa;
3. La scala a chiocciola in ferro di collegamento tra il locale imbottigliamento e la cantina;
4. Il piano secondo sottotetto.

Le **OPERE NON CONFORMI E/O RIPORTATE SOLO GRAFICAMENTE NEGLI ELABORATI GRAFICI DEI TITOLI ABILITATIVI MA PRIVI AUTORIZZAZIONI (All.I.1-Tav.9)** sono:

1. Parte del terrazzo e la sottostante cantina:
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] riportati parzialmente come "cantina esistente" alla pianta piano interrato e "terrazzo esistente (annesso all'abitazione)" alla pianta piano terra;
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "cantina" nella Tav.1 (stato attuale) al piano terra (inferiore seminterrato) e nella Tav.2 (ampliamento) al piano terra (inferiore seminterrato); come "terrazzo" nella Tav.1 (stato attuale) al piano primo rialzato e nella Tav.2 (ampliamento) al piano primo rialzato;
 - nel Permesso di Costruire n. [REDACTED] come "cantina" esistente degli elaborati grafici pianta piano terra (approvato e progetto).
2. Bagno 2 e cucina al piano primo con sottostante stessa proiezione che riguarda parte della sala degustazione vini al piano terra:
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "parte di terrazzo" al piano primo;
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "cantina" nella Tav.1 (stato attuale) al piano terra (inferiore seminterrato) e nella Tav.2 (ampliamento) al Piano Terra (inferiore seminterrato); come "bagno e cucina" nella Tav.1 (stato attuale) al piano primo rialzato e nella Tav.2 (ampliamento) al piano primo rialzato;
 - nel Permesso di Costruire n. [REDACTED] come "cantina" esistente degli elaborati grafici pianta piano terra approvato e progetto.
3. Parte della sala degustazione:
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "portico" al piano terra;
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "portico" al piano terra;
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "cantina" nella Tav.1 (stato attuale) al piano terra (inferiore seminterrato) e nella Tav.2 (ampliamento) al piano terra (inferiore seminterrato).
4. Bagno 3 con sottostante portico:
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "portico" nella Tav.1 (stato attuale) al piano terra (inferiore seminterrato) e nella Tav.2 (ampliamento) al piano terra (inferiore seminterrato);
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "bagno" nella Tav.1 (stato attuale) al piano primo rialzato e nella Tav.2 (ampliamento) al piano primo rialzato.
5. Deposito merce:
 - in Concessione Edilizia n. [REDACTED] come "lavorazione e trasformazione prodotti agricoli" nella Tav.1 (stato attuale) come "pianta".

Le **OPERE DIFFORMI E/O NON CORRETTAMENTE RIPORTATE NEI GRAFICI DEI TITOLI ABILITATIVI compresa la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI LOCALI INTERNI (All.I.1-Tav.9)** sono:

Al Piano Seminterrato e Piano Terra (IMMOBILE 1)

- nella cantina di dimensioni maggiori non è presente alcuna tramezzatura come riportata nel Permesso di Costruire n. [REDACTED] oltre all'errata rappresentazione grafica della posizione dei pilastri e della finestra;
- nella cantina di dimensioni minori e nella sala degustazione vini non sono correttamente riportati i contromuri, i pilastri e la posizione dell'accesso per la sala assaggi in riferimento al Permesso di Costruire n. [REDACTED];
- nella sala assaggi non è riportata la porta di collegamento con il disimpegno 1 in riferimento al Permesso di Costruire n. [REDACTED];
- nel disimpegno 1 errata posizione delle porte di collegamento con il disimpegno 2 in riferimento al Permesso di Costruire n. [REDACTED];
- l'ufficio risulta di dimensioni maggiori rispetto al Permesso di Costruire n. [REDACTED] oltre all'errata posizione grafica della porta di accesso dall'esterno;
- il disimpegno 2 e l'ufficio risultano di altezze inferiori rispetto al resto dei locali secondo il Permesso di Costruire n. [REDACTED];
- nel locale bagno errato posizionamento della finestra rispetto al Permesso di Costruire n. [REDACTED];
- nel locale cucina errato posizionamento delle finestre e della muratura divisoria con il locale vendita rispetto al Permesso di Costruire n. [REDACTED];
- nel locale deposito merce errato posizionamento e dimensionamento degli accessi e non risultano i locali servizi e le finestre come riportato nella Concessione Edilizia n. [REDACTED] - Tav.1 (stato attuale);
- diversa distribuzione degli attuali locali w.c. e spogliatoio che risultano invertiti tra loro rispetto al Permesso di Costruire n. [REDACTED].

Al Piano Primo / Terra Rialzato (IMMOBILE 1)

- nel locale imbottigliamento errata rappresentazione grafica della posizione e dimensione dei pilastri, delle finestre e della porta di accesso dal terrazzo di collegamento con l'immobile 2 rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] - Tav.2 (ampliamento);
- nella centrale termica errato dimensionamento della finestra rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] - Tav.2 (ampliamento).

Al Piano Terra (IMMOBILE 2)

- nella cucina non risulta una finestra mentre quella esistente è di dimensioni diverse rispetto al Permesso di Costruire n. [REDACTED].

Al Piano Primo (IMMOBILE 2)

- il balcone risulta di dimensioni maggiori rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED];
- nella camera 1 non risulta una finestra mentre quella esistente è di dimensioni diverse rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED];
- nella camera 2 l'attuale porta di accesso al locale bagno 3 risultava finestra rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] mentre risulta erroneamente posizionata rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] - Tav.1 (stato attuale) e Tav.2 (ampliamento);
- la rampa di accesso dalla prima gradinata di collegamento con gli altri locali dell'appartamento risulta essere di dimensioni inferiori rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] per la realizzazione di un locale ad uso ripostiglio;
- nella camera 3 errato posizionamento della finestra e della porta di collegamento del locale disimpegno rispetto sia alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] sia alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] - Tav.1 (stato attuale) e Tav.2 (ampliamento);
- nella camera 4 errato posizionamento della porta di collegamento al locale disimpegno come da Concessioni Edilizie n. [REDACTED] e n. [REDACTED] - Tav.1 (stato attuale) e Tav.2 (ampliamento);
- nel disimpegno tra le camere 3 e 4 non risulta l'attuale porta di collegamento con gli altri locali e le porte di accesso con le stesse camere risultano diversamente posizionate oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni (da sgombero a disimpegno) rispetto alla Concessione Edilizia n. [REDACTED];

- diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza del locale soggiorno, bagno 1, disimpegno e ripostiglio rispetto alle Concessioni Edilizie [REDACTED] - Tav.1 (stato attuale) e Tav.2 (ampliamento);
- nei locali bagno 1, bagno 2, cucina e soggiorno errato posizionamento delle porte interne rispetto alle Concessioni Edilizie [REDACTED] - Tav.1 (stato attuale) e Tav.2 (ampliamento);
- nel locale soggiorno errata posizione della finestra rispetto alla Concessione Edilizia n.762/1979.

Ai fini della regolarizzazione URBANISTICA dell'**IMMOBILE 1** si dovrà procedere con:

- 1) Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria presso il S.U.A.P. del Comune di Villamagna (CH);
- 2) Presentazione di nuova S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Ai fini della regolarizzazione URBANISTICA dell'**IMMOBILE 2** si dovrà procedere con:

- 1) Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria presso il S.U.E. del Comune di Villamagna (CH);
- 2) Presentazione di nuova S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Ai fini della regolarizzazione CATASTALE degli **IMMOBILI 1-2** si dovrà procedere con:

- 1) Rilievo topografico per la redazione di Tipo Mappale (PREGEO);
- 2) Presentazione di n.4 planimetrie catastali (DOCFA) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio.

Si precisa che il Permesso di Costruire in sanatoria può essere richiesto solo se si verifica, urbanisticamente, la doppia conformità, ossia la possibilità di realizzarla alla data dell'effettiva ricostruzione e ad oggi alla data della richiesta di sanatoria, inoltre è necessario regolarizzare le violazioni antisismiche previste (Cass. Pen. 29179/2023, n. 2357/2023).

Come spiegato nel precedente paragrafo "GIUDIZI CONFORMITA' – Conformità Edilizia" ad oggi non è possibile sanare le suddette violazioni sismiche, secondo quanto disposto dall'art.15 comma 5 del Decreto n.3/Reg. del 17/08/2023.

Un eventuale adeguamento sismico per poter essere autorizzati all'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria, viste le condizioni dei fabbricati oggetto di espropriazione immobiliare, prevede un intervento costoso e specialistico che sommariamente può essere identificato in:

Costi di adeguamento sismico IMMOBILE 1-2:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| • Opere di adeguamento sismico | circa € 200.000,00 |
| • Spese tecniche ed oneri | circa € 20.000,00 |

Costi di regolarizzazione urbanistica IMMOBILE 1:

- | | |
|--|-------------------|
| • Permesso di Costruire a sanatoria, S.C.A., A.P.E., spese tecniche, sanzioni ed oneri | circa € 15.000,00 |
|--|-------------------|

Costi di regolarizzazione urbanistica IMMOBILE 2:

- | | |
|--|-------------------|
| • Permesso di Costruire a sanatoria, S.C.A., A.P.E., spese tecniche, sanzioni ed oneri | circa € 15.000,00 |
|--|-------------------|

Costi di regolarizzazione catastale IMMOBILE 1-2:

- | | |
|--|------------------|
| • Rilievo topografico, Tipo Mappale, n.4 variazioni catastali, spese tecniche ed oneri | circa € 3.500,00 |
|--|------------------|

TOTALE circa € 253.500,00

Costi di smaltimento del presunto ETERNIT sulla copertura della tettoia e dei ripostigli in adiacenza al locale deposito merce:

- | | |
|---|------------------|
| • Superficie complessiva da smaltire circa 110,00 mq | circa € 5.000,00 |
| • S.C.I.A. per lo smaltimento di amianto, spese tecniche ed oneri | circa € 1.500,00 |

TOTALE COMPLESSIVO circa € 260.000,00

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

IMMOBILI 1 - 2

Per tutti gli impianti non risultano depositati i certificati di regolare esecuzione e/o di conformità e pertanto ad oggi possono non risultare conformi.

Per la regolarizzazione andrebbero incaricati tecnici impiantisti per il controllo e la redazione di certificati di per ciascun impianto.

Considerata l'esistenza di n.4 impianti ovvero: idrico/sanitario, elettrico, caldaia e trasporto gas, si prevede una spesa per la regolarizzazione e la redazione dei relativi certificati pari a circa € 5.000,00.

4.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

IMMOBILI 1 - 2

Non ci sono spese condominiali riguardanti la gestione degli immobili in oggetto.

4.10 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

IMMOBILI 1 - 2

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di:

- Atto di Donazione e Vendita del 07/12/1976 a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Chieti (CH) - Rep. 29343 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data 22/12/1976 al n. R.G. [REDACTED] / R.P. [REDACTED] (All.L.1);
- Dichiarazione di Successione Testamentaria registrata in data 07/03/2008 con il n.25 – Vol.974 in morte di [REDACTED] deceduto in data 29/10/2005 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data 09/09/2008 al n. R.G. [REDACTED] / R.P. [REDACTED] (All.L.2);
- Atto di Donazione del 14/05/2013 a rogito del Notaio Biancamaria RULLI con sede in Chieti (CH) - [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data 24/05/2013 [REDACTED] (All.L.3).

4.11 SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO

IMMOBILE 1

Il criterio di stima, che la sottoscritta C.T.U. ritiene opportuno adottare per l'Immobile 1, adibito ad azienda vitivinicola, è quello del metodo dei costi di costruzione (Coast Approach) che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Comune: VILLAMAGNA (CH)
Frazione: Via Val di Foro n.64
Dati catastali: Fg.9 part.IIa 4456 sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Capannoni		817,00	100%	817,00
Uffici		36,00	100%	36,00
Tettoie e portico		242,00	100%	242,00
Piazzale		399,00	100%	399,00
Terrazzo		82,00	100%	82,00
Area Verde		32,00	100%	32,00
Area Comune		252,00	100%	252,00
Superficie commerciale totale m²				1.860,00
CALCOLO COST APPROACH				
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)				
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale	
Capannoni	817,00	550,00	449.350,00	
Uffici	36,00	850,00	30.600,00	
Tettoie e portico	242,00	280,00	67.760,00	
Piazzale con massetto industriale	399,00	55,00	21.945,00	

Terrazzo	82,00	185,00	15.170,00
Area Verde	32,00	45,00	1.440,00
Area Comune con massetto cementizio prefabbricato	252,00	45,00	11.340,00
		(CC) Totale	597.605,00
SPESE TECNICHE (ST)			
Descrizione			Importo
Progettazione architettonica (4% Totale)			23.904,20
Progettazione impianti			7.500,00
Progettazione strutturale (40% Totale x 3%)			7.171,26
Sicurezza (1% Totale)			5.976,05
Direzione lavori (2,5% Totale)			14.940,12
Accatastamento			3.500,00
Conformità - Agibilità			4.000,00
			(ST) Totale
			66.991,63
ONERI COMUNALI (OC)			
Descrizione			Importo
OO.UU. Primaria			20.000,00
OO.UU. Secondaria			15.000,00
			(OC) Totale
			35.000,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC			699.596,63
VALORE DELL'AREA (VA) = 20% DI CT			139.919,32
UTILE PROMOTORE (UP)			
Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	597.605,00	15,00	89.640,75
Spese tecniche	66.991,63	15,00	10.048,74
Oneri comunali	35.000,00	15,00	5.250,00
Valore dell'area	139.919,32	15,00	20.987,90
			(UP) Totale
			125.927,39
VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP			965.443,34
DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)			
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)
Costruzione	70,00	150,00	20,00
Finiture	15,00	50,00	20,00
Impianti	15,00	35,00	20,00
Interventi contenimento energetico			
			(DP) Totale
			192.856,06

Valore catastale:	€ 426.037,50
Valore di costo deprezzato:	€ 772.587,29 = € 965.443,35 - € 192.856,06
Valore stimato:	€ 772.587,29
Valore stimato arrotondato:	€ 773.000,00

VALORE STIMATO € 773.000,00
(euro settecentosettantatremila/00)

Immobile 2

Il criterio di stima, che la sottoscritta C.T.U. ritiene opportuno adottare per l'immobile 2 adibito ad abitazione, è quello relativo al più probabile valore di mercato, ricavato attraverso indagini (eseguite presso Agenzie Immobiliari locali) su fabbricati simili, aventi le stesse caratteristiche di materiali, finitura, ubicazione e tipologie costruttive, siti nella stessa zona e compravenduti di recente, nonché attraverso i riferimenti e le indicazioni riportate nell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, relative al primo semestre del 2023 ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto dell'immobile, come risulta dalla descrizione nei precedenti capitoli (**All. O.1**).

Comune: VILLAMAGNA (CH)
Frazione: Via Val di Foro n.65-66
Dati catastali: Fg.9 part.IIa 4459 sub. 3
O.M.I.: ABITAZIONE CIVILE – Stato conservativo NORMALE
 Valore Mercato Min €/mq 470,00
 Valore Mercato Max €/mq 700,00

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	303,00	100%	303,00
Balconi scoperti	4,00	25%	1,00
Balconi coperti	11,00	30%	3,30
Sottotetti praticabili	117,00	25%	29,25
Terrazze scoperte	82,00	25%	20,50
Superficie commerciale totale, m²			357,05

Dalla banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari emesso dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, primo semestre del 2023, riferito al Comune di Villamagna (CH) in zona Extraurbana/Restante Territorio, risulta, per le unità adibite ad abitazione civile, un valore medio di **euro/mq 585,00**.

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto anche della profonda crisi in cui versa il settore del mercato immobiliare, iniziata nel 2010 e che persiste a tutt'oggi.

Pertanto per la stima del suddetto immobile, oltre all'individuazione del valore O.M.I. e delle conseguenze della crisi immobiliare in atto, si è fatto anche riferimento al valore medio di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche in termini di destinazione d'uso, ubicazione, consistenza, vetustà, nonché di ciascun altro elemento intrinseco ed estrinseco, come la tipologia dei materiali impiegati, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e il periodo di realizzazione.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra descritto, il valore medio di mercato, riferito al mq dell'immobile oggetto di stima, può essere stimato in **€ 550,00/mq**.

Valore catastale:

- rendita catastale € 681,72
 - coefficiente di rivalutazione 126
 € 681,72 x 126 = **€ 85.896,72**

Valore OMI:

- sup. commerciale mq 357,05
 - valore medio O.M.I. € 585,00
 € 585,00 x mq 357,05 = **€ 208.874,25**

Valore Medio di Mercato stimato:

€ 550,00 x mq 357,05 = **€ 196.377,50**

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 196.000,00
(euro centonovantaseimila/00)

VALORE STIMATO COMPLESSIVO LOTTO UNICO € 969.000,00
(euro novecentosessantannovemila/00)

4.12 VALUTAZIONE DEL LOTTO

I valori sopra determinati non tengono conto dei costi di adeguamento sismico, degli oneri urbanistici, catastali e tecnici necessari per l'ottenimento della conformità urbanistica e catastale dello stato attuale degli immobili qualora non sia possibile sanarli.

Ne consegue inoltre che le operazioni necessarie e consequenziali fino all'ottenimento della regolarizzazione degli **immobili 1-2** sono:

1. Richiesta di autorizzazione all'Ufficio del Genio Civile per lavori di adeguamento sismico con conseguenti oneri tecnici, di oblazione e/o sanzione;
2. Pratica edilizia in sanatoria Immobile 1 presso il S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive) del Comune di Villamagna (CH) con conseguenti oneri tecnici, concessori e di oblazione e/o sanzione;
3. Pratica edilizia in sanatoria Immobile 2 presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Villamagna (CH) con conseguenti oneri tecnici, concessori e di oblazione e/o sanzione;
4. Redazione di S.C.A. per agibilità immobili 1 e 2;
5. Rilevo topografico per la redazione di Tipo Mappale con procedura Pregeo e presentazione di nuove denunce di variazione e costituzione con procedura DocFa, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Chieti - Territorio in Catasto Fabbricati, per esatta rappresentazione grafica del D/10, dell'A/2, per la costituzione del locale soffitta come magazzino e di n.2 u.i.u. residenziali secondo le norme vigenti in materia fiscale;
6. Oneri tecnici per la redazione di Certificati degli impianti esistenti;
7. Redazione di n.2 Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);
8. Redazione di S.C.I.A. per smaltimento dell'eventuale eternit sulla tettoia e sui rispostigli in corrispondenza del locale deposito merce con conseguenti oneri tecnici e concessori.

Per quanto sopra descritto si è previsto un importo complessivo di circa € 260.000,00 (duecentosessantamila/00), comprensivi di tutte le operazioni tecniche ed amministrative, nonché di oneri e sanzioni oltre I.V.A. come per legge.

Inoltre si deve tener conto delle crepe che si sono verificate nel locale soggiorno del piano terra in corrispondenza della parete perimetrale, lato portico, che a sua volta si manifesta anche al piano primo come distacco della parete dal solaio, precisamente sulla porta del bagno presumibilmente dovuta ad un cedimento della fondazione. Come anche in corrispondenza del tramezzo della cucina a confine con il disimpegno del piano primo sono presenti delle evidenti crepe.

Pertanto, il valore complessivo degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, da considerare a base d'asta, ovvero l'importo di stima detratte le spese necessarie per la conformità urbanistica, catastale ed impiantistica risulta essere:

$$€ 969.000,00 - € 260.000,00 = € 709.000,00$$

PREZZO BASE D'ASTA UNICO LOTTO € 709.000,00

4.13 GIUDIZIO DI DIVISIBILTA'

Il lotto costituito da n.2 unità immobiliari, di cui un'azienda vitivinicola ed un'abitazione, può essere considerato sia unico che divisibile in quanto entrambi gli immobili possono essere venduti separatamente con prezzi a base d'asta nel seguente modo:

Valore stimato Immobile 1 =	€ 773.000,00
Valore stimato Immobile 2 =	€ 196.000,00
Valore stimato complessivo LOTTO UNICO =	€ 969.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO =	€ 709.000,00

Il prezzo a base d'asta **IMMOBILE 1** calcolato secondo la proporzione:

$$€ 969.000,00 : € 709.000,00 = € 773.000,00 : \text{prezzo base d'asta}$$

Prezzo base d'asta = € $\frac{709.000,00 \times 773.000,00}{969.000,00}$ = € 565.590,30

Il prezzo a base d'asta **IMMOBILE 2** calcolato secondo la proporzione:

€ 969.000,00 : € 709.000,00 = € 196.000,00 : prezzo base d'asta

Prezzo base d'asta = € $\frac{709.000,00 \times 196.000,00}{969.000,00}$ = € 143.409,70

4.14 GIUDIZIO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Viste le caratteristiche sopra descritte dell'immobile, si può esprimere che il ricavato della vendita, può essere maggiore al 50% del valore risultante dalla stima.

4.15 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 100/2022							
Promossa da		[REDACTED]					
Nei confronti di		[REDACTED]					
Giudice Esecuzione		Dott. TURCO Francesco					
Custode Giudiziario		Dott.ssa DI MENNO DI BUCCHIANICO Iole			Recapito 333/2744159		
C.T.U.		Geom. TORBINO Cinzia			Recapito 347/9270545		
LOTTO N°	UNICO	Prezzo base d'asta			€ 709.000,00		
Comune di VILLAMAGNA (CH)		Prov. (CH)	Indirizzo Via Val di Foro n. 64-65-66		Piano S1-T-1-2	Zona PERIFERICA	
Diritti	PIENA PROPRIETA'		Quota	1000/1000			
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		X				
	Separazione dei beni		-				
Immobili			Bene comune				
DESTINAZIONE SPECIALE (Azienda vitivinicola) RESIDENZIALE (uso abitativo)		2 u.i.u.	B.C.N.C. Fg. 9 particella 4456 sub. 1				
Dati Catastali – Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub.	Z.U.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	4456	2	-	D/10	-	-	€ 6.762,50
9	4456	3	-	A/2	1	11 vani	€ 681,72
Descrizione qualitative sintetiche: LOTTO UNICO							
Superficie Convenzionale Complessiva			Azienda vitivinicola mq 1.860,00 / Abitazione mq 357,05				
Anno di Costruzione	1995	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				2006	
Stato di Manutenzione	Ottimo	Buono	Discreto	X	Sufficiente	Scarso	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Discreto	X	Sufficiente	Scarso	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	OCCUPATO			
Legge 47/85 e successive	Non presente						
Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A.	Da redigere SANATORIE						
Agibilità	Da redigere						
Aggiornamento catastale fabbricati	Da redigere						
Aggiornamento catastale terreni	Da redigere						
Certificazione art. 6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	Da redigere						
Vendite successive al pignoramento	Nessuna						

IMMOBILE 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 100/2022										
Promossa da		[REDAZIONE]								
Nei confronti di		[REDAZIONE]								
Giudice Esecuzione		Dott. TURCO Francesco								
Custode Giudiziario		Dott.ssa DI MENNO DI BUCCHIANICO Iole				Recapito 333/2744159				
C.T.U.		Geom. TORBINO Cinzia				Recapito 347/9270545				
LOTTO N°	UNICO	Prezzo base d'asta € 565.590,30								
Comune di VILLAMAGNA (CH)		Prov. (CH)		Indirizzo Via Val di Foro n. 64			Piano S1-T-1	Zona PERIFERICA		
Diritti		PIENA PROPRIETA'			Quota		1000/1000			
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		X						
		Separazione dei beni		-						
Immobili				Bene comune						
DESTINAZIONE SPECIALE (Azienda vitivinicola)				1 u.i.u.	B.C.N.C. Fg. 9 particella 4456 sub. 1					
Dati Catastali – Catasto Fabbricati										
Foglio	Particella	Sub.	Z.U.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita		
9	4456	2	-	D/10	-	-		€ 6.762,50		
Descrizione qualitative sintetiche: LOTTO UNICO										
Superficie Convenzionale Complessiva				Azienda vitivinicola mq 1.860,00						
Anno di Costruzione		1995	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				2006			
Stato di Manutenzione		Ottimo	Buono			Discreto	X	Sufficiente	Scarso	
Qualità delle finiture		Ottimo	Buono			Discreto	X	Sufficiente	Scarso	
Stato dell'immobile		Libero	Locato			Altro	OCCUPATO			
Legge 47/85 e successive		Non presente								
Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A.		Da redigere SANATORIE URBANISTICHE e GENIO CIVILE								
Agibilità		Da redigere								
Aggiornamento catastale fabbricati				Da redigere						
Aggiornamento catastale terreni				Da redigere						
Certificazione art. 6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.				Da redigere						
Vendite successive al pignoramento				Nessuna						

IMMOBILE 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G.E. 100/2022									
Promossa da		[REDAZIONE]							
Nei confronti di		[REDAZIONE]							
Giudice Esecuzione		Dott. TURCO Francesco							
Custode Giudiziario		Dott.ssa DI MENNO DI BUCCHIANICO Iole				Recapito 333/2744159			
C.T.U.		Geom. TORBINO Cinzia				Recapito 347/9270545			
LOTTO N°	UNICO	Prezzo base d'asta € 143.409,70							
Comune di VILLAMAGNA (CH)		Prov. (CH)		Indirizzo Via Val di Foro n. 65-66			Piano T-1-2	Zona PERIFERICA	
Diritti		PIENA PROPRIETA'			Quota		1000/1000		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		X					
		Separazione dei beni		-					
Immobili				Bene comune					
RESIDENZIALE (uso abitativo)				1 u.i.u.	B.C.N.C. Fg. 9 particella 4456 sub. 1				

Dati Catastali – Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub.	Z.U.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	4456	3	-	A/2	1	11 vani	€ 681,72
Descrizione qualitative sintetiche: LOTTO UNICO							
Superficie Convenzionale Complessiva				Abitazione mq 357,05			
Anno di Costruzione	1995	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				2006	
Stato di Manutenzione	Ottimo	Buono		Discreto	X	Sufficiente	Scarso
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono		Discreto	X	Sufficiente	Scarso
Stato dell'immobile	Libero	Locato		Altro	OCCUPATO		
Legge 47/85 e successive	Non presente						
Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A.	Da redigere SANATORIE						
Agibilità	Da redigere						
Aggiornamento catastale fabbricati	Da redigere						
Aggiornamento catastale terreni	Da redigere						
Certificazione art. 6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	Da redigere						
Vendite successive al pignoramento	Nessuna						

5. ALLEGATI

- A.1 - Relazione congiunta del Custode e del Consulente Tecnico d'Ufficio
- A.2 - Certificato di Morte [REDACTED]
- A.3 - Voltura Catastale per Riunione d'Usufrutto in morte di [REDACTED]
- A.4 - Disposizione Giudice
- B.1 - Visura Storica Villamagna (CH) Fg.9 part.IIa 4456 sub.2
- B.2 - Planimetria Villamagna (CH) Fg.9 part.IIa 4465 sub.2
- B.3 - Visura Storica Villamagna (CH) Fg.9 part.IIa 4456 sub.3
- B.4 - [REDACTED]
- B.5 - Elaborato Planimetrico Villamagna (CH) Fg.9 part.IIa 4456
- B.6 - Stralcio Mappa Catastale Villamagna (CH) Fg.9 part.IIa 4456
- C.1 - Documentazione Fotografica
- D.1 - Verbali di Sopralluogo
- E.1 - Certificato di Residenza del Sig. [REDACTED]
- E.2 - Certificato di Residenza della Sig.ra [REDACTED]
- E.3 - Certificato di Residenza della Sig.ra [REDACTED]
- E.4 - Contratto di Comodato d'Uso Gratuito
- E.5 - Email [REDACTED] di comunicazione sopralluogo
- E.6 - Certificato di Matrimonio
- F.1 - Iscrizione Ipotecaria del 11/05/2000
- F.2 - Iscrizione Ipotecaria del 28/03/2008
- F.3 - Iscrizione Ipotecaria del 03/09/2012
- F.4 - Verbale di Pignoramento Immobili del 03/10/2022
- F.5 - Verbale di Pignoramento Immobili del 26/09/2023
- G.1 - Concessione Edilizia n.674 del 22/01/1979
- G.2 - Concessione Edilizia n.762 del 05/15/1979
- G.3 - Concessione Edilizia n.1941 del 05/05/1995
- G.4 - Concessione Edilizia n.3083 del 23/02/2001
- G.5 - Certificato di Agibilità n.14 del 16/07/2002
- G.6 - Permesso di Costruire n.59 del 16/05/2006
- H.1 - Vista satellitare Google Maps
- H.2 - Stralcio P.R.G.
- H.3 - Stralcio P.A.I.
- I.1 - Elaborati grafici Tav.1-Tav.2-Tav.3-Tav.4-Tav.5-Tav.6-Tav.7-Tav.8-Tav.9

- L.1** - Nota di Trascrizione Atto di Donazione e Vendita del 07/12/1976
- L.2** - Nota di Trascrizione Dichiarazione di Successione Testamentaria del 07/03/2008
- L.3** - Nota di Trascrizione Atto di Donazione del 14/05/2013
- M.1** - Visura Storica Fg.9 particella 4316
- M.2** - Visura Storica Fg.9 particella 4337
- M.3** - Visura Storica Fg.9 particella 4338
- M.4** - Visura Storica Fg.9 particella 4371
- M.5** - Visura Storica Fg.9 particella 4372
- N.1** - Esito Servizio Genio Civile Chieti – Ufficio Sismica
- O.1** – O.M.I.

Ortona, 13 novembre 2023

Il C.T.U.
geom. Cinzia Torbino

