

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 85/2021

PROMOSSO DA:

rappresentato e difeso: **AVV.**

CONTRO:

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Francesco Turco*

Chieti li, 24/01/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Claudio Belisari)



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

CREDITORE:

RAPP. E DIF.: – A n° – (AQ)

DEBITORI:

OGGETTO: Consulenza Tecnica d’Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 85/2021 R.G.E.

GIUDICE:

INDICE

Premessa	.....	pag.	2
Quesiti	.....	“	3
Risposta ai quesiti	.....	“	4
Valore immobiliare	.....	“	16
Elenco allegati	.....	“	23

ALLEGATI

- A) Stralcio planimetrico catastale;
- B) Planimetrie catastali;
- C) Visure storiche catastali;
- D) Planimetrie degli immobili (stato attuale);
- E) Titoli abilitativi + progetti
- F) Ispezioni ipotecarie immobili
- G) Documentazione fotografica
- H) Verbali di sopralluogo
- I) Predisposizione planimetrie per variazioni catastali
- J) Regime patrimoniale dei debitori
- K) Descrizione per il bando di vendita
- L) Questionario riassuntivo



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Claudio Belisari, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1152 e con studio professionale in Chieti alla Via Eugenio Bruno n° 2, giusta nomina notificata via pec in data 09/11/2021, ho prestato giuramento di rito mediante trasmissione telematica al fine di rispondere ai quesiti del G.E. ed effettuare la stima degli immobili pignorati di proprietà della signora , ubicati nel Comune di Ortona (CH) alla C.da Villa Torre snc.

In data 01/12/2021 ho trasmesso via pec ai creditori la notifica del primo sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali e in data 24/11/2021 la raccomandata a.r. ai debitori.

In data 01/12/2021 ho effettuato il primo sopralluogo per l'inizio delle operazioni di rito.

Gli accertamenti e i rilievi sono proseguiti in data 09/12/2021.

In data 06/12/2021 sono stati eseguiti gli accertamenti catastali presso l'Agenzia del Territorio mentre in data 10/01/2022 e 13/01/2022 quelli ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei RR.II. di Chieti.

Per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, in data 13/12/2021 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ortona, i cui riscontri, malgrado le integrazioni e i successivi interventi presso l'ufficio preposto, avevano dato un primo esito negativo poiché i fascicoli non erano stati ancora rinvenuti, così come puntualmente certificato dall'ufficio via pec.

Solo nel pomeriggio del 13/01/2022, a seguito di comunicazione telefonica da parte dell'ufficio urbanistica del Comune di Ortona circa il rinvenimento dei fascicoli richiesti, ho proceduto con urgenza a recarmi in comune per acquisire tutta la



documentazione necessaria.

QUESITI

Il G.E., come di prassi, ha richiesto i seguenti quesiti al C.T.U.:

- 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, 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;*
- 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 predisposto per l'avviso d'asta;*
- 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. c.p.c.;*
- 7) *Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/2015 conv. in L. n. 132/2015;*
- 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 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;*
- 10) *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;*
- 11) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12) *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;*
- 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 a base d'asta;*
- 14) *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 15) *Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (CD-DVD), corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- 16) *Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;*
- 17) *Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. n. 311/2006.*

RISPOSTA AI QUESITI

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 ipo-catastale allegata al fascicolo d'ufficio è da ritenersi completa ed esatta per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/08/2021, tuttavia si è proceduto ad eseguire i riscontri necessari per la verifica e la ricerca di ulteriori documenti allegando gli estratti catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati.

2) Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini, i dati catastali, l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione con circostante corte esclusiva sita nel centro urbano della C.da Villa Torre del Comune di Ortona, disposto su tre livelli, oltre sottotetto, realizzato presumibilmente agli inizi degli anni '70 (tra il 1973 e il 1974) con struttura in muratura portante, solai in laterocemento e copertura generale a tetto con superiore manto di tegole marsigliesi in laterizio.

La porzione di fabbricato è ubicata a circa 5 km dal centro storico del paese, situata sul margine destro della strada comunale di Via Torre, nelle immediate vicinanze dell'autodromo Circuito Internazionale d'Abruzzo ed è pervenuta all'esecutata, in regime di separazione di beni, per compravendita dai sigg.

con atto per notar Loredana Borrelli di Ortona del 24/06/2002, rep. n. 16993, trascritto a Chieti il 27/06/2002 ai nn. 11366 RG/8831 RP.

Il fabbricato è così composto:

A) **Autorimessa** ricompresa al piano terra, trasformata in n. 2 locali accessori pluriuso recentemente ristrutturati, accessibile sia dalla corte privata antistante (sub 1) e sia dal vano scala interno mediante la contigua taverna, censita in catasto urbano al **fg. 63 p.lla 797 sub 2** (categoria C/6 – classe 1 – consistenza mq 28 – superficie



catastale mq 34 – rendita € 46,27 – piano T), confinante con corte su due lati di proprietà della stessa ditta di cui al sub 1 (lato anteriore e destro), con locale cantina/taverna di cui alla porzione del sub 3 di proprietà della stessa ditta (lato posteriore) e con porzione di fabbricato di proprie
cui alla p.lla 4199 (lato sinistro), salvo altri.

Vi è rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

- B) Appartamento** ricompreso ai piani terra, primo, secondo e terzo sottotetto, accessibile sia dalla corte privata (sub 1) e sia dal primo piano mediante la gradinata esterna, censito in catasto urbano al **fg. 63 p.lla 797 sub 3** (categoria A/3 – classe 1 – consistenza vani 8 – superficie catastale mq 204 – rendita € 433,82 – piani T-1-2-3), confinante con affaccio su corte privata di proprietà stessa ditta di cui al sub 1 su tre lati (anteriore, destro e posteriore) e con porzione di proprietà di , di cui alla p.lla 4199 (lato sinistro), salvo altri.

Nell'insieme, il cespite staggito (fabbricato e corte esclusiva) confina con strada comunale di Via Torre dalla quale si accese (lato anteriore), con immobili di proprietà **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** di cui alla p.lla 701 (lato destro e posteriore) e con proprietà di , di cui alla p.lla 4199 (lato sinistro), salvo altri.

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

- A) Autorimessa (fg. 63 p.lla 797 sub 2)**

Trattasi di una autorimessa trasformata in due locali accessori pluriuso ricompresi al piano terra della porzione di fabbricato autonomo sita alla C.da Villa Torre del Comune di Ortona (CH), accessibile dalla strada comunale di Via Torre snc mediante la corte esclusiva delimitata da recinzioni su tutti i lati della proprietà.

La costruzione è stata realizzata agli inizi degli anni '70 mentre l'unità immobiliare in questione è stata oggetto di una recente ristrutturazione interna.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrici, gas e di scarico.



Nello specifico, il predetto immobile è composto da due locali comunicanti della superficie utile complessiva di mq 28 circa, dell'altezza netta interna di m. 1,99 circa e sono adiacenti alla cantina/taverna posteriore facente parte dell'unità abitativa di cui al sub 3.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 33x33 muniti di battiscopa in gres; la porta interna di comunicazione tra i due vani è mancante mentre gli infissi di finestre e porte esterne sono in alluminio termolaccato bianco.

Il predetto immobile ha una superficie lorda è di mq. 35 circa e risulta difforme sotto il profilo catastale mentre non è stato possibile verificare la conformità urbanistico-edilizio per la mancata acquisizione dei progetti e dei titoli abilitativi, come meglio precisato nei capitoli successivi.

B) Appartamento (fg. 63 p.lla 797 sub 3)

Trattasi di un appartamento autonomo ricompreso ai piani terra, primo, secondo e terzo della porzione di fabbricato sita alla C.da Villa Torre del Comune di Ortona (CH), accessibile dalla strada comunale di Via Torre snc mediante la corte esclusiva delimitata da recinzioni su tutti i lati della proprietà.

L'immobile, realizzato agli inizi degli anni '70, risulta leggermente difforme sotto il profilo catastale, mentre non è stato possibile verificare la conformità urbanistico-edilizio per la mancata acquisizione dei progetti e dei titoli abilitativi, come meglio precisato nei capitoli successivi.

L'appartamento è così composto:

- **piano terra**: costituito da un'originaria cantina trasformata in taverna e recentemente ristrutturata, composto da unico locale della superficie utile di mq 23 circa, lorda di mq 43 circa (comprensiva del vano scala interno), comunica con i vani di cui al sub 2, presenta un'altezza netta interna di m. 1,99 circa, è accessibile sia dalla gradinata interna (munita di w.c. sottoscala) e sia dall'esterno, ha le stesse finiture interne dei



- vani del sub 2 ed è munito di angolo cottura e camino in muratura di recente costruzione;
- **piano primo**: costituito dalla zona giorno dell'appartamento, composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo e soggiorno, il tutto per una superficie utile di mq 55 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno), presenta un'altezza interna di m. 2,79 circa ed è accessibile sia dal piano inferiore e sia dalla gradinata esterna;
 - **piano secondo**: costituito dalla zona notte dell'appartamento, composto da disimpegno, tre camere da letto e bagno, il tutto per una superficie utile di mq 55 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno), oltre a due balconi per complessivi mq 13 circa;
 - **piano terzo**: destinato a soffitta e costituito da due locali allo stato grezzo della superficie utile complessiva di mq 57 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno) e presenta un'altezza variabile da un minimo di m 0,20/0,30 circa ad un massimo di m. 2,30 circa.

Nel complesso, l'appartamento è stato realizzato con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio, presenta una superficie lorda complessiva di mq 277 circa, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono parte in gres porcellanato e parte interessati da mattonelle di cemento e graniglia, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica di tipo tradizionale e l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti a termosifoni.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate e sono presenti tutti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas, fognario e citofonico.

La porzione di fabbricato usufruisce di una corte esterna esclusiva



completamente recintata della consistenza catastale di mq 362 (esclusa dell'area di sedime del fabbricato), sistemata in parte a battuto di cemento (lato anteriore) e in parte a giardino (lato posteriore).

Sulla corte è presente una piccola tettoia in legno per il ricovero delle auto, realizzata senza titolo autorizzativo.

3) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

Dalla certificazione acquisita in data 10/01/2022 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ortona, lo stato civile dei debitori risulta come di seguito specificato:

-
-

hanno contratto matrimonio in Ortona in data 28/07/1985 e con annotazione del 15/07/1994, di cui all'atto per notar Loredana Borrelli del 09/06/1994, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si allega la relativa certificazione dell'ufficiale di Stato Civile del Comune di Ortona.

4) 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

Anche se la documentazione ipo-catastale presente in atti della procedura risulta completa, ho proceduto alla verifica e acquisizione dei certificati necessari presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ricostruire la continuità storica delle trascrizioni oltre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento riferita al 10/08/2021, il tutto come di seguito specificato.

- A) **Autorimessa** (fg. 63 p.lla 797 sub 2)
- B) **Appartamento** (fg. 63 p.lla 797 sub 3)



immobili).

Non risultano altre formalità trascritte a carico dei beni suindicati alla data del 10/01/2022, né comproprietari.

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 predisposto per l'avviso d'asta

Per quanto riguarda la regolarità catastale delle unità immobiliari oggetto di accertamento, dopo aver esaminato la documentazione di rito a corredo del procedimento e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, gli immobili risultano censiti ma non regolarmente accatastati.

Dal confronto dello stato dell'arte con gli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio, si riferisce quanto segue.

A) Autorimessa (fg. 63 p.lla 797 sub 2)

La planimetria catastale di cui alla scheda del 29/12/1993 non risulta conforme allo stato attuale.

Sono presenti le seguenti difformità:

- trasformazione dei due accessi carrabili rispettivamente in finestra e porta d'ingresso;
- divisione dell'autorimessa in due locali mediante la realizzazione di tramezzatura interna.

Al fine della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 797 sub 2 presso l'UTE di Chieti, per la quale si allega elaborato in opportuna riduzione grafica.

B) Appartamento (fg. 63 p.lla 797 sub 3)

La planimetria catastale di cui alla scheda del 29/12/1993 non risulta conforme allo stato attuale.

Sono presenti le seguenti difformità al primo piano:



- chiusura della porta d'ingresso tra il soggiorno e il vano scala;
- apertura di nuova porta del soggiorno nel disimpegno;
- il ripostiglio è stato aperto e annesso alla cucina-pranzo;
- la finestra dell'ex ripostiglio è stata murata.

Al fine della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 797 sub 3 presso l'UTE di Chieti, per la quale si allega elaborato in opportuna riduzione grafica.

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. c.p.c.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Ortona, in prima istanza non è stato possibile acquisire né i progetti assentiti e né i relativi titoli abilitativi del fabbricato poiché i fascicoli in archivio del comune non erano stati ancora rinvenuti, fatta eccezione per la C.E. n. 9 del 28/03/1977 rilasciata a nome di Romeo ed afferente alla realizzazione di un muro di recinzione.

Nel pomeriggio del 13/01/2022, a seguito di comunicazione telefonica da parte dell'ufficio urbanistica del Comune di Ortona circa il rinvenimento dei fascicoli richiesti, ho proceduto all'acquisizione della documentazione sulla base della quale è possibile riferire quanto segue.

La porzione di fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari staggite è stata oggetto delle seguenti richieste di titoli abilitativi in ordine temporale:

- 1) Licenza Edilizia n. 53 del 06/04/1973** rilasciata a nome dei Sigg. e
ed afferente alla sopraelevazione e trasformazione di fabbricato rurale sito in Villa Torre (progetto non realizzato dai proprietari e non allegato alla presente);
- 2) Concessione Edilizia n. 9 del 28/03/1977** rilasciata a nome di ed
afferente alla realizzazione di un muro di recinzione;



- 3) **Licenza Edilizia n. 136 del 12/07/1973** rilasciata a nome dei
e Carmine ed afferente alla costruzione di fabbricato rurale in Villa Torre (progetto
realizzato dai proprietari);
- 4) **Permesso di Abitabilità del 30/08/1984** rilasciata a nome di XXXXXXXX e
Carmine su richiesta del 10/05/1984 prot. n. 7962;
- 5) **Autorizzazione edilizia n. 12542 del 23/10/1985** rilasciata a nome di XXXXXX
XXXXX e relativa alla realizzazione di solette, bagni e modifiche esterne (progetto
non realizzato dal proprietario e non allegato alla presente).

Circa la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni staggiti, dalla comparazione
dei progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Ortona con la situazione
attuale degli immobili è possibile attestare le seguenti difformità.

A) Autorimessa (fg. 63 p.lla 797 sub 2)

- trasformazione dell'accesso carrabile del magazzino in porta d'ingresso;
- divisione dell'originario magazzino (in catasto indicato ad autorimessa) in due
locali comunicanti.

B) Appartamento (fg. 63 p.lla 797 sub 3)

al piano terra:

- realizzazione del w.c. sottoscala;
- trasformazione del locale retrostante a magazzino (in catasto indicato a cantina)
in cucina-taverna;

al piano primo:

- il ripostiglio è stato aperto e annesso alla cucina-pranzo;

al piano secondo:

- ampliamento su ambo i lati del balcone anteriore;
- omessa realizzazione del balcone posteriore;
- realizzazione del balcone laterale a copertura dell'ingresso al primo piano.

Per le difformità riscontrate e riconducibili alle diverse distribuzioni –



destinazioni d'uso interne e modifiche esterne occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii..

Si allega la corrispondenza e la certificazione trasmessa al/dal Comune di Ortona.

7) Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/2015 conv. in L. n. 132/2015

Dalla documentazione prodotta e visionata, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Per quanto concerne l'eventuale procedura di sanatoria urbanistica ai fini del ripristino della legittimità e/o modifica con aggiornamento catastale da eseguire sugli immobili, si indica quanto segue.

Oneri di sanatoria e aggiornamento catastale

1)	Incidenza indicativa degli oneri professionali per progetto di sanatoria e/o di ripristino*	.....	€	1.500,00
2)	Diritti e oneri comunali – versamenti e sanzioni minime*	.....	€	641,00
2)	Incidenza indicativa degli oneri professionali per aggiornamenti catastali	.....	€	500,00
3)	Tributi catastali (previsione)	.....	€	100,00
	Sommano	.....	€	2.741,00
	Per approssimazione	.....	€	2.800,00*

* Valore indicativo minimo.

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

Come riportato nei capitoli 6) e 7), gli immobili in questione sono soggetti alle



previsioni normative di sanatoria di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico.

9) 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

Gli immobili staggiti risultano a disposizione della famiglia dei coniugi Tucci Anna Lisa e Sarchese Luciano e occupati come abitazione principale.

10) 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

Sui beni pignorati non gravano vincoli o oneri, né obblighi di natura condominiale, fatta eccezione per le formalità indicate al capitolo 4).

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

Come descritto nei capitoli precedenti, le formalità che dovranno essere cancellate, a seguito di vendita, sono le seguenti per entrambi gli immobili staggiti:

A) **Autorimessa** (fg. 63 p.lla 797 sub 2)

B) **Appartamento** (fg. 63 p.lla 797 sub 3)

1) **Iscrizione n. 18884 R.G./4378 R.P. del 25/07/2006** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore di Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano);

2) **Iscrizione n. 17171 R.G./3476 R.P. del 09/09/2010** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona);

3) **Iscrizione n. 8291 R.G./833 R.P. del 15/05/2012** (ipoteca volontaria derivante



da concessione di garanzia di mutuo a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona);

- 4) **Iscrizione n. 10920 R.G./1242 R.P. del 18/06/2019** (ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione di Roma del 17/06/2019 rep. n. 1722);
- 5) **Trascrizione n. 14980 R.G./11580 R.P. del 10/08/2021** (verbale di pignoramento immobili).

Non risultano altre formalità trascritte a carico dei beni suindicati alla data del 10/01/2022, né comproprietari.

12) 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

Per la valutazione degli immobili sono state eseguite le indagini più opportune ai fini dell'accertamento richiesto al C.T.U..

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato con il metodo di stima comparativo, attraverso indagini mirate (agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare, borsino immobiliare, ecc.), tenendo conto dello stato di conservazione e della loro ubicazione, nonché del periodo di crisi economica nazionale presente in questo momento storico.

Inoltre, il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili urbani è stato basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri compartivi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecnico-strutturali-realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, della possibilità di utilizzazione, di trasformazione e delle destinazioni d'uso consentite,



nonché su tutte le altre particolarità proprie degli immobili di specie, della sussistenza di vincoli locativi o servitù, delle regolarità edilizie, della normativa urbanistica e dello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Si precisa che il suddetto criterio di valutazione non è improntato su scelte prudenziali finalizzate a un immediato bisogno di realizzo ma è in diretta relazione sia con la tipologia degli immobili e sia con la loro ubicazione.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie commerciale ragguagliata, che comprende, mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze.

RIFERIMENTO I° SEMESTRE 2021

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, zona extraurbana, per tipologia di abitazioni civili con stato conservativo "NORMALE", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 600,00 a un massimo di € 900,00, con un valore di fascia meda di € 750,00/mq circa.

Per le autorimesse ubicate nella stessa zona, l'Osservatorio Immobiliare indica un valore minimo di € 350,00/mq, un valore massimo di € 500,00/mq con una media di € 425,00/mq circa.

Per la stessa zona, il **Borsino Immobiliare** per abitazioni in stabili di fascia media indica valori al metro quadrato variabili da un minimo di € 462,00 a un massimo di € 764,00, con un valore medio di € 613,00/mq circa.

Relativamente alle autorimesse ubicate nella stessa zona, il Borsino Immobiliare indica un valore minimo di € 378,00/mq, un valore massimo di € 636,00/mq, con un valore medio di € 507,00/mq.

Pertanto, eseguiti gli opportuni accertamenti e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine e valutazione personali, operando gli opportuni raffronti e le dovute revisioni, lo scrivente procede alla valutazione degli immobili pignorati nei modi e termini che seguono, tenendo conto di tutte le



particolarità sopra descritte nonché delle peculiarità del mercato immobiliare della zona in cui i beni sono ubicati.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche e delle finiture degli immobili, può stabilirsi un valore medio ed equo al metro quadrato commerciale pari a € 425,00 per l'autorimessa al piano terra ed € 750,00/mq per l'unità abitativa con accessori ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Anche in caso di valutazione dell'autorimessa in magazzino, considerate le sue caratteristiche e potenzialità di trasformazione, il parametro comparativo medio di stima può considerarsi equivalente.

Le valutazioni, quindi, sono le seguenti:

A) Autorimessa (fg. 63 p.lla 797 sub 2)

➤ Superficie lorda complessiva = mq. 35,00

– Parametro comparativo medio di stima applicato: € 425,00/mq

per cui:

mq 35,00 x € 425,00 = € **14.875,00**

B) Appartamento (fg. 63 p.lla 797 sub 3)

➤ Superficie lorda porzione al p.t. = mq 43 (coeff. 0,60) = mq 25,80

➤ Superficie lorda porzione al 1° p. = mq 78 (coeff. 1,00) = mq 78,00

➤ Superficie lorda porzione al 2° p. = mq 78 (coeff. 1,00) = mq 78,00

➤ Incidenza superficie balconi al 2° p. = mq 13 (coeff. 0,30) = mq 3,90

➤ Superficie lorda al 3° piano = mq 78 (coeff. 0,50) = mq 39,00

➤ Corte esterna (giardini, camm.ti, ecc.) = mq 362 (coeff. 0,05) = mq 18,10

Sommano mq 242,80

– Parametro comparativo medio di stima applicato: € 750,00/mq

per cui:

mq. 242,80 x € 750,00 = € **182.100,00**

Valore complessivo € 196.975,00



Per approssimazione

VALORE PIENA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO = € 195.000,00

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 a base d'asta

Poiché il compendio pignorato è composto da una porzione di fabbricato indipendente con circostante corte e giardino esclusivi, composta da unica unità abitativa con autorimessa ed accessori, è preferibile proporlo in vendita in unico lotto.

LOTTO 1)

Vendesi piena proprietà di una porzione autonoma di fabbricato di civile abitazione con circostante corte e giardino esclusivi completamente recintata, sita alla C.da Villa Torre del Comune di Ortona, ubicata a circa 5 km dal centro storico del paese, situata sul margine destro della strada comunale di Via Torre dalla quale si accese, nelle immediate vicinanze dell'autodromo Circuito Internazionale d'Abruzzo, disposta su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo sottotetto), realizzata agli inizi degli anni '70 con struttura in muratura portante, solai in laterocemento e copertura generale a tetto con superiore manto di tegole marsigliesi in laterizio.

Nell'insieme, la proprietà confina con strada comunale di Via Torre (lato anteriore), con immobili di proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx di cui alla p.lla 701 (lato destro e posteriore) e con proprietà di xxxxxxxx xxxxxxxx, di cui alla p.lla 4199 (lato sinistro), salvo altri.

Il lotto è composto da:

A) Autorimessa

Trattasi di originario magazzino (censito in autorimessa) ricompreso al piano terra del fabbricato, trasformato in n. 2 locali accessori pluriuso recentemente ristrutturati e accessibili sia dalla corte privata antistante (sub 1) e sia dal vano scala



interno mediante la contigua cantina/taverna, censita in catasto urbano al **fg. 63 p.lla 797 sub 2** (categoria C/6 – classe 1 – consistenza mq 28 – superficie catastale mq 34 – rendita € 46,27 – piano T), confinante con corte sudue lati di proprietà della stessa ditta di cui al sub 1 (lato anteriore e destro), con locale cantina/taverna di cui alla porzione del sub 3 di proprietà della stessa ditta (lato posteriore) e con porzione di fabbricato di proprietà di xxxxxxxxxxxx, di cui alla p.l. la 4199 (lato sinistro), salvo altri.

Nello specifico, il predetto immobile ha una superficie utile complessiva di mq 28 circa, una superficie lorda di mq 35 circa e un'altezza netta interna di m. 1,99 circa.

I vani sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 33x33 muniti di battiscopa in gres; la porta interna di comunicazione tra i due vani è mancante mentre gli infissi di finestre e porte esterne sono in alluminio termolaccato bianco.

Il predetto immobile risulta difforme sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio come meglio precisato in atti della procedura.

B) Appartamento

Trattasi di un appartamento autonomo ricompreso ai piani terra, primo, secondo e terzo della porzione di fabbricato sita alla C.da Villa Torre del Comune di Ortona (CH), accessibile dalla strada comunale di Via Torre snc mediante la corte esclusiva circostante, risulta difforme sia sotto il profilo catastale che urbanistico-edilizio, come meglio precisato in atti della procedura, ed è così composto:

- **piano terra**: costituito dall'originaria porzione di magazzino (censita in cantina), trasformata in cucina-taverna e recentemente ristrutturata, composta da unico locale della superficie utile di mq 23 circa, lorda di mq 43 circa (comprensiva del vano scala interno), comunica con i vani di cui al sub 2, presenta un'altezza netta interna di m. 1,99 circa, è accessibile sia dalla gradinata interna (munita di w.c. sottoscala) e sia dall'esterno, ha le stesse finiture interne dei vani del sub 2 ed è munito di angolo cottura e camino in muratura di recente costruzione;



- **piano primo**: costituito dalla zona giorno dell'appartamento, composto da ingresso, disimpegno, cucina-pranzo e soggiorno, il tutto per una superficie utile di mq 55 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno), presenta un'altezza interna di m. 2,79 circa ed è accessibile sia dal piano inferiore mediante il vano scala interno e sia dalla gradinata esterna;
- **piano secondo**: costituito dalla zona notte dell'appartamento, composto da disimpegno, tre camere da letto e bagno, il tutto per una superficie utile di mq 55 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno), oltre a due balconi per complessivi mq 13 circa;
- **piano terzo**: destinato a soffitta e costituito da due locali allo stato grezzo della superficie utile complessiva di mq 57 circa, lorda di mq 78 circa (comprensiva del vano scala interno) e presenta un'altezza variabile da un minimo di m 0,20/0,30 circa ad un massimo di m. 2,30 circa.

Nel complesso, l'appartamento è stato realizzato con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio, presenta una superficie lorda complessiva di mq 277 circa, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono parte in gres porcellanato e parte in cemento e graniglia, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica di tipo tradizionale e l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti a termosifoni.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate e sono presenti tutti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas, fognario e citofonico.

La porzione di fabbricato usufruisce di una corte esterna esclusiva completamente recintata della consistenza catastale di mq 362 (esclusa dell'area di sedime del fabbricato), sistemata in parte a battuto di cemento (lato anteriore) e in parte a giardino (lato posteriore).



Sulla corte è presente una piccola tettoia in legno per il ricovero delle auto, realizzata senza titolo autorizzativo.

Per le difformità riscontrate sul fabbricato e per il relativo ripristino occorre procedere alla sanatoria edilizia-urbanistica e all'aggiornamento catastale come meglio precisato in atti della procedura per un costo amministrativo/professionale complessivo indicativo minimo di € 2.800,00 circa.

L'immobile è provvisto del certificato di abitabilità e risulta occupato dagli esecutati come abitazione principale.

PREZZO A BASE D'ASTA PER PIENA PROPRIETÀ € 195.000,00

14) Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento
--

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione n. 18884 R.G./4378 R.P. del 25/07/2006** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore di Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano);
- 2) Iscrizione n. 17171 R.G./3476 R.P. del 09/09/2010** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona);
- 3) Iscrizione n. 8291 R.G./833 R.P. del 15/05/2012** (ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona);
- 4) Iscrizione n. 10920 R.G./1242 R.P. del 18/06/2019** (ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione di Roma del 17/06/2019 rep. n. 1722);
- 5) Trascrizione n. 14980 R.G./11580 R.P. del 10/08/2021** (verbale di pignoramento immobili).



15) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (CD-DVD), corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)

La presente relazione e gli allegati sono stati copiati su apposito CD e consegnati presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari unitamente alla copia di cortesia ed a quella per la parte.

16) Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene

In relazione a quanto accertato e relazionato, il sottoscritto ritiene che probabilmente dalla vendita degli immobili pignorati si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del suo valore, in considerazione della tipologia, dello stato di conservazione, della zona in cui sono ubicati e della possibile ripresa del mercato immobiliare.

17) Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. n. 311/2006

Secondo quanto è stato possibile accertare e in base a quanto dichiarato dalla proprietaria, le unità immobiliari oggetto di stima sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) registrato presso il SINA-ENEA della Regione Abruzzo.

Non sussistono le certificazioni di conformità degli impianti.

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- A) Stralcio planimetrico catastale;
- B) Planimetrie catastali;
- C) Visure storiche catastali;
- D) Planimetrie degli immobili (stato attuale);
- E) Titoli abilitativi + progetti;



- F) Ispezioni ipotecarie immobili;
- G) Documentazione fotografica;
- H) Verbali di sopralluogo;
- I) Predisposizione planimetrie per variazioni catastali;
- J) Regime patrimoniale dei debitori;
- K) Descrizione per il bando di vendita;
- L) Questionario riassuntivo.

Il sottoscritto, a termine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, rimette la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Con distinta osservanza.

Chieti lì, 24 gennaio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Claudio Belisari)

