



STUDIO TECNICO

DOTT. GEOM. FRANCO NICOLINI

Via Nicola Mammarella c. n° 4 - 66013 CHIETI STAZIONE (CH)

(tel. 0871562064 – port. 3358228613)

E – MAIL: franco.nicolini65@gmail.com
franco.nicolini@geopec.it

TRIBUNALE di CHIETI

Esecuzione Immobiliare n° 92/2019

promossa dalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

***Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:
Dott. Francesco Turco.***

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI.***

Valutazione al 27 Febbraio 2020.



TRIBUNALE DI CHIETI
Esecuzione Immobiliare promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Reg. Es. 92/2019 -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Io sottoscritto **Dott. Geom. Franco NICOLINI**, con studio in Chieti – Via Nicola Mammarella c. n° 4, con NOMINA del 20 Dicembre 2019, ho ricevuto dal **Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Francesco Turco**, promossa dalla XXXXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'incarico di riferire in merito ai seguenti quesiti:

- 1) *Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, secondo 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 dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati prodotti nel 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 nelle 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 predisposta 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 n n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c., come introdotti dal D.L. n°83/'15 conv. in L. n° 132/'15;*
 - 8) *In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 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 il 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, 3° co. 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 (DVD) corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per 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. L.vo 311/'06.*

A seguito di giuramento reso dinanzi al Cancelliere del Tribunale il successivo 08 Gennaio 2020, ho acquisito la documentazione presente in fascicolo e successivamente ho esperito i riscontri del caso e le necessarie indagini presso all'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali.



L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il seguente:

- ***ABITAZIONE UNIFAMILIARE AUTONOMA DI TIPO PORZIONE DI FABBRICATO in XXXXXXXXXXXX (CH) – Largo San Lorenzo c. n° 1, composta da una unità immobiliare a civile abitazione nei piani terra, primo, secondo (sottotetto) e primo sottostrada, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 12, particella n° 582, subalterno n° 5, Categoria A/4, classe 1ª, vani 6,0 e rendita catastale pari ad € 198,32, intestato ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per ½ (un mezzo) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per ½ (un mezzo), coniugi in regime di comunione legale dei beni.***

Ad evasione del mandato ricevuto, dopo aver comunicato con lettera Raccomandata 1 alle parti esegutate la data del sopralluogo, in data 06 Febbraio 2020, alle ore 15 : 00, mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione del bene pignorato.

Hanno presenziato alle operazioni la signora XXXXXXXXXXXX e la propria figlia XXXXXXXXXXXX, le quali hanno consentito l'accesso all'immobile ad uso civile abitazione e sue pertinenze.

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti e riscontro con la planimetria catastale acquisita dallo scrivente e si è provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico sia interno che esterno all'intero immobile in trattazione.

Alle ore 16 : 30, non avendo null'altro da esprimere da parte dei presenti, ho dichiarato chiuso l'incontro/sopralluogo.

Successivamente, in data 10 Febbraio u.s., mi sono incontrato con la signora XXXXXXXXXXXX che mi ha consegnato l'ultimo elaborato progettuale dell'immobile ivi compreso il rogito notarile di provenienza (Compravendita per notar XXXXXXXXXXXX del 26



Ottobre 2006, Repertorio n° 99.999, Raccolta n° 16.935, Registrato a XXXXXXXXXX in data 27 Ottobre 2006 al n° 9.616) così come richiesto nella raccomandata 1 ed in sede del sopralluogo.

Da precisare che ho verificato la quasi totale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie e/o elaborati progettuali acquisiti, ad eccezione della non realizzazione della scala a chiocciola atta al collegamento del piano primo, abitazione vera e propria, col locale sottotetto al piano secondo attualmente accessibile da un balcone mediante l'utilizzo di una scala a pioli e, quindi, per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale, vado a rappresentare ed allegare in calce alla presente C.T.U. mediante le istantanee fotografiche più significative riscontrate.

Ultima nota da tenere in considerazione, ma non da ultimo, che nella visura catastale storica il cespite risulta come subalterno n° 5 mentre nella planimetria catastale risulta come subalterno n° 4.

RISPOSTE AI QUESITI.

1° Quesito – completezza della documentazione prodotta ex art. 567

C.P.C..

La documentazione ex art. 567 C.P.C. prodotta a corredo dell'istanza di vendita è completa ad eccezione dell'atto di Compravendita del bene ed ultima progettazione in essere che ho acquisito successivamente al sopralluogo così come gentilmente richiesto.

Inoltre sono presenti:

- Nota di Trascrizione riportante la data del 07 Novembre 2019, Registro Generale n° 19.956 e Registro Particolare n° 15.108 che rende inutile l'acquisizione ulteriore da parte mia e, quindi, evitare spese aggiuntive, ma restando a completa disposizione



dell'Onorevole Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Francesco Turco qualora ritenesse necessario l'aggiornamento di tale documentazione;

- Rogito notarile quale Contratto di Mutuo di Credito Fondiario per Notar XXXXXXXXXXXXXXX del 26 Ottobre 2006, Repertorio n° 100.000, Raccolta n° 16.936, Registrato a XXXXXXXXXXXXXXX in data 27 Ottobre 2006 al n° 9.617, dell'importo pari ad € 75.000,00 e con residuo debito pari ad € 71.541,02;
- Atto di Pignoramento depositato al Tribunale di Chieti del 10 Ottobre 2019;
- Atto di Precetto del 17 Giugno 2019;
- Istanza di Vendita del 31 Ottobre 2019;
- Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567, comma 2 c.p.c. per notar XXXXXXXXXXXXXXX del 08 Novembre 2019.

2° Quesito – identificazione e descrizione degli immobili pignorati.

Il bene pignorato, nel suo complesso, è una porzione di fabbricato unifamiliare completamente autonomo con sviluppo su quattro livelli, piano terra, primo, secondo (sottotetto) e primo sottostrada, collegati il piano terra (con la sola funzione di accesso) e primo tra loro mediante gradinata interna, con scala a pioli da un balcone il piano primo col piano secondo (sottotetto) ed ingresso autonomo il locale ripostiglio allocato al piano primo sottostrada: l'unità immobiliare è ubicata in Largo San Lorenzo al c. n° 1 del Comune di XXXXXXXXXXXX (CH), in zona centrale della Cittadina.

Esso è così conformato e precisamente:

- a) l'unità immobiliare ad uso civile abitazione:



- il piano terra costituito da ingresso e gradinata per collegamento con il piano primo avente un'altezza pari a ml. 2,40;
- il piano primo costituito da salotto, cucina, bagno e n° 2 (due) camere da letto avente un'altezza pari a ml. 2,70 e vi sono presenti un terrazzino ed un balcone a livello;
- il piano secondo (sottotetto), quale ambiente non abitabile, costituito da due ripostigli ed una soffitta: il tutto avente un'altezza media pari a circa ml. 1,50 [h. 0,90 + h. 2,10 (colmo) : 2] i locali ripostigli ed un'altezza media pari a circa ml. 1,75 [h. 1,00 + h. 2,50 (colmo) : 2] il locale soffitta, ed essi sono accessibili in virtù di utilizzo di scala a pioli allocata al terrazzino del piano primo;
- il piano primo sottostrada è costituito da un ripostiglio avente un'altezza pari a ml. 2,20.

Nel suo complesso esso confina con distacco da Largo San Lorenzo, distacco da Via San Lorenzo a due lati e proprietà XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX salvo altri.

L'abitazione effettiva, nel suo complesso, ha una superficie lorda pari a mq. 113,10, ma considerata pari a mq. 145,84, in quanto viene sommata l'incidenza di 1/3 - un terzo - del terrazzino e balcone aventi una superficie lorda pari a mq. 12,14 (*ossia mq. 12,14 : 3 = mq. 4,05*) e l'incidenza di 1/4 - un quarto - del locale sottotetto ed il locale magazzino, essendo vani complementari indiretti, della superficie lorda complessiva pari a mq. 114,78 (*ossia mq. 114,78 : 4 = mq. 28,69*): infatti sommando mq. 113,10 (superficie lorda abitazione) + mq. 4,05 (incidenza terrazzino e balcone) + mq. 28,69 (incidenza del locale sottotetto ed il locale magazzino) si ottiene la superficie complessiva pari a mq. 145,84.



È divenuta di proprietà definitiva degli ex coniugi, così come dichiaratomi e verbalizzato in sede di sopralluogo attualmente divorziati, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di rogito notarile di Compravendita per notar XXXXXXXXXXXXXXXX del 26 Ottobre 2006, Repertorio n° 99.999, Raccolta n° 16.935, Registrato a XXXXXXXX in data 27 Ottobre 2006 al n° 9.616, e vi è corrispondenza con i dati prodotti nel pignoramento ad eccezione del numero di subalterno catastale citato come n° 3.

Nel complesso l'immobile, realizzato ex novo antecedentemente all'anno 1967 e successivamente portato a termine in virtù di Licenza Edilizia n° 57 del 14 Dicembre 1973 e Concessione Edilizia n° 94 del 10 Settembre 1983, riveste attualmente la caratteristica di abitazione civile di tipo economico e non è munito e/o dotato di Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali in quanto porzione di casa singola ed autonoma.

La zona è caratterizzata da molteplici fabbricati di remota costruzione realizzati in aderenza, allineamento e frontali a quello in trattazione e prospettanti sulle Vie Pubbliche.

Largo e Via San Lorenzo sono ricadenti in zona centrale con un ottimo sviluppo edilizio sia a carattere abitativo che commerciale e ristorativo ed è collegata in maniera ottimale.

L'edificio sottoposto ad espropriazione forzata è di remota costruzione, si eleva su più livelli e versa in uno stato manutentivo medio – basso ed il tutto è riscontrabile anche mediante le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 1 alla n° 4.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti:
rifiniture di tipo medio - basso, discreta l'esposizione, l'aerazione ed il criterio di ripartizione degli ambienti anche se migliorabile.



Le principali caratteristiche completative sia dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in oggetto quanto delle sue pertinenze risultano essere le seguenti:

a) abitazione effettiva con ingresso al piano terra e sviluppo al piano primo:

- infissi esterni in alluminio anodizzato color bianco e vetro di tipo atermico oltre a persiane ad ante in alluminio anodizzato anch'esse color bianco;
- porte interne in legno naturale tamburate e maniglie in ottone;
- ingresso principale del tipo semi blindato in alluminio anodizzato color bronzo;
- struttura portante verticale ed orizzontale in muratura con travi alcune di tipo fondo ed alcune di tipo piatto a spessore solaio;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo parte mediante piastrelle in ceramica monocottura porcellanata antiscivolo così come il rivestimento della cucina avente un'altezza pari a circa ml. 2,00 e parte in marmette di cemento (camera matrimoniale);
- pavimentazione al locale bagno mediante piastrelle in ceramica monocottura porcellanata così come il rivestimento alle pareti avente un'altezza pari a circa ml. 1,80;
- pavimentazione del terrazzino e balcone aventi piastrelle in ceramica monocottura antiscivolo;
- il bagno è munito di vasca, lavandino, vaso, bidet ed accessori;
- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano cittadino, con caldaia murale posizionata nella cucina ed elementi radianti in ghisa;
- impianto elettrico sotto – traccia, nel pieno rispetto delle normative vigenti;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle



volte e/o solai;

- ne consegue che l'abitazione oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie tendenzialmente salubri ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 7 alla n° 20;

b) locale sottotetto al piano secondo:

- infissi esterni in ferro preverniciato e vetro di tipo commerciale alle finestre;

- struttura portante verticale in muratura con travi di tipo fondo e copertura a tre falde in legno e tegole del tipo coppo;

- pavimentazione in tutti i vani del piano in massetto cementizio;

- ne consegue che il locale sottotetto ad uso rispostigli e soffitta appare allo stato grezzo ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 21 alla n° 28;

c) locale ripostiglio al piano primo sottostrada:

- ingresso in alluminio anodizzato di color bianco;

- struttura portante verticale in muratura con travi di tipo fondo e di tipo piatto;

- pavimentazione in massetto cementizio;

- ne consegue che il locale rispostiglio appare allo stato grezzo ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente la n° 5 e la n° 6.

3° Quesito – regime di coniugio dei soggetti eseguiti.

I signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono, come dichiarato in sede di sopralluogo da quest'ultima, legalmente divorziati.

Risultano residenti nell'immobile pignorato la signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la figlia legittima XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



4° Quesito – ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili pignorati.

Il bene pignorato in danno ai signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX è divenuto di proprietà degli ex coniugi in virtù di rogito notarile di Compravendita per notar XXXXXXXXXXXXX del 26 Ottobre 2006, Repertorio n° 99.999, Raccolta n° 16.935, Registrato a XXXXXXXX in data 27 Ottobre 2006 al n° 9.616, acquistato dal signor XXXXXXXXXXXXX.

Il signor XXXXXXXXXXXXX ne divenne proprietario in virtù di:

- denuncia di Successione registrata a Chieti in data 10 Maggio 1993 al numero 30, Volume 732 e trascritta presso l’Agenzia Del Territorio di Chieti in data 19 Aprile 1994 ai numeri 5.765/4.564 in morte di XXXXXXXXXXXXX;
- atto di donazione accettata del 17 Giugno 1993 ricevuta dal notar XXXXXXXXXXXXX, Repertorio n° 38.494, trascritto presso l’Agenzia Del Territorio di Chieti in data 03 Luglio 1993 ai numeri 9.197/7.508;
- atto di compravendita del 17 Giugno 1993 ricevuta dal notar XXXXXXXXXXXXX, Repertorio n° 38.494, trascritto presso l’Agenzia Del Territorio di Chieti in data 03 Luglio 1993 ai numeri 9.200/7.511.

Per quanto concerne le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, effettuati le opportune verifiche degli atti di causa e delle acquisizioni, risultano le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall’UNEP



Tribunale di Chieti il 13 Settembre 2019 a favore della XXXXXXXXXXXXX quale procuratrice della BANCA XXXXXXXXXXXXX e per essa la XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) ed a carico dei signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della BANCA XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, mediante contratto di mutuo per un importo pari ad € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00) per rogito notar XXXXXXXXXXXXX del 26 Ottobre 2006, Repertorio n° 100.000, Raccolta n° 16.936, Registrato a XXXXXXXX in data 27 Ottobre 2006 al n° 9.617, con residuo debito pari ad € 71.541,02.

5° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento.

L'immobile pignorato risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l'accatastamento con planimetria e scheda seguente:

- particella catastale n° 582, subalterno n° 4, scheda n° CH0268834 del 02 Luglio 2007 a firma del Geom. XXXXXXXXXXXXX.

Da ricordare che la sopra menzionata scheda di accatastamento da me acquisita in copia conforme presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, inerente la particella catastale n° 582, riporta il subalterno n° 4 mentre la visura catastale storica riporta il subalterno n° 5: di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

6° Quesito – verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati.

Il bene pignorato in danno dei signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX sono parte di una porzione di fabbricato



realizzato ex novo antecedentemente all'anno 1967 e successivamente portato a termine in virtù di Licenza Edilizia n° 57 del 14 Dicembre 1973 e Concessione Edilizia n° 94 del 10 Settembre 1983: i signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX post acquisto hanno ristrutturato in applicazione Denuncia D'Inizio Attività del 18 Gennaio 2007, protocollo n° 537, pratica n° 4/2007 e presentata istanza di agibilità recante il protocollo n° 23 del 20 Luglio 2007.

Lo stato dei luoghi non evidenzia porzioni realizzate in difformità alle sopra menzionate planimetrie e/o elaborati progettuali acquisiti tali da comportare aumenti di volumetrie o di superfici utili, se non la mancata realizzazione della scala a chiocciola atta al collegamento tra il piano primo ed il piano secondo (sottotetto).

7° Quesito – verifica ex n n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c..

Come già detto non risultano in essere opere abusive se non la carenza della realizzazione della scala a chiocciola necessaria per un collegamento stabile tra il piano primo ed il piano secondo (sottotetto).

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

8° Quesito – verifica della conformità urbanistica.

Ho già riferito in precedenza (quesito 6°) sull'esistenza dei permessi autorizzativi in essere.

Segnalo che la porzione di fabbricato nel suo complesso, non risulta realizzato su aree di proprietà dello Stato o interessato da vincoli storico-artistici.

9° Quesito – verifica della situazione di possesso.

L'unità immobiliare di proprietà degli ex coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX risulta utilizzata, come civile



abitazione e sue pertinenze, dalla signora XXXXXXXXXXXXX e dalla propria figlia legittima XXXXXXXXXXXXX.

10° e 11° Quesito – verifica dell’esistenza di vincoli o oneri.

L’immobile pignorato non risulta gravato da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI e non risultano spese condominiali non pagate in quanto non esiste e non necessario il condominio.

12° Quesito – criteri di stima e determinazione del valore da porre a base d’asta.

SCELTA ED ILLUSTRAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA:

per la determinazione dei valori, allo stato attuale, il problema estimativo al cespite in esame si configura nella corretta scelta del parametro che, data la specifica natura e collocazione nel quadro urbanistico della località interessata, trova la corrispondenza al più probabile valore di mercato adeguandolo, per confronto e raffronto, a beni simili aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quello in trattazione, i cui costi sono noti nell’ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmiere più o meno stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l’offerta.

Va esclusa ogni ulteriore ricerca attraverso altri parametri, come ad esempio quello analitico e quello a sito e cemento, rivelandosi essi, data la continua fluttuanza dei prezzi e l’instabilità del mercato, fuori dal giusto raffronto di quest’ultimo, con risultati finali che avrebbero del paradossale e quindi non in linea con la realtà economica: ciò anche tenuto conto che lo stesso saggio di capitalizzazione che si andrebbe ad adottare (peraltro difficilmente puntualizzabile) renderebbe elastico e contraddittorio i risultati finali e decisamente fuori dal contesto “**RES TANTI VALET QUANTI VENDI POTEST**”.



Pertanto il procedimento di stima da adottare è quello della stima sintetica comparativa per valori tipici, tenendo conto cioè, dei prezzi unitari correnti nella zona moltiplicandoli, quindi, per la grandezza di un elemento del bene in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui il cespite in parola è ubicato e della conoscenza personale dei prezzi di mercato della zona stessa.

Tale stima è stata fatta altresì con criteri prudenziali ma reali, tenendo presente delle limitazioni dovute a degli eventuali gravami, ma anche prendendo in considerazione la propria posizione della porzione di fabbricato in trattazione, comunque molto interessante.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al primo semestre dell'anno 2019, ritenendo l'immobile classificabile nella categoria di abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale.

PARAMETRI DIMENSIONALI: altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda, sia per la civile abitazione quanto per le pertinenze nel loro complesso, e che, l'incidenza del terrazzino e balcone è stata considerata per 1/3 (un terzo) del loro proprio sviluppo effettivo, e considerata per 1/4 il locale sottotetto ed il ripostiglio, si certifica che il cespite in parola ha portato ad una superficie complessiva **considerata** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

- a) superficie lorda abitazione = **mq. 113,10** "a";
- b) terrazzi/balconi mq. 12,14 x 1/3 = **mq. 4,05** "b";



c) locale sottotetto mq. $101,58 \times 1/4 = \mathbf{mq. 25,39}$ “c”;

d) ripostiglio mq. $13,20 \times 1/4 = \mathbf{mq. 3,30}$ “d”.

Pertanto, sommando le superfici di cui alle precedenti lettere “a”, “b”, “c” e “d”, si ottiene una superficie complessiva della porzione a civile abitazione pari a **mq. 145,84**.

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni simili a quello in esame ovvero con caratteristiche riconducibili a quello oggetto di stima, dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l’ubicazione e la tipologia del cespite pignorato, la rispettiva caratteristica saliente, la presenza degli annessi, la destinazione d’uso assentita, tutto ampiamente illustrato nel corso dell’Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

- pari ad €/mq. 600,00 di superficie lorda complessiva considerata pari a mq. 145,84 per l’uso abitativo e sue pertinenze.

All’uopo, segnalo come le banche dati dell’O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’AGENZIA DEL TERRITORIO della Provincia di Chieti indichino per la Zona di riferimento “B1”, Microzona catastale 1, Fascia/Zona Centrale/Centro Abitato del Comune di XXXXXXXXXXXXX (CH) per le abitazioni civili di tipo economico un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 600,00 ad un massimo di €/mq. 900,00, il tutto relativo al 1° semestre dell’anno 2019.

VALORE ATTUALE DEI BENI:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione:

mq. 145,84 x €/mq. 600,00 = € 87.504,00.

Totale complessivo = € 87.054,00.

Pertanto, in definitiva, il corpo di fabbrica e/o casa singola unifamiliare, costituito da una unità immobiliare, ha un valore totale



pari ad € 87.504,00 arrotondabile per difetto ad € **87.000,00** (Euro ottantasettemila/00).

13° Quesito – formazione lotti da porre in vendita e relativa descrizione.

Trattandosi di unico immobile quale unità immobiliare ad uso civile abitazione ritengo di dover procedere alla formazione di un UNICO LOTTO.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO UNICO:

Porzione di fabbricato autonomo costituito da abitazione su quattro livelli, piano terra, piano primo, piano secondo (sottotetto) e piano primo sottostrada in tenimento del Comune di XXXXXXXXXXXXX (CH) in Largo San Lorenzo c. n° 1.

Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da una unità immobiliare a civile abitazione piani terra, primo, secondo (sottotetto) e primo sottostrada catastalmente individuato al foglio n° 12, particella n° 582, subalterno n° 5, Categoria A/4, classe 1ª, vani 6,0 e rendita catastale pari ad € 198,32, confinante con distacco da Largo San Lorenzo, distacco da Via San Lorenzo a due lati e proprietà XXXXXXXXXXXXX salvo altri.

Di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXX per quota ½ (un mezzo) e XXXXXXXXXXXXX per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero.

Valore di stima € 87.000,00 (Euro ottantasettemila/00).

14° Quesito – elenco delle formalità da cancellare

Per liberare l'immobile dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di esso gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferi-



mento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'UNEP Tribunale di Chieti il 13 Settembre 2019 a favore della XXXXXXXXXXXXX quale procuratrice della BANCA XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per essa la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) ed a carico dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.
- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della BANCA XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX, mediante contratto di mutuo per un importo pari ad € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00) per rogito notar XXXXXXXXXXXXXXXX del 26 Ottobre 2006, Repertorio n° 100.000, Raccolta n° 16.936, Registrato a XXXXXXXX in data 27 Ottobre 2006 al n° 9.617, con residuo debito pari ad € 71.541,02.

15° Quesito – riferire il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD), corredata dai relativi elaborati.

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata da verbale di sopralluogo, Stralcio Planimetria Catastale d'insieme del foglio di mappa n° 12 di XXXXXXXX (CH), planimetria catastale del bene, Ricevuta di trasmissione di Richiesta Visura planimetrica, visure catastali storiche aggiornate, fotografie interne ed esterne dell'immobile de quo in n° 28 (ventotto), atto notarile di compravendita regolarmente acquisito, copia dell'ultima progettazione quale D.I.A. di cui al protocollo comunale n° 537 del 18 Gennaio 2007, Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità protocollo n° 23 del 20 Luglio 2007, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio della



Provincia di CHIETI, copia lettere trasmesse per raccomandate 1 inerente la data del sopralluogo nel sito di causa e relative ricevute, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali, ed il tutto viene assemblato anche su supporto informatico (DVD).

16° Quesito – parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Secondo il mio modestissimo parere, anche alla luce dell'attuale congiuntura e contrazione economica a livello nazionale ed oltre, ed altresì alla crisi immobiliare in essere ed in corso da diversi anni, in risposta a tale quesito, certifico che sicuramente dalla vendita del cespite nella presente trattato possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni stessi.

17° Quesito – verifica certificazioni energetiche.

In risposta a tale quesito, segnalo che – effettuate le opportune ricerche – il bene pignorato ad uso civile abitazione è privo di attestato di certificazione energetica ex art. 6 D.L. 311/'06 e s.m.i..

CONCLUSIONI.

Onestamente ritengo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione, in merito ai quesiti che mi sono stati posti, e, pertanto rassegno il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica d'Ufficio i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti, li 27 Febbraio 2020.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Geom. Franco NICOLINI**



ALLEGATI:

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Stralcio Planimetria Catastale d'insieme del foglio di mappa n° 12 di XXXXXXXXXXXXXXXX (CH);
- C) Planimetria catastale dell'unità immobiliare in trattazione;
- D) Visure catastali storiche dell'unità immobiliare;
- E) Elaborati fotografici in n° 28 (ventotto) istantanee;
- F) Copia atto notarile compravendita proprietà.
- G) Copia dell'ultima progettazione espletata e relativa Istanza per richiesta Certificato di Agibilità;
- H) BANCA DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO della Provincia di Chieti, Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (CH) la Zona di riferimento “B1”, Microzona catastale 1, Fascia/Zona Centrale/Centro Abitato del Comune di Ripa Teatina (CH) per le abitazioni civili di tipo economico, inerente il 1° semestre dell'anno 2019;
- I) Copia lettere trasmesse per raccomandate 1 inerente la data del sopralluogo nel sito di causa e relative ricevute.

