

ADP_STUDIO 1972

p. i.v.a. 02741240697 C.F. 02741240697

Corso Roma Vico XI n°7_66034 Lanciano (CH)

tel. 0872720331

e.mail adp.studio1972@gmail.com



**ARCHITETTURA
del PROGRESSO s.r.l.s.**

pec adp.studio1972@pec.it

TRIBUNALE DI CHIETI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 02/2022 R.G.E.

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE

Lanciano, 20/08/2022

Il Tecnico CTU

Arch. Armando Di Primio

e.mail arch.armandodiprimio@gmail.com
pec armando.diprimio@archiworldpec.it

obnsm



ARCHITETTO & Partners

rimio p. i.v.a. 02380530697 C.F. DPRRND79B1106328

reperita ed allegata, oltre all'analisi visiva ed obiettiva effettuata in loco durante i sopralluoghi intrapresi, secondo quanto conferito e domandato dall'On. Giudice ed in particolare secondo i quesiti di seguito indicati:

- 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 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., 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 accatasti 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. 173bis att. c.p.c.;*
- 7) *provveda ex art. 173bis att. c.p.c. nrr. 7,8 e 9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in L. nr. 132/15;*
- 8) *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- 9) *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*

- 15) *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);*
- 16) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**
- 17) *verifichi le certificazioni ex. art. 6 D.Lvo 311/06;*
- *inoltre il Giudice dispone che lo stimatore consegni all'esecutato gli allegati A e B al presente provvedimento debitamente compilato nelle parti mancanti;*

il CTU ha redatto quanto segue unitamente gli allegati ivi indicati.

COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Nella documentazione visionata e depositata in Atti sono presenti, e/o rilevabili tramite giusti accessi agli atti c/o gli Enti preposti, i seguenti documenti essenziali ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. :

Nella sezione B-Immobili vengono contraddistinti: immobile n.1 Foglio n. 61 part.lla n. 394 Sub 3, C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO C.da Bardella PT consistenza 98mq, immobile n.2 Foglio n. 61 part.lla n. 394 Sub 4 cat. A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO C.da Bardella P1 consistenza 6,5 vani, immobile n.3 Foglio n. 61 part.lla n. 394 Sub 5 cat. C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO C.da Bardella PT consistenza 118mq, tutti gli immobili risultano ubicati nel Comune di Ortona (CH).

Nella sezione C-Soggetti, a favore: **xxxxxxx**
xxxxxxx con sede in **xxxxxxx** , P.I.**xxxxxxxxxxxx**,
per il diritto di proprietà e di quota 1/1; contro: **xxxxxx**
xxxxxxx nata a **xxxxxx** il **xxxxxxx** C.F. **xxxxxxxxxxxx**
xxxxxx e **xxxxxxx** nata a **xxxxxx** il **xxxxxxxxxxxxxxxx** C.F.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà e di quota
1/2 ciascuna.

- ATTO DI PRECETTO

La **xxxxxxxxxxxxxxxx** con sede in **xxxxxxxxxxxxxxxx**
xxx **xxxxxxxxxxxxxxxx** , P.I. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, per il tramite
del proprio procuratore legale nella persona dell'Avv. **xxxxxx**
xxxxxx **xxxxxx**, ha intimato, con giusto precetto del

09/09/2021, le Sigg.re xxxxxxxx e xxxxxxxxxx al pagamento della somma dovuta. Esso risulta notificato alla parte morosa, individuata nelle persone delle Sigg.re xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx C.F. xxxx xxxx xxxxxxx xxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il mezzo di notifiche giudiziarie avvenute rispettivamente in data **04/10/2021 e 24/11/2021**, come da relativa nota di iscrizione a ruolo della esecuzione immobiliare in oggetto.

L'atto di Precetto in essere è stato redatto e trasmesso alla parte esecutata, per constatata morosità nei pagamenti delle rate scadute previste nel piano di ammortamento del mutuo finanziario ed in forza dei patti contrattuali stipulati (Atto di Mutuo) e della normativa che regola il credito fondiario in caso di mancato pagamento delle somme dovute. **In tale precetto veniva richiesta la cifra pari a € xxxxxxxxxxxx salvo E. & O e oltre spese e accessori di legge.**

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx (xxx) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, P.I. xxxxxxxxxxxx, per il tramite del proprio procuratore legale nella persona dell'Avv. xxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con studio legale in Via XXXXXXXX n.XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), in conseguenza del precetto di cui al
paragrafo che precede, ha pignorato alle Sigg.re XXXXXXXX
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX
C.F. XXXXXX XXXXXX XXXXXXX XXXXXXX come da atto di
pignoramento immobiliare notificato in data **30/12/2021**, i
seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Ortona (CH) in
Contrada Bardella snc:

- **magazzino posto al piano terra, mq 98, NCEU foglio 61
mappale 394 sub 3 categoria C/2, classe 5, rendita
catastale € 268,25;**
- **appartamento posto al piano primo, composto di 6,5
vani NCEU foglio 61 mappale 394 sub 4 categoria A/3,
classe 3, rendita catastale € 503,55;**
- **magazzino posto al piano terra, mq 118, NCEU foglio
61 mappale 394 sub 5 categoria C/2, classe 1, rendita
catastale € 164,54.**

Tale Atto di Pignoramento è stato poi trascritto c/o l'Agenzia
delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Chieti con nota di Trascrizione del
14/03/2022 reg. gen. n.xxxxxx reg. part. n.xxxxx.

- CERTIFICATO NOTARILE

il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2
c.p.c., prodotto in Atti dal Procuratore alle liti della
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx P.I. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nella
persona dell'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
certificante ed attestante le risultanze delle visure catastali e
ipotecarie alla data del **01/04/2022** a firma del Dott. Notaio
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Via
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, riporta in sé i dati catastali e ipotecari, indicando
che le Sigg.re xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx sono
proprietarie per ½ dei seguenti beni immobili oggetto del
pignoramento e della presente esecuzione immobiliare:

**Catasto Fabbricati F.61 del Comune di Ortona (CH)
part.lla n.394:**

- magazzino posto al piano terra, mq 98, NCEU foglio 61
mappale 394 sub 3 categoria C/2, classe 5, rendita catastale €
268,25;

- appartamento posto al piano primo, composto di 6,5 vani NCEU foglio 61 mappale 394 sub 4 categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 503,55;
- magazzino posto al piano terra, mq 118, NCEU foglio 61 mappale 394 sub 5 categoria C/2, classe 1, rendita catastale € 164,54.

Detti immobili risultano ipotecati in favore della
XX
effetto di **ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto
all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Chieti in data
14/03/2022 ai num. xxxxxxxx in forza di atto del
Tribunale di Chieti in data 21/01/2022 rep. xxxxx, in
ragione dei diritti di ½ ciascuna, per € xxxxxxxx in favore
della banca.**

Il certificato notarile, oltre a quanto sopra, riporta i passaggi dell'ultimo ventennio, ovvero che fino al 14/03/2022, gli immobili oggetto di esecuzione risultavano di proprietà delle Sigg.re xxxxxxxx xxxx e xxxxxx xxxxxx per la quota di proprietà di ½ ciascuna, in forza dei seguenti titoli:

- il fabbricato di cui al mappale 394, era di proprietà del padre xxxxxxxxxxxxxxxx per 10/24 e della madre xxxxxxxxxxxx per 2/24, entrambi i genitori risultano deceduti e,

accatastamento n.3021.1/2011 prot. N. CH0168002 in atti dal 05/07/2011 con causale MAGAZZINO MAI CENSITO). Non risultano trascritte eventuali dichiarazioni di successione integrative”.

Alla luce di quanto sopra riportato e illustrato si può ritenere sufficiente la documentazione prodotta e/o reperita in atti per i fini in essere, e che essa risulta sostanzialmente conforme, per quanto concerne l’aspetto prettamente legale-giuridico, nei confronti dei beni immobili ipotecati e oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto tutt’altre analisi e verifiche vanno condotte per l’aspetto prettamente tecnico, così come meglio verrà di seguito indicato e descritto.

DESCRIZIONE DEL BENE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sottoposti ad E.I. n.02/2022 risultano ubicati nel Comune di Ortona (CH) al piano terra (PT) e piano primo (P1) in C.da Bardella snc, all’interno di un’ampia Corte Comune suddivisa in parte da piante di olivi e orto/giardino e in parte da parcheggio e percorsi carrabili/pedonali. Detta Area destinata a Corte Comune risulta essere completamente

recintata lungo tutto il suo perimetro ed è catastalmente contraddistinta al **F.61 part.IIa 394 Sub 6** del Comune di Ortona (CH).

Tale Corte Comune sembrerebbe non essere ricompresa nell'esecuzione in oggetto, in quanto risultano pignorati e quindi ipotecati i soli **fabbricati individuati ai sub 3-4-5 del F.61 part.IIa 394**, ma, a proprio modesto parere tecnico, tali fabbricati ai sub 3-4-5 incidono e insistono su detta Corte Comune sub 6, così come meglio individuati e distinti nel relativo elaborato planimetrico, e come anche descritto nello storico della relazione notarile in atti, pertanto tale corte non può non essere oggetto del titolo esecutivo (era in origine il lotto sul quale sono stati realizzati i fabbricati medesimi) e verrà di conseguenza calcolata e valutata nella successiva stima immobiliare.

Quindi, gli immobili individuati al F.61 part.IIa 394 sub 3-4-5-6 del Comune di Ortona (CH), risultano, agli atti, di proprietà delle Sigg.re xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuna.

Gli immobili risultano ubicati in una zona periferica del Comune di Ortona, prettamente agricola, a confine con il

Comune di San Vito Chietino, e precisamente in Contrada Bardella.

L'area definita come Corte Comune e quindi l'intero Lotto di terreno individuato dalla particella 394 di consistenza catastale pari a circa 1380 mq, come da frazionamento riportato nella relazione notarile, quantità totale che però si discosta vuoi dalla relativa visura catastale della particella 394 in cui risulta una consistenza pari a 1510 mq, vuoi dall'analisi effettuata in ambiente cad sulla riproduzione dell'elaborato planimetrico presentato c/o il Catasto Agenzia del Territorio di Chieti, in cui l'area risultante è circa pari a 1465 mq.

Non essendo stato richiesto un rilievo specifico per detta particella 394 sub 6, e neppure una verifica dei termini e quindi un riconfinamento del lotto di terreno ove risultano ubicati i fabbricati in esecuzione, si considererà nella successiva analisi di stima economica la quantità riportata in catasto, per mezzo di presentazione dell'elaborato planimetrico, peraltro di recente fattura (anno 2011), che probabilmente sarà stato redatto con l'ausilio di un rilievo strumentale, quindi celerimetrico, sicuramente, a livello tecnico, più attendibile rispetto gli altri valori riportati su mappe e/o atti (di dichiarazioni di parte), quindi la stima del

Il recinto è costituito da una sua fondazione in c.a. completamente interrata, da un muretto in blocchi di cemento alto circa 50 cm sul quale poggiano delle formelle quadrate sagomate di cemento inserite fra pilastri in blocchi di cemento giustapposti lungo tutto il perimetro del recinto stesso.

Circa $\frac{1}{4}$ dell'area, definita catastalmente come Corte Comune ai Sub 3-4-5 del F.61 part.IIa 394, è adibita ad uliveto, esso risulta piantumato e coltivato sulla parte opposta l'ingresso carrabile/pedonale di "Via del Mare" ovvero verso la part.IIa 385 dei cosiddetti Reliquati.

Mentre circa $\frac{1}{4}$ della stessa area Corte Comune è adibita ad orto – giardino, ed è situata nella zona antistante i fabbricati in prossimità dell'ingresso principale su "Via del Mare".

Per quanto concerne i restanti circa $\frac{2}{4}$ della Corte Comune in parola, essi risultano pavimentati da massetto tipo cementizio-industriale di vecchia fattura, utilizzati come parcheggi e percorsi di manovra carrabili e/o pedonali che permettono gli accessi ai vari sub 3-4-5 presenti sull'intero lotto catastale della part.IIa 394 (vedasi foto e immagini da Google allegate).

Tale area, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di tipo misto, è dunque una zona principalmente agricola ma anche residenziale essendo la stessa contrada Bardella

Ortona presenta un bellissimo belvedere sul suo porto e quindi sul Mare Adriatico per mezzo di una passeggiata da effettuarsi sul percorso pedonale definito “orientale”. Nel suo comune, e quindi territorio, sono tante le attività commerciali e non che si sono sviluppate negli anni, e che gli hanno permesso di diventare un polo attrattivo vuoi per i comuni limitrofi vuoi per i lavoratori residenti e pendolari. Per di più, oltre agli importanti porti commerciale e turistico, Ortona ha il suo ospedale clinicizzato, la sua stazione ferroviaria, centri commerciali polivalenti e la sua nota cantina sociale.

Pertanto il territorio ortonese, ben collegato via terra con gli altri comuni limitrofi dell’Abruzzo, ma anche via ferrovia con il resto dei comuni e delle regioni d’Italia, nonché con l’Europa e il mondo intero per mezzo del suo porto mercantile che da secoli importa e esporta prodotti di ogni genere, risulta essere quindi un importante centro attivo e attrattivo per la vita sociale e lavorativa.

Dunque la zona di Contrada Bardella, seppure periferica rispetto al centro di Ortona, quindi più tranquilla riguardo il traffico viario e il caos quotidiani, risulta essere comunque di sufficiente appetibilità in ottica di un eventuale investimento.

Gli immobili in parola, almeno secondo le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei materiali da costruzione e della loro tipologia edilizia, risalgono intorno alla fine degli anni settanta inizi anni ottanta, così come si è potuto constatare in sede di sopralluogo in situ del 23/05/22 e secondo lo stato di fatto rilevato e fotografato, nonché per esperienze dirette e/o indirette acquisite negli anni di professione di architetto.

Gli immobili si presentano, al loro esterno, in mediocri condizioni di stato d'uso e di conservazione, probabilmente perché non saranno state adoperate le dovute manutenzioni, vuoi ordinarie vuoi straordinarie, che di solito si usano programmare nel tempo e che garantirebbero sicuramente una migliore condizione e durabilità dei materiali costituenti i corpi di fabbrica.

Entrando nello specifico, gli immobili oggetto della presente perizia risultano quindi essere: un'ampia area destinata a Corte Comune di complessivi 1510 mq lordi catastali, che diventano 1287,58 mq netti, come risultato del lotto di terreno agricolo originario sul quale sono stati realizzati e quindi edificati due corpi di fabbrica distinti e dalle tipologie e destinazioni d'uso differenti.

I fabbricati e le aree esterne, di cui sopra, si presentano in mediocri stato d'uso e di conservazione con la necessità, in alcune parti di essi, di immediate opere e/o interventi di particolare manutenzione straordinaria soprattutto per quanto concerne il fabbricato principale ad uso abitativo. Infatti in sede di **sopralluogo del 23/05/2022**, sono state riscontrate particolari criticità e/o imperfezioni, anche di natura strutturale (coperture e balconi), derivanti sia dalla mancata manutenzione periodica che dalla vetustà dei materiali d'impiego (oltre 40 anni di età), che potrebbero in un qualche modo pregiudicare le caratteristiche generali dell'immobile siano esse di natura intrinseca che estrinseca, condizioni che influiranno in modo negativo sulla successiva valutazione economica degli stessi.

Il sito ove sono stati realizzati gli immobili, seppure ricadente in zona agricola prevalentemente collinare, è un lotto di terreno di natura pianeggiante, pertanto l'accesso all'area-Corte Comune e quindi direttamente ai piani terra degli edifici lo si può definire del tipo agevole vuoi con mezzi vuoi a piedi anche e soprattutto perché i parcheggi a raso, all'interno di detta area, permettono la sosta di diversi veicoli ed hanno buoni spazi di manovra all'interno del recinto perimetrale.

L'ingresso alla proprietà avviene, principalmente e con comodità, dalla S.P. "Via del Mare" attraverso accessi carrabili e pedonali ricavati nel recinto perimetrale.

L'Area che costituisce la part.lla 394 del F.61, è individuata planimetricamente, dunque catastalmente, da una forma poligonale irregolare non riconducibile quindi a forme geometriche tecnicamente ben definite e/o lineari; essa consta, come detto in precedenza, di complessivi 1510 mq lordi catastali salvo più precisi dati e confini.

Gli edifici individuati catastalmente al F.61 part.lla 394 Sub 3-4-5, presentano una forma in pianta piuttosto regolare riconducibile all'aggregazione di figure geometriche quali rettangoli e quadrati ad eccezione della scala di accesso al P1 del Sub 4, dei balconi al piano primo del Sub 4, che sono irregolari per forme e superfici rispetto l'intero fabbricato.

Seppure i due edifici presenti sull'area della part.lla 394 del F.61 siano presumibilmente della stessa epoca/periodo costruttivo, risultano essere molto differenti per tipologia e per i materiali che li costituiscono.

Infatti, il magazzino al piano terra al Sub 5 è costituito principalmente da una muratura portante di blocchi di cemento dalle dimensioni 20x40 cm interamente intonacata su

ambo i lati (esterno-interno) e tinteggiata al solo interno, con copertura a due falde a coprire un'area più grande ed una falda inclinata per una porzione di area più piccola. Tutte le n.3 falde inclinate risultano poggiate sopra strutture portanti metalliche che si dividono in capriate metalliche e terzere in putrelle di acciaio. Il manto di copertura risulta analogo ai pannelli di tipo amianto ma non vi è la certezza chimico-fisica che essi siano a tutti gli effetti di amianto, potrebbero infatti essere del tipo in fibrocemento. I canali e discendenti che permettono il deflusso delle acque piovane da "cielo a terra" sono del tipo in lattoneria generica.

Mentre il fabbricato al piano terra (magazzino) e primo (abitazione) ai Sub 3-4, risulta essere realizzato in muratura mista portante principalmente con blocchi di laterizi forati e mattoni pieni per spessori di circa 30 cm per le murature portanti, intonacato e tinteggiato su ambo i lati (esterno-interno); i solai sono del tipo misti in latero cemento con travi in c.a. gettate in opera (del tipo travi fonde e piatte); la copertura a più padiglioni con falde inclinate è con manto in tegole marsigliesi. I canali che permettono il deflusso delle acque piovane da "cielo a terra" sono del tipo in lattoneria

generica, mentre i discendenti compresi di tutti i pezzi speciali (curve, bicchieri, cicognini...) sono del tipo in pvc.

Sostanzialmente la manifattura delle opere, considerando gli oltre 40 anni di età, risulta ben eseguita e priva di evidenti manchevolezze o gravi difetti costruttivi che all'epoca erano soliti verificarsi dopo qualche anno, ne è una riprova il fatto che essi siano sopravvissuti sino ad oggi, nonostante la loro mancata manutenzione, anche ai vari episodi sismici nel frattempo verificatisi nel centro Italia.

Pertanto le opere realizzate per gli edifici individuati dai Sub 3-4-5, ad usi magazzini e abitazione, possono ritenersi sostanzialmente e staticamente idonei agli usi per cui essi furono all'epoca destinati e progettati, salvo ulteriori verifiche sismiche al momento non effettuate e/o non richieste.

Nello specifico, gli immobili al F.61 part.lla 394 sub 3-4-5, risultano contraddistinti planimetricamente, secondo il sopralluogo e i rilievi effettuati, nel modo seguente:

il piano terra (PT) del Sub 5 è adibito ad uso deposito/magazzino, con n.3 accessi dall'esterno e quindi dalla Corte Comune, che risultano essere rispettivamente n.2 porte pedonali e n.1 accesso carrabile per il tramite di una serranda avvolgibile di metallo. L'interno del Sub 5 è

costituito da un unico ampio locale che risulta essere illuminato per mezzo di finestre di alluminio con vetro a rete metallica interna disposte su 3 lati dell'edificio senza l'ausilio di elementi oscuranti, le finestre sono apribili a vasistas. Il locale magazzino-deposito consta di una superficie lorda (vuoto per pieno murature incluse), come da relativa riproduzione in ambiente cad del rilievo metrico, pari a circa 127.28 mq, mentre la sua superficie netta (calpestabile) è pari a circa 107.23 mq.

I locali deposito/magazzini al piano terra (PT) del Sub 3, sono adibiti principalmente ad autorimessa-garage (seppure siano accatastati come magazzini-depositi). Il Sub 3 è suddiviso in un locale più grande di circa 57.00 mq ed un locale più piccolo di circa 25.70 mq a cui sono collegati e quindi direttamente adiacenti un locale tecnico-caldaia di 2.60 mq ed un locale w.c. di 5.20 mq. Si accede ad essi, per il tramite della Corte Comune, attraverso n.3 accessi che risultano essere rispettivamente n.2 porte carrabili con serranda avvolgibile in metallo e n.1 porta in legno di accesso pedonale. Una delle n.2 porte carrabili è accessibile per il tramite di un piccolo portico i cui pilasti sorreggono i balconi sovrastanti e situati al piano primo.

presenta tutti i sanitari e le rubinetterie all'uopo necessarie a rendere fruibili e agibili il vaso, il bidet, il lavabo e la vasca, inoltre esso è interamente rivestivo e pavimentato con piastrelle di tipo ceramica.

Tutti i locali sono ben aerati e illuminati da opportune finestre e/o porte finestre realizzate in legno del tipo abete con vetro semplice e persiane oscuranti in legno del tipo abete; tutti gli infissi presentano le maniglie e serrature all'uopo necessarie per la loro chiusura e/o apertura, hanno inoltre soglie in marmo di tipo trani e sono suddivise in infissi a 2 o 3 ante. L'ingresso al piano, per il tramite della suddetta scalinata esterna in marmo di granito, avviene attraverso un portoncino in legno di abete con sopra luce in vetro, a due ante apribili dal disegno bugnato all'esterno e liscio all'interno, il tutto corredato da ogni accessorio: soglia in marmo tipo trani, maniglia, serratura e cardini per il suo utilizzo quotidiano.

Tutto l'appartamento risulta arredato, ma il mobilio delle altre stanze-camere è vetusto e mantenuto in condizioni discutibili. L'intero piano primo adibito ad appartamento abitativo, consta di una superficie lorda (vuoto per pieno murature incluse), come da relativa riproduzione in ambiente cad del rilievo metrico, pari a circa 161.26 mq (balconi inclusi),

xxxxxxx), è sostanzialmente graficamente conforme allo stato di fatto rilevato in data 23/05/22 ad eccezione delle lievi differenze di quantità di superfici riportate che si discostano un pò dal rilievo effettuato in loco, ma ciò può dipendere anche dal fatto che l'accatastamento del 1985 fu redatto a mano con pennini e quindi vi può essere un margine di errore, comunque accettabile, tra il disegno e lo stato di fatto.

L'accatastamento del fabbricato al F.61 part.IIa n.394 Sub 5, piano terra, a firma del Geom. xxxxxxxx, presentato in data 05/07/2011 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti-Servizio Catasto Fabbricati con protocollo CH0168002, è sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato in data 23/05/22 ad eccezione delle lievi differenze di quantità di superfici riportate che si discostano leggermente dal rilievo effettuato in loco, ciò è diciamo anomalo essendo la scheda Docfa presentata solo nel 2011 quindi con l'ausilio del pc e dei relativi software, pertanto essa dovrebbe essere ripresentata/aggiornata secondo l'esatta configurazione planimetrica perché le superfici reali, vuoi lorde vuoi nette, risultano leggermente inferiori rispetto quelle dichiarate nella

visura catastale; tali quantità di fatto incidono ovviamente sull'aspetto fiscale (tasse).

Mentre l'elaborato planimetrico del F.61 part.lla n.394, a firma del Geom. xxxxxxxxx, presentato in data 06/07/2011 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti-Servizio Catasto Fabbricati con protocollo CH0168652, presenta in sé, secondo il rilievo effettuato in situ e secondo le riproduzioni dei disegni in ambiente cad, degli errori di quantità e di rappresentazione grafica degli accessi esistenti. Infatti, secondo il calcolo desumibile dalla riproduzione del tipo mappale in cad, la superficie totale dell'intero lotto della particella, individuata al F.61 n.394 in C.da Bardella del Comune di Ortona, risulterebbe essere pari a circa 1465,00 mq a fronte dei 1510,00 mq catastali dichiarati in atti (visura catastale), ciò potrebbe essere giustificato anche dal fatto che la planimetria presentata in Catasto è in scala 1:500, dimensione in cui il margine di errore può essere maggiore dovendo rielaborare su mappe catastali (molte volte vecchie e non aggiornate) riportate invece in scala 1:1000 e 1:2000; pertanto, il proprio parere tecnico è che bisognerebbe eseguire, a scampo di ogni ulteriore dubbio, un rilievo più approfondito per poter meglio individuare i termini di confine

I locali sono dunque dotati di tutti i servizi ed impianti tecnologici all'uopo necessari alla normale conduzione e/o locazione degli stessi.

L'impianto termico, soltanto per i locali ad uso abitativo, posti al P1 (sub 4), è costituito da termosifoni con elementi radianti in ghisa alimentati da caldaia a gasolio situata nel locale tecnico al piano terra del Sub 3, oltre al camino a legna situato nella cucina al P1.

L'acqua calda sanitaria nei bagni è garantita anche mediante l'utilizzo di scaldabagni elettrici. Non vi è quindi, al momento, alcuna caldaia installata che sia alimentata a gas metano e/o Gpl.

Tutte le componentistiche, intrinseche ed estrinseche, che caratterizzano gli edifici nel loro complesso possono ritenersi di sufficiente qualità e fattura per la loro epoca costruttiva, senza alcun pregio storico-architettonico di rilevanza.

Le aree esterne scoperte, adibite a: uliveto, giardino-orto, parcheggi e corte comune ai vari Sub 3-4-5. Per la porzione a parcheggi e percorsi carrabili-pedonali risulta essere cementata con del massetto del tipo industriale per gran parte della superficie, mentre le restanti porzioni della corte comune

- **part.lla n.195** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxxxxx proprietà 1000/1000;
- **part.lla n.193** (catasto terreni): ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1000/1000;
- **part.lla n.322** (catasto terreni): ditta xxxxxxxx xxxxxxxx proprietà 1/1;
- **part.lla n.385** (catasto terreni): “RELIQUATI”, reliquati accessi/accessori comuni, di stadio: COMUNE AI NUM 180, 182, 183, 184 SUB 1, 184 SUB 2, 185, 186, 313, 314, 315, 316, 317, 318 E 319 DEL FOGLIO 61
- **part.lla n.395** (catasto terreni): Ente Urbano da verificare proprietà xxxxxxxxxxxx 1/1;
- **part.lla n.425** (catasto fabbricati): ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1000/1000.

I dati riportati agli atti e nella relativa trascrizione corrispondono sostanzialmente a quelli censiti c/o il Catasto Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale-Territorio Servizi Catastali e c/o l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, **eccezion fatta per le lievi difformità planimetriche riscontrate in sede di sopralluogo e come**

Pubblicità Immobiliare, il sottoscritto CTU richiedeva, con rilascio di copia informatizzata, l'aggiornamento della situazione delle trascrizioni, contro-favore, **riferite al periodo informatizzato e/o recuperato e validato dal 02/01/1974 al 18/05/2022**, in merito la proprietà di ½ di xxxxxxxxxxxxxxxx (similare per atti di successione a quella di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx), con il relativo elenco sintetico delle formalità. Dall'ispezione ipotecaria sono emerse le formalità che si riportano in ordine cronologico:

- 1- **Trascrizione a favore del 06/06/2007** reg. part. 8142 reg. gen. 11808 per Pubblico Ufficiale – UFFICIO del REGISTRO rep. 274/2007 del 20/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; immobili siti in Ortona (CH) e San Vito Chietino (CH).
- 2- **Trascrizione a favore e contro del 19/05/2011** reg. part. 5923 reg. gen. 8465 per Pubblico Ufficiale xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx rep. 10848/5536 del 09/05/2011 ATTO TRA VIVI - PERMUTA; immobili siti in Ortona (CH).
- 3- **Trascrizione a favore del 12/09/2011** reg. part. 10954 reg. gen. 15532 per Pubblico Ufficiale – UFFICIO del REGISTRO rep. 646/9990 del 06/06/2011 ATTO PER CAUSA DI

MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE; immobili siti in Ortona (CH) e San Vito
Chietino (CH).

- 4- **Trascrizione a favore del 18/11/2011** reg. part. 14224 reg.
gen. 19915 per Pubblico Ufficiale – UFFICIO del REGISTRO
rep. 114/9990 del 28/04/2011 ATTO PER CAUSA DI
MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE; immobili siti in Ortona (CH).
- 5- **Trascrizione contro del 21/04/2021** reg. part. 5336 reg. gen.
7132 per Pubblico Ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep.
3250 del 04/02/2021 DOMANDA GIUDIZIALE –
DIVISIONE GIUDIZIALE, immobili siti in Ortona (CH) e San
Vito Chietino (CH).
- 6- **Trascrizione contro del 14/03/2022** reg. part. 3458 reg. gen.
4364 per Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE di
CHIETI rep. 1418 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI, immobili siti in Ortona (CH).

La parte eseguita, nelle persone di xxxxxxxx xxxx e
xxxxxxxx xxxxxx, rispetto gli immobili oggetto di
pignoramento per il tramite della E.I. n.02/2022 R.G.E., risulta

tuttora, come da visure catastali che si allegano, proprietaria per la quota si 1/2 ciascuna dei relativi beni. Non si evidenziano pertanto altre trascrizioni contro e/o a favore nel periodo suddetto (vedasi allegati relativi all'ispezione ipotecaria e note di trascrizione).

REGOLARITA' CATASTALE

Gli immobili in esame, siti nel Comune di Ortona (CH) in Contrada Bardella, risultano così contraddistinti al F.61 part.IIIa 394: Sub 6 Corte Comune di 1510 Mq catastali, Sub 5 cat. C/2 consistenza 118 mq e rendita catastale € 164,54, Sub 4 cat. A/3 consistenza 6,5 vani e rendita catastale € 503,55, Sub 3 cat. C/2 consistenza 98 mq e rendita catastale € 268,25, risultano tutti accatastati così come meglio illustrato nella descrizione del bene e della sua identificazione catastale e planimetrica che precede.

In particolare, per quanto concerne i Sub 3 e 4 con accatastamento del 15/05/1985 in atti dal 18/05/1985, mentre il Sub 5 con accatastamento del 05/07/2011 prot. CH0168002, ed infine il Sub 6 con elaborato planimetrico del 06/07/2011 prot. CH0168652.

necessariamente viene richiesta l'acquisizione-aggiornamento e dunque l'allegazione del cosiddetto CDU, certificato di destinazione urbanistica, previsto dalla normativa ex art. 173 bis del c.p.c., in quanto secondo le ultime disposizioni in materia di registrazione di Atti Notarili di Compravendita, gli immobili in parola, per la loro futura vendita all'asta, necessitano sostanzialmente di tre documenti essenziali: 1- ultimo accatastamento, 2- certificato di agibilità rilasciato dall'Ente preposto oppure S.C.A. (segnalazione di agibilità asseverata) del titolare degli immobili e del tecnico incaricato che segue la chiusura di una pratica edilizia, agibilità rilasciata in base alla destinazione d'uso dei locali e quindi all'attività ivi praticata, 3- attestato di prestazione energetica (APE) ex attestato di certificazione energetica (ACE).

I Fabbricati individuati al F.61 part.lla n.394 Sub 3-4-5 del Comune di Ortona (CH), come detto in precedenza, sono stati realizzati su di un lotto di terreno di 1510 mq catastali.

Di suddetto lotto si conoscono, per il tramite degli accessi effettuati c/o gli Enti Preposti, oltre la sua consistenza catastale sopra individuata anche le caratteristiche

similari graficamente né al fabbricato contraddistinto oggi dai Sub 3-4 né tantomeno al fabbricato riportato al Sub 5, anzi sembrerebbero essere progetti relativi ad un altro fabbricato per tipologia e dimensioni riportate negli elaborati grafici rinvenuti, presumibilmente potrebbe trattarsi del fabbricato che oggi risulta ubicato sulla part.lla 425 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ex part.lla 392.

Di fatto, secondo un permesso di abitabilità del 12/07/1991, veniva rilasciata alla Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'abitabilità per un fabbricato riportato sul F.61 part.lla 392 di C.da Bardella e non quindi relativa al fabbricato rurale nel frattempo realizzato dalla Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sulla ex part.lla 320 oggi part.lla 394.

Pertanto sembrerebbero esserci stati degli errori di trascrizione delle vecchie particelle e che dalla Ditta xxxxxx xxxx nessuna altra domanda di Concessione Edilizia e/o in Sanatoria risulta essere stata depositata c/o il Comune di Ortona neppure a nome del figlio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) né tantomeno a nome delle odierne Ditte proprietarie xxxxxxxx xxxx e xxxxxxxx xxxxxx; dunque i fabbricati in esame e oggetto della presente relazione tecnica di perizia immobiliare, sembrerebbero non possedere

fabbricati in parola, ha potuto quindi rilevare l'inesistenza di atti riferiti alla L.47/85 e s. m. e i., dunque le pratiche edilizie rinvenute sono quelle indicate in precedenza.

Detti immobili contraddistinti al F.61 part.IIa 394 Sub 3-4-5, attualmente non possiedono dunque la loro agibilità (ex abitabilità) non avendo ottenuto le giuste autorizzazioni-concessioni edilizie, ma potrebbero risultare agibili e quindi idonei agli usi per i quali sono stati progettati e destinati con l'ausilio di progetti e iter in sanatoria e quindi anche con aggiornamenti catastali per quelle lievi difformità planimetriche rinvenute ed indicate ai paragrafi che precedono.

Il futuro acquirente di detti immobili, dovrà quindi essere edotto di tali difformità tecnico-urbanistiche esistenti e comprando nello stato di fatto e di diritto così come rilevato, dovrà farsi carico di ogni futura spesa e iter tecnico-amministrativo all'uopo necessari.

SITUAZIONE DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di E.I. n.02/2022 R.G.E. risultano di proprietà, per i diritti di 1/2 ciascuna, delle **Sigg.re xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

per la durata di 4 ANNI dal 03/08/2020 al 03/08/2024
secondo il canone annuo pattuito pari ad €xxxxxxx ovvero
in xxxxxxxxxxxxxxxx anticipate dall'importo di €xxxxxx cad.

Dunque i Sub 3 e 5, entrambi censiti in catasto come magazzini e depositi posti al PT, risulterebbero liberi da qualsivoglia tipo di vincolo contrattuale, mentre il Sub 6, ovvero la Corte Comune ai Sub 3-4-5, risulterebbe anch'essa vincolata per effetto dei contratti suddetti.

I due contratti di locazione innanzi illustrati, riportano i medesimi articoli e condizioni seppure stipulati in periodi e tra soggetti diversi tra loro, addirittura il canone annuo è il medesimo, così come è praticamente identica la dichiarazione della proprietaria in merito l'attestato di prestazione energetica con la particolarità che nel primo contratto risulta inserita nell'art. n.21, mentre nel secondo contratto è riferita su di un allegato a parte essendo gli artt. riportati solo n.20. Per di più, tale dichiarazione allegata a parte rispetto il contratto di locazione, non è firmata dalla locatrice (proprietaria) bensì dal solo conduttore.

Da non trascurare il fatto che ambo due i contratti sono stati stipulati tra xxxxxxxxxxxxxxxx e altri soggetti senza quindi alcun assenso e/o liberatoria dell'altra proprietaria avente titolo e

quindi diritto sugli immobili, ovvero della sorella xxxxxxxx
xxxxxxxxxx, pertanto tali contratti potrebbero ritenersi sin da ora
nulli e/o impugnabili in quanto la proprietà risulta essere
ancora indivisa e quindi $\frac{1}{2}$ dell'appartamento ceduto in
locazione è di diritto usufruibile anche da xxxxxxxxxxxxxxxx,
bisognerebbe appunto capire e/o sapere, a monte del contratto
e/o accordi stipulati tra le parti, se tale canone di fitto annuo
viene percepito in parti uguali dalle due sorelle proprietarie
dell'immobile in parola, ma tale argomento esula dalle proprie
competenze tecniche.

**Altro fattore non trascurabile è appunto l'APE (Attestato
di Prestazione Energetica) indicato nell'Art.21 del primo
contratto di locazione, ove viene dichiarato: "Il conduttore
da atto di aver ricevuto, dal proprietario, le informazioni e la
documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla
prestazione energetica dell'unità immobiliare."**

**Stesso concetto ripetuto nell'allegato al secondo contratto di
locazione, ove viene dichiarato: "In relazione al contratto di
locazione sottoscritto in data odierna, il locatore dichiara di
aver fornito le informazioni e consegnato la documentazione,
comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della**

prestazione energetica degli edifici (articolo 6, Dlgs 19
Agosto 2005 n.192).

Ebbene, di suddetto APE non v'è traccia né tra gli allegati prodotti c/o le Agenzie delle Entrate né c/o gli Enti ai quali il CTU si è rivolto; la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (proprietaria), in sede di verbalizzazione del relativo verbale di sopralluogo, non ne forniva copia perchè non possedeva tale documento (?), ma addirittura ammetteva e quindi dichiarava che l'immobile locato di cui sopra è in realtà privo di APE (attestato di prestazione energetica), peraltro ricordava che la locazione riguardava soltanto la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx omettendo l'esistenza dell'altro contratto stipulato solo pochi mesi prima con il Sig. xxxxxxxxxxxx.

La dichiarazione e quindi l'indicazione della Classe Energetica è un fattore molto importante vuoi per i contratti di fitto vuoi per gli atti di compravendita, infatti la sua omissione e/o incompletezza dei dati relativi all'immobile, potrebbe consentire l'annullamento e/o l'impugnazione da parte di uno dei contraenti del contratto e/o dell'atto stesso.

In più l'APE, per definirsi un documento regolare e valido a tutti gli effetti di legge, andrebbe trasmesso telematicamente c/o il sito ENEA della Regione Abruzzo che è in sostanza,

come il Catasto per i Terreni e Fabbricati, un Ente censuario in materia di consumi energetici degli edifici, e pertanto, l'APE redatto da un professionista abilitato, ha di conseguenza una data e un protocollo di redazione-deposito e quindi una validità accertata di 10 anni.

Per le ragioni sopra spiegate non si può riferire alcuna classe energetica di appartenenza per l'immobile locato.

Dunque, nel caso di completa validità di tutti gli artt. e condizioni riportate nei contratti di locazione suddetti, l'immobile, così come la Corte Comune, saranno liberi da vincoli, salvo altro al momento non rilevabile, a far data del 03/08/2024.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Non risultano particolari formalità, vincoli ed oneri da segnalare ad eccezione di quelli riferiti e forniti nella presente, vuoi nei paragrafi che precedono vuoi di seguito.

Risultano, a carico delle Sigg.re xxxxxxxx xxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, posizioni tributarie debitorie nei confronti del Comune di Ortona (CH), secondo la domanda inoltrata in data 12/05/2022 c/o l'Ufficio Tributi, e come da risposta ottenuta in data 07/06/2022.

- 1) Imposte relative a IMU per gli anni 2015 e 2016 per un importo pari ad € 1960,00.
- 2) Imposte relative a TASI per gli anni 2014, 2015 e 2016 per un importo pari ad € 643,00.
- 3) Imposte relative a TARES-TARI per gli anni 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 per un importo pari ad € 924,00 (manca ancora l'anno 2022).

Per un totale di debito tributario complessivo nei confronti dell'Amm.ne Comunale pari ad € 3527,00 salvo E. & O.

Il futuro acquirente degli immobili, come detto in precedenza, dovrà farsi eventualmente carico anche di tutti gli oneri, tributi, spese tecniche e amministrative all'uopo necessarie per la definizione, a mezzo sanatoria e aggiornamenti catastali dello stato dei luoghi rilevato, sino all'ottenimento dell'agibilità finale, spese generali al momento non quantificabili con la dovuta certezza, ma che determineranno una svalutazione del bene nella successiva stima immobiliare. I beni non risultano individuati e/o sottoposti a particolari vincoli, se non a quelli di natura ambientale ai sensi della L.1497/39 e s.m. e i. per le aree verdi e di rispetto ambientale siti in zona agricola. Dunque non sono sottoposti alla

L.1089/1939 e s.m. e i. per quanto concerne la tutela delle cose di interesse artistico e storico.

Come in precedenza indicato ed illustrato, esistono attualmente solo n.2 contratti di locazione registrati c/o le competenti Agenzia delle Entrate con scadenza ultima fissata al 03/08/2024.

Le sorelle xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono le uniche intestatarie degli immobili su cui non gravano quindi né usufrutti, né nuda proprietà e/o altri diritti di terzi, eccezioni fatte per le iscrizioni-trascrizioni ivi riportate e i contratti di locazione sopra indicati.

STIMA DEL BENE

Nella valutazione di stima che si andrà ad affrontare di seguito, bisogna tenere conto di diversi fattori che influiscono quantitativamente e qualitativamente sui criteri estimativi da applicare come ad esempio: le varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, lo stato d'uso e di manutenzione e gli eventuali costi di riparazione-ripristino di parti di essi, nel caso specifico, essendo i beni risalenti ad oltre 40 anni fa, verrà applicato un deprezzamento dovuto alla loro vetustà calcolato in % sull'importo di stima stabilito.

Si utilizzano quali parametri di superficie i metri quadri lordi calcolati e individuati dai rilievi metrici rielaborati in ambiente lavorativo cad, opportunamente ragguagliati, laddove necessario, con coefficienti riduttivi.

Sono stati consultati, come riferimento per la stima, i dati di organismi operanti nel settore immobiliare ed i dati OMI dell' Agenzia delle Entrate del Territorio competente, nonché siti specializzati nel settore immobiliare e le quotazioni del Comune in merito i propri valori tributari sugli immobili.

Inoltre, i contratti di locazione in essere, di cui il secondo valido sino al 03/08/2024, salvo altro, non incidono in ottica negativa bensì garantiscono al futuro acquirente una rendita certa e duratura che attualmente risulta essere, sommando le due locazioni, di € 6720,00 annui, ovvero di € 560,00 al mese per 12 mesi.

Inoltre i Conduttori sono sempre tenuti a seguire le norme del “buon padre di famiglia”, del “buon vicinato” e quindi sono tenuti a rispettare tutte le clausole contrattuali incluse quelle relative al normale utilizzo degli immobili e alla regolare manutenzione degli stessi secondo il codice civile in materia di contratti di locazione.

Da premettere infine che la **Corte Comune al Sub 6**, derivante dall'area totale del lotto originario catastalmente pari a 1510 mq, indicata come sommatoria di 222.42 mq catastali coperti e 1287.58 mq catastali scoperti (per semplice differenza aritmetica), verrà considerata, per la sola parte fruibile e quindi libera da fabbricati pari a circa 1287.58 mq, come valore aggiunto alla stima di ogni singolo immobile non potendo essere presa in considerazione come lotto singolo essendo appunto stata accatastata chiaramente come corte comune ai Sub 3-4-5.

STIMA DEL BENE: SUB 6

Il valore di suddetta **Corte Comune Sub 6** di 1287.58 mq scoperti (liberi) lo si può stabilire e definire, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, visto che di fatto risulta essere recintata per tutto il suo perimetro, in parte pavimentata da massetto cementizio tipo industriale per i suoi parcheggi e percorsi pedonali/carrabili, in parte adibita ad orto/giardino ed in parte ad uliveto, secondo un criterio di stima comparativo di tipo misto per le aree/zone limitrofe, non essendo il lotto edificabile bensì agricolo, ma possedendo le caratteristiche di cui sopra, considerando anche la vetustà

degli elementi che la compongono; il suo valore medio di mercato viene fissato e stabilito in € 8.00/mq.

Quindi il valore della Corte Comune Sub 6 è pari a:

1287,58 mq X € 8.00 = € 10.300,64

per arrotondamento **€ 10.300,00**

STIMA DEL BENE: SUB 3

I Criteri di Stima sotto elencati si riferiscono secondo le normali condizioni di “usufruibilità ed appetibilità” del bene nel libero mercato immobiliare:

a) VALORE COMMERCIALE:

secondo il criterio di stima comparativa per beni simili presi a paragone situati nella medesima area-zona e per conoscenza diretta ed indiretta del mercato immobiliare.

I seguenti valori unitari applicati scaturiscono dalla seguente considerazione:

il valore medio di mercato, applicato su beni simili secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

che li contraddistinguono, riferito al secondo semestre dell'anno 2021 (dati OMI), valore che risulta essere pari a circa **€ 450,00/mq per i magazzini/depositi assimilabili a rimesse-garage-posti auto coperti di tipo C/2.**

L'immobile contraddistinto al Sub 3 Cat. C/2 magazzino-deposito al PT, in riferimento ai **circa 117,50 mq costruiti** (vuoto per pieno, come da dati di superficie desunti dai rilievi effettuati), considerando appunto, per una maggiore appetibilità e commerciabilità, inclusi nel valore complessivo tutti i relativi beni accessori quali C.T., w.c., portico e corte comune, il tutto calcolato come segue:

Magazzino-deposito C/2 al PT

Mq 117,50 x € 450,00/mq = € 52.875,00

Considerando il valore aggiunto della Corte Comune al Sub 3 come in precedenza calcolato:

SOMMANO

€ 52.875,00 + € 10.300,00 = € 63.175,00

b) VALORE COMMERCIALE:

secondo il criterio di stima riferito alla R.C. (rendita catastale) dichiarata agli atti oltre la rivalutazione del 5% della R.C. stessa, per il coefficiente moltiplicatore catastale che per un immobile di categoria C/2 risulta essere pari a **126** (ultimo aggiornamento 2022).

Immobile Cat. C/2 ad uso magazzino/deposito, rendita catastale dichiarata essere pari ad € 268,25

Rendita rivalutata del 5%

€ 268,25 catastali X 5% = € 13,41

Rendita rivalutata € 281,66

€ 281,66 x 126 = € 35.489,16

Considerando il valore aggiunto della Corte Comune al Sub 3 come in precedenza calcolato:

SOMMANO

€ 35.489,16 + € 10.300,00 = € 45.789,16

Il Valore di mercato complessivo, degli immobili sopra indicati, secondo la rendita catastale attribuita e secondo le opportune rivalutazioni, risulta essere uguale ad **€ 45.789,16 per arrotondamento €45.800,00**

N.B. il valore di mercato secondo la rendita catastale è un valore utile per l’Agenzia delle Entrate ed altri Enti ai fini del calcolo delle imposte sugli immobili di proprietà, soprattutto perché l’accertamento della proprietà e quindi l’inserimento/censimento dei dati catastali degli immobili avviene in maniera soggettiva mediante l’ausilio di un tecnico di parte, pertanto il risultato ottenuto non è da ritenersi come valore certo e/o probatorio, infatti, il più delle volte, esso si discosta molto dal valore medio di mercato secondo il criterio di stima comparativo e secondo la ricerca del R.N. (reddito netto) al saggio di capitalizzazione (sicuramente il più attendibile).

c) VALORE COMMERCIALE:

secondo la ricerca del R.N. (reddito netto) al saggio di capitalizzazione, determinato da un canone medio presunto di affitto relativo alla capacità di produrre un reddito certo e duraturo secondo le caratteristiche e circostanze coesistenti che lo influenzano quantitativamente:

*Considerando il valore aggiunto della Corte Comune
al Sub 3 come in precedenza calcolato:*

SOMMANO

€ 49.632,00 + € 10.300,00 = € 59.932,00

Considerando i valori risultanti ed ottenuti dalle stime analitiche del valore commerciale riportate ai punti a), b) e c) che precedono, per una maggiore garanzia in sede di eventuale compravendita e/o asta immobiliare, si può ritenere che il Valore Medio di mercato degli immobili in parola comprensivi del PT Sub 3 e Corte Comune Sub 6, secondo la loro usufruibilità ed appetibilità immediati, è quello ottenuto per la capitalizzazione dei redditi netti (valore più certo e duraturo) che viene fissato e stabilito, per arrotondamento, pari ad € 60.000,00 totali.

Tenendo però conto che i fabbricati risultano in parte oggetto di lievi difformità planimetriche, come meglio illustrato ai paragrafi che precedono, che necessitano quindi di ulteriori spese, oneri, tributi e quant'altro al fine della regolarizzazione tecnico-amministrativa anche a livello catastale (aggiornamento), considerando anche tutte le tempistiche e le difficoltà tecniche occorrenti, al

**momento non quantificabili, oltre alla loro oggettiva
vetustà (oltre 40 anni di età), si può ritenere e quindi
confermare come congruo un deprezzamento, del valore
di mercato sopra calcolato e individuato, nell'ordine
apprezzabile del 30%, ne consegue che il valore di stima
medio, fissato e stabilito nella presente relazione, in
riferimento al Sub 3, è pari ad € 42.000,00**

STIMA DEL BENE: SUB 4

*I Criteri di Stima sotto elencati si riferiscono secondo le
normali condizioni di “usufruibilità ed appetibilità” del
bene nel libero mercato immobiliare:*

a) VALORE COMMERCIALE:

secondo il criterio di stima comparativa per beni simili presi a paragone situati nella medesima area-zona e per conoscenza diretta ed indiretta del mercato immobiliare.

I seguenti valori unitari applicati scaturiscono dalla seguente considerazione:

il valore medio di mercato, applicato su beni simili secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che li contraddistinguono, riferito al secondo semestre dell'anno 2021 (dati OMI), valore che risulta essere pari a circa **€ 700,00/mq per le abitazioni di tipo economico.**

L'immobile contraddistinto al Sub 4 Cat. A/3 abitazione al P1, in riferimento ai **circa 161,26 mq costruiti** (vuoto per pieno, come da dati di superficie desunti dai rilievi effettuati), considerando appunto, per una maggiore appetibilità e commerciabilità, inclusi nel valore complessivo tutti i relativi beni accessori, balconi perimetrali e corte comune, il tutto calcolato come segue:

Abitazione A/3 al P1

Mq 161,26 x € 700,00/mq = € 112.882,00

Considerando il valore aggiunto della Corte Comune al Sub 4 come in precedenza calcolato:

SOMMANO

€ 112.882,00 + € 10.300,00 = € 123.182,00

circostanze coesistenti che lo influenzano
quantitativamente:

- immobile al Sub 4 Cat. A/3 ad uso abitativo, canone medio di affitto riferito all'utilizzo del P1 costruito, inclusi tutti i beni accessori, i balconi e la corte comune per una maggiore appetibilità sul libero mercato immobiliare, per un totale di 161,26 mq.

a - **CANONE MENSILE** di riferimento = **€ 3,50/mq**

$$€ 3,50 \times 161,26 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 564,41/mese}}$$

b- **CANONE ANNUALE**

$$€ 564,41 \times 12 = \underline{\underline{€ 6.772,92}}$$

a detrarre:

minimo il 20% per spese generali, quote di manutenzione, inesigibilità, assicurazioni, imposte, ecc...

$$€ 6.772,92 \times 20\% = € 1.354,58 \text{ (spese generali annue)}$$

resta: **REDDITO NETTO (annuo):**

$$€ 6.772,92 - € 1.354,58 = \underline{\underline{€ 5.418,34}}$$

Considerando come prima un saggio di capitalizzazione pari al 5%, risulta:

$$\begin{array}{rcc} \underline{\text{R.N.}} & = & \underline{\text{€ 5.418,34}} = \underline{\text{€ 108.366,80}} \\ & & \text{5\%} \qquad \qquad \text{5\%} \end{array}$$

*Considerando il valore aggiunto della Corte Comune
al Sub 4 come in precedenza calcolato:*

SOMMANO

$$\text{€ 108.366,80} + \text{€ 10.300,00} = \underline{\text{€ 118.666,80}}$$

Considerando i valori risultanti ed ottenuti dalle stime analitiche del valore commerciale riportate ai punti a), b) e c) che precedono, per una maggiore garanzia in sede di eventuale compravendita e/o asta immobiliare, si può ritenere che il Valore Medio di mercato degli immobili in parola comprensivi del P1 Sub 4 e Corte Comune Sub 6, secondo la loro usufruibilità ed appetibilità immediati, è quello ottenuto per la capitalizzazione dei redditi netti (valore più certo e duraturo) che viene fissato e stabilito, per arrotondamento, pari ad € 119.000,00 totali.

Tenendo però conto che i fabbricati risultano in parte oggetto di lievi difformità planimetriche, come meglio illustrato ai paragrafi che precedono, che necessitano quindi di ulteriori spese, oneri, tributi e quant'altro al

fine della regolarizzazione tecnico-amministrativa anche a livello catastale (aggiornamento), considerando anche tutte le tempistiche e le difficoltà tecniche occorrenti, al momento non quantificabili, oltre alla loro oggettiva vetustà (oltre 40 anni di età), valutata infine l'esistenza dei contratti di locazione con scadenza ultima al 03/08/2024, si può ritenere e quindi confermare come congruo un deprezzamento del valore di mercato sopra calcolato e individuato nell'ordine apprezzabile del 30%, ne consegue che il valore di stima medio, fissato e stabilito nella presente relazione, in riferimento al Sub 4, è pari ad € 83.300,00

STIMA DEL BENE: SUB 5

I Criteri di Stima sotto elencati si riferiscono secondo le normali condizioni di "usufruibilità ed appetibilità" del bene nel libero mercato immobiliare:

a) VALORE COMMERCIALE:

secondo il criterio di stima comparativa per beni simili presi a paragone situati nella medesima area-

zona e per conoscenza diretta ed indiretta del mercato immobiliare.

I seguenti valori unitari applicati scaturiscono dalla seguente considerazione:

il valore medio di mercato, applicato su beni simili secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che li contraddistinguono, riferito al secondo semestre dell'anno 2021 (dati OMI), valore che risulta essere pari a circa **€ 450,00/mq per i magazzini/depositi assimilabili a rimesse-garage-posti auto coperti di tipo C/2.**

L'immobile contraddistinto al Sub 5 Cat. C/2 magazzino-deposito al PT, in riferimento ai circa **127,28 mq costruiti** (vuoto per pieno, come da dati di superficie desunti dai rilievi effettuati), considerando appunto, per una maggiore appetibilità e commerciabilità, inclusi nel valore complessivo tutti i relativi beni accessori e corte comune, il tutto calcolato come segue:

Magazzino-deposito C/2 al PT

Mq 127,28 x € 450,00/mq = € 57.276,00

***Considerando il valore aggiunto della Corte Comune
al Sub 5 come in precedenza calcolato:***

SOMMANO

€ 57.276,00 + € 10.300,00 = € 67.576,00

b) VALORE COMMERCIALE:

secondo il criterio di stima riferito alla R.C. (rendita catastale) dichiarata agli atti oltre la rivalutazione del 5% della R.C. stessa, per il coefficiente moltiplicatore catastale che per un immobile di categoria C/2 risulta essere pari a **126** (ultimo aggiornamento 2022).

Immobile Cat. C/2 ad uso magazzino/deposito, rendita catastale dichiarata essere pari ad € 164,54

Rendita rivalutata del 5%

€ 164,54 catastali X 5% = € 8,23

Rendita rivalutata € 172,77

€ 172,77 x 126 = € 21.769,02

***Considerando il valore aggiunto della Corte Comune
al Sub 5 come in precedenza calcolato:***

SOMMANO

€ 21.769,02 + € 10.300,00 = € 32.069,02

Il Valore di mercato complessivo, degli immobili sopra indicati, secondo la rendita catastale attribuita e secondo le opportune rivalutazioni, risulta essere uguale ad **€ 32.069,02 per arrotondamento €32.100,00**

N.B. il valore di mercato secondo la rendita catastale è un valore utile per l' Agenzia delle Entrate ed altri Enti ai fini del calcolo delle imposte sugli immobili di proprietà, soprattutto perché l'accertamento della proprietà e quindi l'inserimento/censimento dei dati catastali degli immobili avviene in maniera soggettiva mediante l'ausilio di un tecnico di parte, pertanto il risultato ottenuto non è da ritenersi come valore certo e/o probatorio, infatti, il più delle volte, esso si discosta molto dal valore medio di mercato secondo il criterio di stima comparativo e secondo la ricerca del R.N. (reddito netto) al saggio di capitalizzazione (sicuramente il più attendibile).

c) VALORE COMMERCIALE:

secondo la ricerca del R.N. (reddito netto) al saggio di capitalizzazione, determinato da un canone medio presunto di affitto relativo alla capacità di produrre un reddito certo e duraturo secondo le caratteristiche e circostanze coesistenti che lo influenzano quantitativamente:

- immobile al Sub 5 Cat. C/2 ad uso magazzino/deposito, canone medio di affitto riferito all'utilizzo del PT costruito, inclusi tutti i beni accessori e la corte comune per una maggiore appetibilità sul libero mercato immobiliare, per un totale di 127,28 mq.

a - **CANONE MENSILE** di riferimento = **€ 2,20/mq**

€ 2,20 x 127,28 mq = **€ 280,02/mese**

b- **CANONE ANNUALE**

€ 280,02 x 12 = **€ 3.360,24**

a detrarre:

minimo il 20% per spese generali, quote di manutenzione, inesigibilità, assicurazioni, imposte, ecc...

€ 3.360,24 x 20% = € 672,05 (spese generali annue)

resta: **REDDITO NETTO (annuo):**

€ 3.360,24 – € 672,05 = € 2.688,19

Considerando come prima un saggio di capitalizzazione pari al 5%, risulta:

$$\frac{\text{R.N.}}{5\%} = \frac{\text{€ 2.688,19}}{5\%} = \text{€ 53.763,80}$$

Considerando il valore aggiunto della Corte Comune al Sub 5 come in precedenza calcolato:

SOMMANO

€ 53.763,80 + € 10.300,00 = € 64.063,80

Considerando i valori risultanti ed ottenuti dalle stime analitiche del valore commerciale riportate ai punti **a), b) e c)** che precedono, per una maggiore garanzia in sede di eventuale compravendita e/o asta immobiliare, si può ritenere che il Valore Medio di mercato degli immobili in parola comprensivi del PT Sub 5 e Corte Comune Sub 6, secondo la loro usufruibilità ed appetibilità immediati, è quello ottenuto per la capitalizzazione dei redditi netti (valore più certo e duraturo) che viene fissato e stabilito, per arrotondamento, pari ad € 64.100,00 totali.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Elenco cronologico delle formalità in capo alle Sigg.re proprietarie xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxx , riferite agli immobili eseguiti.

Dall'ispezione ipotecaria sono emerse le formalità che si riportano in ordine cronologico:

- 1- **Trascrizione a favore del 06/06/2007** reg. part. 8142 reg. gen. 11808 per Pubblico Ufficiale – UFFICIO del REGISTRO rep. 274/2007 del 20/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; immobili siti in Ortona (CH) e San Vito Chietino (CH).
- 2- **Trascrizione a favore e contro del 19/05/2011** reg. part. 5923 reg. gen. 8465 per Pubblico Ufficiale xxxxxxxx xxxxxxxx rep. 10848/5536 del 09/05/2011 ATTO TRA VIVI - PERMUTA; immobili siti in Ortona (CH).
- 3- **Trascrizione a favore del 12/09/2011** reg. part. 10954 reg. gen. 15532 per Pubblico Ufficiale – UFFICIO del REGISTRO rep. 646/9990 del 06/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; immobili siti in Ortona (CH) e San Vito Chietino (CH).

- 4- **Trascrizione a favore del 18/11/2011** reg. part. 14224 reg. gen. 19915 per Pubblico Ufficiale – UFFICIO del REGISTRO rep. 114/9990 del 28/04/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; immobili siti in Ortona (CH).
- 5- **Trascrizione contro del 21/04/2021** reg. part. 5336 reg. gen. 7132 per Pubblico Ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. 3250 del 04/02/2021 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE, immobili siti in Ortona (CH) e San Vito Chietino (CH).
- 6- **Trascrizione contro del 14/03/2022** reg. part. 3458 reg. gen. 4364 per Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE di CHIETI rep. 1418 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in Ortona (CH).

CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.LGS. N.311/06

Gli immobili pignorati, secondo le notizie assunte e la documentazione in atti visionata, risulterebbero dotati di certificazione ai sensi dell'art.6 D.lgs. n.311/06, quindi di APE (attestato di prestazione energetica) ex ACE (attestato certificazione energetica) che però non è allegato ai contratti di

locazione del 26/02/2020 n.1918/3T e del 04/08/2020 n.568/3T
13/03/2015, ancor di più non risulta neppure essere indicata in essi
la relativa Classe Energetica di appartenenza.

La proprietà non ha né esibito né prodotto l'APE in sede di
sopralluogo dichiarandone addirittura l'inesistenza.

Pertanto gli immobili sono al momento incensibili ai fini
energetici e necessitano di opportuna documentazione che ne
attesti la loro Classe Energetica.

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

Secondo il personale parere soggettivo, per esperienze dirette e/o indirette, in base a quanto stabilito nella presente perizia di stima immobiliare, si può riferire che gli immobili in esecuzione hanno sufficienti probabilità, visto l'andamento del mercato attuale che sarà in futuro maggiormente in ripresa, di essere venduti ad un valore superiore al 50% della stima ivi riportata considerando soprattutto l'appetibilità e l'investimento futuro dei beni, ma anche ritenendo sin da ora completamente edotto il probabile futuro acquirente dell'iter tecnico-amministrativo all'uopo necessario che deve essere eventualmente espletato, fattore quest'ultimo che ne

ha già svalutato di fatto il loro più probabile valore medio di mercato come evidenziato ai paragrafi che precedono. In più tali immobili potrebbero anche eventualmente usufruire delle agevolazioni fiscali in materia di ristrutturazioni edilizie e/o dei bonus edilizi in vigore.

CONSEGNA ALLEGATI “A” e “B” ALLA PARTE ESECUTATA

In merito la disposizione fatta al CTU, dall’On. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Chieti all’atto della nomina, sulla consegna degli Allegati A e B, alla parte esecutata, debitamente compilati nelle parti mancanti, il sottoscritto dichiara di aver provveduto alla consegna degli stessi per mezzo di comunicazione pec c/o i rispettivi procuratori legali e a mezzo comunicazioni posta raccomandata A/R 1 ai recapiti domiciliari dei soggetti interessati dalla presente E.I. 02/2022 R.G.E. Pertanto ha diligentemente adempiuto al proprio mandato.

La presente relazione tecnica di stima immobiliare consta di **n.88** **pagg. (ottantotto pagine)** dattiloscritte al computer unitamente ai documenti allegati come da elenco che segue di **n.23 file** **contenenti tutti i documenti ritenuti essenziali per la redazione della medesima per n.343 pagg. (trecentoquarantatre pagine),**

per un totale complessivo tra relazione tecnica e allegati pari a n.431 pagg. (quattrocentotrentuno pagine).

Salvo altro al momento non prodotto per non appesantire ulteriormente vuoi il contenuto della presente relazione vuoi i file medesimi e/o salvo quanto al momento non specificatamente richiesto al CTU.

Allegati alla Perizia di Stima Immobiliare:

- 1- All.1 allegato foto rilievo del 23/05/2022;
- 2- All.2 immagini del sito e dei fabbricati estratte da Google;
- 3- All.3 planimetrie di ubicazione generale con sovrapposizioni catastali e satellitari;
- 4- All.4 cartografia del territorio comunale di Ortona;
- 5- All.5 piante quotate dei sub 3-4-5 secondo i rilievi metrici effettuati con indicazione locali e superfici;
- 6- All.6 elaborati planimetrici con indicazione dei sub, confini e ingressi esistenti;
- 7- All.7 C.E., C.E. in Sanatoria e Abitabilità rinvenute c/o il Comune di Ortona non conformi con i fabbricati eseguiti;
- 8- All.8 C.E., Progetto, Variante e Completamento per la recinzione perimetrale della part.lla 394 ex part.lla 320;
- 9- All.9 istanze e risposte Agenzia delle Entrate per accesso e ritiro di contratti di locazione;

- 10-** All.10 istanze e risposte Agenzia delle Entrate per accesso e ritiro di elaborati DOCFA;
- 11-** All.11 ispezioni ipotecarie ultraventennali con trascrizioni contro-favore e relative note;
- 12-** All.12 Visure Catastali;
- 13-** All.13 Mappe Catastali;
- 14-** All.14 Visure Particelle Confinanti;
- 15-** All.15 Accatastamenti-Docfa-Elaborato Planimetrico;
- 16-** All.16 Istanze e risposte Comune di Ortona (CH);
- 17-** All.17 Estratto Conto Tributario Soggetti eseguiti c/o Comune di Ortona (CH);
- 18-** All.18 Certificati Anagrafici di Residenza e Stato di Famiglia dei soggetti eseguiti;
- 19-** All.19 Contratto di Locazione del 26/02/2020 n.1918/3T;
- 20-** All.20 Contratto di Locazione del 04/08/2020 n.568/3T;
- 21-** All.21 Comunicazioni di Sopralluogo CTU;
- 22-** All.22 Verbale di Sopralluogo con doc allegati del 23/05/22;
- 23-** All.23 Banca Dati OMI Ag. Entrate Provincia di Chieti.

Lanciano li 20/08/2022

il CTU

Arch. Armando Di Primio

ADP_STUDIO 1972 S.R.L.S. ARCHITETTURA DEL PROGRESSO
Arch. Armando Di Primio
Corso Roma Vico XI n.7 - 66034 Lanciano (CH)
adp.studio1972@gmail.com TEL. 0872/720331

