

STUDIO TECNICO

GEOM. DANIELE MASCIULLI

Via San Camillo De Lellis c. n° 120 - 66100 CHIETI (CH)

(tel. 087161415 – port. 3292244932)

E – MAIL: tecnoproject.chieti@gmail.com
daniele.masciulli@geopec.it

TRIBUNALE di CHIETI

Esecuzione Immobiliare n° 145/2018,

promossa dalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

***Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:
Dott. Enrico Colagreco.***

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



Valutazione al 16 Settembre 2019.

TRIBUNALE DI CHIETI
Esecuzione Immobiliare promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Reg. Es. 145/2018 -

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

Io sottoscritto **Geom. Daniele MASCIULLI**, con studio in Chieti – Via San Camillo De Lellis c. n° 120, con NOMINA del 04 Febbraio 2019 ho ricevuto dal **Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Enrico Colagreco**, promossa dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.** 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;*
- 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 13 Febbraio 2019, ho acquisito la documentazione presente in fascicolo e successivamente ho esperito i riscontri del caso e le necessarie indagini presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali ed il



Comune di Chieti presso il VI Settore Urbanistica, Politiche della casa, Politiche Sociali – Servizio SUE, acquisendo la pratica inerente il condono edilizio definito ma non ancora ritirato e verificando se in essere pratiche edilizie in corso e/o preesistenti.

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il seguente:

- ***PORZIONE DI FABBRICATO in CHIETI – alla Via Modesto Della Porta c. n° 42, così composto:***

1) APPARTAMENTO al piano secondo, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 8, Zona Censuaria 2^a, Categoria A/3, classe 3^a, vani catastali 5,0 e rendita catastale pari ad € 400,25, intestato al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero;

2) LOCALE MAGAZZINO al piano terra con annessa corte, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, Zona Censuaria 2^a, Categoria C/2, classe 3^a, consistenza metri quadrati 57,00 e rendita catastale pari ad € 135,41, intestato al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero: esso in realtà è stato trasformato ed è utilizzato come appartamento ad uso civile abitazione in assenza di elementi progettuali autorizzativi;

3) LOCALE AD USO AUTORIMESSA, posto all'esterno dell'edificio al piano seminterrato e/o piano primo sottostrada con annessa corte, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 9, Zona Censuaria 2^a, Categoria C/6, classe 3^a, consistenza metri quadrati 22,00 e rendita catastale pari ad € 77,26, intestato al signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per un mezzo (1/2) costituente l'intero: essa è in



essere in assenza di elementi progettuali autorizzativi.

Ad evasione del mandato ricevuto, dopo aver inviato e/o trasmesso raccomandate “1” agli esecutati in data 23 Aprile 2019 comunicando la data del sopralluogo per il giorno 30 Aprile 2019, alle ore 15 : 00, mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione dei beni pignorati, ma gli interessati, anche perché non hanno ritirato le raccomandate, non mi hanno permesso l’accesso.

All’uopo in data 06 Maggio 2019 ho fatto istanza di proroga, per poter completare la Consulenza d’Ufficio, regolarmente accolta dall’On. Giudice Dott. Enrico Colagreco il quale ha altresì disposto la trasmissione del provvedimento alle parti eseguite unitamente alla comunicazione della data del sopralluogo per il giorno 18 Luglio 2019 con l’autorizzazione contestuale dell’ausilio della forza pubblica per accedere ai beni in trattazione.

Pertanto in data 18 Luglio 2019 alle ore 10 : 00, mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione dei beni pignorati e, dopo avermi fatto accedere, con l’ausilio della forza pubblica, nessuno ha presenziato alle operazioni se non parzialmente il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX genitore degli esecutati e gli Agenti dell’Arma dei Carabinieri.

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti delle singole unità immobiliari e riscontro con le rispettive planimetrie di accatastamento, da me preventivamente acquisite presso l’Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, *ad esclusione della planimetria dell’autorimessa di cui al subalterno 9 in quanto non presente nella banca dati*, così come le visure catastali relative, stralcio di



planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni e provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico sia interno che esterno agli immobili in trattazione: il tutto sempre escluso il subalterno n° 9, ossia l'autorimessa, perché di recente costruzione ma come opera completamente abusiva non sanabile di cui parlerò nei dettagli in seguito.

Alle ore 11 : 30 ho chiuso l'incontro/sopralluogo e, vista la situazione, non ho redatto verbale di sopralluogo.

Da precisare che ho verificato la non conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari, due ad uso civile abitazione (il subalterno 3 e 6 graffato in modo arbitrario rispetto all'originaria destinazione di locale magazzino) ed una quale autorimessa come sopra specificato e precisamente:

- l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 8, di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente una lieve diversa distribuzione interna, anche in riferimento alla pratica di condono edilizio in essere e di cui meglio specificato in seguito ma sanabile;

- l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, oltre ad una diversa distribuzione interna, variazione sostanziale delle altezze, ha subito un vero e proprio cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a civile abitazione, in maniera del tutto arbitraria ed in assenza di elementi autorizzativi ma parzialmente sanabile;

- l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 9, di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, completamente abusiva e non sanabile;

quindi, di conseguenza, per consentire una più agevole lettura del



presente Elaborato Peritale, oltre che in risposta al quesito n° 5, vado a rappresentare ed allegare in calce alla presente C.T.U. mediante due planimetrie dello stato di fatto da me predisposte, solamente per quanto concerne le civili abitazioni, altresì con le istantanee fotografiche più significative.

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 del rogito o atto notarile d'acquisto dei beni da parte e/o a favore dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'anno 2003, ossia post Contratto di Mutuo Fondiario a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'anno 2002, che però ho acquisito sotto forma di Nota di Trascrizione in data 04 Settembre u.s. telematicamente, il tutto post sopralluogo.

Inoltre sono presenti:

- Nota di Trascrizione riportante la data del 06 Novembre 2018, Registro Generale n° 18.537 e Registro Particolare n° 13.825 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. Enrico Colagreco qualora ritenesse necessario l'aggiornamento di tale documentazione;
- Rogito notarile quale Contratto di Mutuo per Notar XXXXXXXXX XXXXXXXX del 12 Luglio 2002, Repertorio n° 46476, Raccolta n° 18878, Registrato a Chieti in data 16 Luglio 2002 al n° 1405;
- Atto di Pignoramento depositato al Tribunale di Chieti del 02 Ottobre 2018;



- Atto di Precetto del 21 Giugno 2018.

2° Quesito – identificazione e descrizione degli immobili pignorati.

I beni pignorati sono due appartamenti con sviluppo di ognuno su unico livello ed una autorimessa e precisamente:

a) APPARTAMENTO in CHIETI – Via Modesto Della Porta c. n° 42, piano primo, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 8, intestato al signor XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero, facente parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, in zona periferica della Città alta e nello specifico in zona urbanistica destinata all'agricoltura e suoi servizi, ed esso è così conformato e precisamente:

costituito e/o composto di ingresso/corridoio, cucina con camino, due bagni, ripostiglio, pranzo-soggiorno e due camere, tutti comunicanti tra loro ed avente un'altezza media originaria pari a ml. 2,60, oltre a due balconi a livello ed ad una corte esterna esclusiva: esso confina con distacco da Via Modesto Della Porta, proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXX salvo altri e distacchi da corte su due lati.

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 109,87, balconi a livello per mq. 15,92 ed una corte esclusiva pari a circa mq. 356,50.

È divenuto di proprietà del signor XXXXXXXXXXXX in virtù di rogito notarile di compravendita per notar XXXXXXXXXXXX del 28 Febbraio 2003, Repertorio n° 37742, Trascritto a Chieti in data 05 Marzo 2003 al n° 4392 del Registro Generale e n° 3474 del Registro Particolare e non vi è corrispondenza di titolarità con i dati prodotti nel pignoramento ad eccezione della descrizione catastale.

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 dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e vetro camera con presenza di persiane a scorrimento "tapparelle";
- porte interne e dell'ingresso in legno naturale tamburato;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo in ceramica monocottura porcellanata come rivestimento alla cucina avente un'altezza pari a circa ml. 1,80;
- bagno con tutti i sanitari ivi compresa vasca da bagno e rivestimento in ceramica monocottura porcellanata avente un'altezza pari a circa ml. 1,80;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia murale ed elementi radianti in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia e tendenzialmente conforme alle normative vigenti in materia;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'appartamento oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubri ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 1 alla n° 5.

b) APPARTAMENTO in CHIETI – Via Modesto Della Porta c. n° 42, piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, intestato al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero, facente parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, in zona periferica della Città alta e



nello specifico in zona urbanistica destinata all'agricoltura e suoi servizi, ed esso è così conformato e precisamente:

costituito e/o composto da ingresso – pranzo – angolo cottura, una camera, un locale bagno ed un ripostiglio, tutti comunicanti tra loro ed avente un'altezza media pari a ml. 2,425, con presenza di vano scala ed ad una corte esterna esclusiva: esso confina con distacco da Via Modesto Della Porta, distacco su strada privata, proprietà XXXXXXXXXXXX, proprietà , salvo altri e distacchi da corte su due lati.

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda complessiva pari a mq. 65,40, rampa e/o gradinata laterale per mq. 6,50 ed una corte esclusiva pari a circa mq. 297,70 tenuto conto che, per la stima, non si è presa in considerazione la precipua porzione in corso di costruzione completamene abusiva e non sanabile.

È divenuto di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXX in virtù di rogito notarile di compravendita per notar XXXXXXXXXXXXXXX del 28 Febbraio 2003, Repertorio n° 37742, Trascritto a Chieti in data 05 Marzo 2003 al n° 4392 del Registro Generale e n° 3474 del Registro Particolare e non vi è corrispondenza di titolarità con i dati prodotti nel pignoramento ivi compresi i dati catastali.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio standard, discreta l'esposizione, l'aerazione ed il criterio ripartitivo degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e vetro camera con presenza di persiane a scorrimento "tapparelle";
- porte interne e dell'ingresso in legno naturale tamburato;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;



- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo in ceramica monocottura porcellanata come rivestimento alla cucina avente un'altezza pari a circa ml. 1,80;
- bagno con tutti i sanitari ivi compresa doccia e rivestimento in ceramica monocottura porcellanata avente un'altezza pari a circa ml. 1,60 come media;
- impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia murale ed elementi radianti in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia e tendenzialmente conforme alle normative vigenti in materia;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'appartamento oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubri ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 6 alla n° 10.

c) LOCALE AUTORIMESSA in CHIETI – Via Modesto Della Porta c. n° 42, piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 9, intestato ai signori XXXXXXXXXXXX per quota ½ (un mezzo) e signor XXXXXXXXXXXX per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero, anch'esso pur essendo distaccato dalle altre unità immobiliari è facente parte integrante e/o a servizio/pertinenza di un edificio di maggiore consistenza, in zona periferica della Città alta e nello specifico in zona urbanistica destinata all'agricoltura e suoi servizi, ed esso è così conformato e precisamente:
 costituito e/o composto da un unico locale per mq. 22,00 circa: esso confina con distacco da Via Modesto Della Porta, distacco su strada privata, proprietà XXXXXXXXXXXX, spazio di manovra salvo



altri.

L'autorimessa, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 24,00.

È divenuta di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX in virtù rogito notarile di compravendita per notar XXXXXXXXXXXX del 28 Febbraio 2003, Repertorio n° 37742, Trascritto a Chieti in data 05 Marzo 2003 al n° 4392 del Registro Generale e n° 3474 del Registro Particolare e non vi è corrispondenza di titolarità con i dati prodotti nel pignoramento ad eccezione della descrizione catastale, ove però vi è una discrepanza di consistenza in metri quadrati (mq. 14,00 nella documentazione degli atti di causa contro mq. 22,00 nell'attuale visura catastale e realtà).

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio basso, discreta l'esposizione.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso autorimessa in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in ferro preverniciato;
- pavimentazione tutta in massetto cementizio;
- intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale liscio finito a scagliola.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'autorimessa oggetto di stima appare in condizioni cosiddette grezze con carenze di rifiniture.

Le notizie generali sulle unità immobiliari sono:

- la zona è caratterizzata da diversi fabbricati di remota costruzione costruiti in allineamento e frontali e prospettanti sulla Via Modesto Della Porta e ricadenti in zona destinata all'agricoltura e suoi servizi della Città di Chieti e si presenta con un discreto sviluppo edilizio sia a carattere abitativo che agricolo;



- l'edificio di appartenenza delle unità immobiliari sottoposte ad espropriazione forzosa, è di remota costruzione, si eleva su più livelli e versa in uno stato manutentivo di tipo medio.

- nel complesso l'immobile, realizzato ex novo tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '70, riveste attualmente la caratteristica di tipo economico pur ricadendo urbanisticamente quale edificio in zona agricola.

- l'abitazione di cui al subalterno n° 8, è stato oggetto di domanda di condono edilizio di cui alla Legge 47/'85 ed al protocollo comunale n° 5103/843 del 05 Febbraio 1986 e registro particolare n° 211, per ampliamento e modifica aperture, regolarmente accolta e con Permesso di Costruire già predisposto dall'Ente qualificato ma ancora ritirato dalla parte: tale istanza è stata effettuata dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX genitore dei signori XXXXXXXXXXXX.

3° Quesito – regime di coniugio dei soggetti esegutati.

I signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risultano, entrambi, in regime di separazione comunione legale dei beni: essi sono residenti nel Comune di Chieti, alla Via Modesto Della Porta c. n° 42, ossia nelle unità immobiliari pignorate.

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

I beni pignorati in danno dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono stati acquistati da quest'ultimi mediante il rogito notarile sopra più volte menzionato dal loro genitore signor XXXXXXXXXXXX.

Al signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a sua volta, i beni erano pervenuti *in parte* in regime di bene personale in virtù di rogito



notarile di divisione per notar XXXXXXXXXXXX del 20 Novembre 2000, Repertorio n° 44458, Trascritto a Chieti il 14 Dicembre 2000 ai n n° 18962/14430, da comproprietà con XXXXXXXXXXXX ed *in parte* in virtù di rogito notarile di divisione per notar XXXXXXXXXXXX del 15 Ottobre 1973, Trascritto a Chieti nel 1973 al n° 13667, derivante dalla Successione di XXXXXXXXXXXX deceduto il 26 Novembre 1969, giusta denuncia di Successione n° 41, Volume 455, -registrata e Trascritta a Chieti nel 1970 al n° 5543.

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

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX di cui alla Nota di Trascrizione riportante la data del 06 Novembre 2018, Registro Generale n° 18.537 e Registro Particolare n° 13.825, in virtù di atto giudiziario di pignoramento immobiliare depositato al Tribunale di Chieti in data 02 Ottobre 2018;
- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** n° 12489/1622 del 13 Luglio 2002 a garanzia di Mutuo concesso con atto per Notar XXXXXXXXXXXX del 12 Luglio 2002, Repertorio n° 46476, Raccolta n° 18878, Registrato a Chieti in data 16 Luglio 2002 al n° 1405, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX.

Ulteriori note come da certificazione notarile allegata agli atti di causa.

- **ISCRIZIONE** n° 17942/2873 del 20 Ottobre 2011 quale Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale



di Pescara in data 18 Ottobre 2011, Repertorio n° 1779 , a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: formalità riguardante anche altri immobili o soggetti diversi e non oggetto di esecuzione;

- **ISCRIZIONE** n° 12242/1242 dell' 11 Luglio 2012 quale Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti in data 05 Giugno 2012, Repertorio n° 1105 , a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX: formalità riguardante anche altri immobili o soggetti diversi e non oggetto di esecuzione;
- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** n° 2105/1711 del 10 Febbraio 2015 notificato dall'UNEP – TRIBUNALE DI CHIETI in data 27 Novembre 2014, Repertorio 1262, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX;
- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** n° 18537/13815 del 06 Novembre 2018 emesso dal TRIBUNALE DI CHIETI in data 28 Ottobre 2018, Repertorio 661/2018, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX.

5° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento.

Gli immobili pignorati risultano regolarmente denunciati per quanto concerne gli accatastamenti con planimetrie e schede seguenti:

- particella catastale n° 181, subalterno n° 8, scheda n° T209854 del 24 Ottobre 1985 a firma dell'Arch. XXXXX XXXXX;
- particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato,



scheda n° T209769 del 24 Ottobre 1985 a firma dell'Arch.
XXXXXXXXXX;

- particella catastale n° 181, subalterno n° 9, assente nella banca dati.

Poiché le prime schede di accatastamento – da me acquisite in copia conforme presso l’Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, inerente la particella catastale n° 181, subalterno n° 8, di proprietà del signor XXXXXXXXXXXX e la particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non sono aderenti allo stato dei luoghi, per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale, vado a rappresentare ed allegare in calce alla presente C.T.U., mediante due planimetrie dello stato di fatto da me predisposte in scala 1 : 100 sulla scorta e risultanze del rilievo sul posto.

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

Come già accennato nel corso della narrativa che precede, i beni pignorati in danno dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fanno parte di un complesso immobiliare realizzato ex novo tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '70 che è privo di documentazione autorizzativa tranne una Licenza Edilizia rilasciata il 20 Febbraio 1968 e del Certificato di Agibilità e vi è in essere pratica di condono edilizio di cui alla Legge 47/'85 ed al protocollo comunale n° 5103/843 del 05 Febbraio 1986 e registro particolare n° 211, per ampliamento e modifica aperture, regolarmente accolta e con Permesso di Costruire già predisposto dall’Ente qualificato ma ancora ritirato dalle parti.



Lo stato dei luoghi evidenzia porzioni realizzate in difformità parziale e totale alle sopra menzionate planimetrie di accatastamento tali da comportare aumenti di volumetrie o di superfici utili in maniera arbitraria come di seguito elencato e precisamente:

a) per quanto concerne l'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 8, che ha semplicemente una diversa distribuzione degli spazi interni, essa è sanabile producendo una progettazione applicando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria corredata di tutti gli elementi progettuali necessari, pagamento di diritti di segreteria, diritti di istruttoria, sanzione amministrativa, variazione catastale, Attestazione di Prestazione Energetica e pratica quale Segnalazione Certificata di Agibilità, il tutto quantificabile in circa € 2.000,00 (Euro duemila/00) S. E. & O.;

b) per quanto concerne l'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, che ha subito opere sostanziali anche e soprattutto come cambio di destinazione d'uso da locale magazzino a civile abitazione, essa è sanabile parzialmente per circa mq. 43,95 in applicazione del Piano Casa Regionale Abruzzese che prevede l'opportunità di ampliamento e/o recupero abitativo per il venti per cento (20%) della superficie abitabile dell'intero complesso edilizio in ossequio al presente calcolo:

- esistenza, nell'intero complesso edilizio e/o fabbricato, di n° due abitazioni ufficiali, il subalterno n° 8 oggetto di causa ed il subalterno n° 7 di altrui proprietà e non oggetto di causa, che nel loro complesso sviluppano mq. 219,74 che moltiplicati per venti per cento (20%) danno, per l'appunto, il risultato pari a mq. 43,95 assentibili



ed assoggettabili dunque al subalterno 3 e 6 graffato, ma che conseguentemente, essendo il presente subalterno di una superficie complessiva pari a mq. 65,40, i restanti mq. 21,45 rimarrebbero a destinazione locale magazzino complementare alla nuova abitazione.

Naturalmente producendo una progettazione applicando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria corredata di tutti gli elementi progettuali necessari, ivi compresa la pratica all'ex Genio Civile per l'adeguamento e/o verifica Sismica, pagamento di diritti di segreteria, diritti di istruttoria, sanzione amministrativa, variazione catastale, Attestazione di Prestazione Energetica e pratica quale Segnalazione Certificata di Agibilità, il tutto quantificabile in circa € 9.000,00 (Euro novemila/00) S. E. & O.;

c) per quanto concerne l'unità immobiliare ad uso autorimessa di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 9, essa non è sanabile e di conseguenza dovrebbe essere abbattuta: naturalmente non terrò conto della sua esistenza in sede estimativa e creazione dei lotti, fermo restando, che qualora l'On. Giudice dovesse ritenerla necessaria, mi rendo sin d'ora disponibile eventualmente ad integrare il tutto nell'ambito peritale.

Tutto quanto sopra appena elucubrato per significare che, ovviamente, terrò in debita considerazione tali costi, atti alla sistemazione per sanare le unità immobiliari ad uso civile abitazione, in sede estimativa.

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

Come già espresso nel precedente quesito risultano in essere opere abusive di una certa importanza.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.



8° Quesito – verifica della conformità urbanistica.

Ho già riferito in precedenza (quesito 6°) sulla non esistenza dei permessi autorizzativi in essere e/o comunque di non facile reperibilità degli stessi, ad esclusione della pratica di condono edilizio, ma nel complesso anche le modifiche in essere, come meglio ed ampiamente descritte, risultano assentibili nel pieno rispetto degli attuali e vigenti strumenti urbanistici per quanto concerne il subalterno n° 8 ed assentibili parzialmente per quanto concerne il subalterno n° 3 e 6 graffato.

Segnalo che il fabbricato di appartenenza delle unità immobiliari pignorate non risulta realizzato su aree di proprietà dello Stato o interessato da vincoli storico - artistici.

9° Quesito – verifica della situazione di possesso.

In entrambe le unità immobiliari ad uso civile abitazione risulta la residenza degli esecutati e l'unità immobiliare ad uso autorimessa è in uso da entrambi.

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

Gli immobili pignorati risultano ricadenti nel Vigente P.R.G. del Comune di Chieti quale zona destinata all'Agricoltura e suoi servizi.

In definitiva le uniche operazioni consentite ed assentibili sono quelle espresse nel quesito sesto.

Gli immobili e/o unità immobiliari ad uso civile abitazione pignorati non risultano gravati da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI.

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 dei cespiti 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 adeguandoli, per confronto e raffronto, a beni similari aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quelli 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.

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 dei beni in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui i cespiti in parola sono ubicati 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, come ad esempio l'esistenza come opera completamente abusiva per quanto concerne la particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, così come di opere parzialmente abusive per quanto



concerne la particella catastale n° 181, subalterno n° 8.

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 secondo semestre dell'anno 2018, Codice di zona R6, Microzona Catastale 8, ritenendo gli immobili classificabili nella categoria di abitazioni di tipo economico ed autorimesse (anche se, ci si ripete, l'attuale autorimessa di cui al subalterno 9 non viene valutata in quanto completamente abusiva e non sanabile).

PARAMETRI DIMENSIONALI: altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda delle civili abitazioni nel loro complesso, l'addizionale di un terzo (1/3) della loro superficie per quanto concerne i balconi ed il ballatoio vano scala e l'addizionale di un decimo (1/10) della loro superficie per quanto concerne le aree esterne quali corti esclusive, si certifica che i cespiti in parola hanno portato singolarmente alle seguenti superfici complessive **considerate** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

- particella catastale n° 181, subalterno n° 8, superficie lorda pari a mq. 150,83;
- particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, superficie lorda pari a mq. 97,34.

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni simili a quelli in esame ovvero con caratteristiche riconducibili a quelli oggetto di stima, dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia dei cespiti pignorati, le rispettive caratteristiche salienti, la non 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. 700,00 di superficie lorda per mq. 150,83 per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 181 subalterno n° 8;
- pari ad €/mq. 600,00 di superficie lorda per mq. 97,34 per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, considerando che una porzione rimarrà post sanatoria con destinazione di locale magazzino.

All'uopo, segnalo come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti indichino per la Zona di riferimento “R6” – Fascia Extraurbana/Restante Territorio di Chieti per le abitazioni civili di tipo economico un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 550,00 ad un massimo di €/mq. 800,00 e per le autorimesse un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 400,00 ad un massimo di €/mq. 600,00.

VALORE ATTUALE DEI BENI:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 8;

$$\text{mq. } 150,83 \times \text{€/mq. } 700,00 = \text{€ } 105.581,00;$$

- unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato;

$$\text{mq. } 97,34 \times \text{€/mq. } 600,00 = \text{€ } 58.404,00.$$

Pertanto, in definitiva, le unità immobiliari hanno un valore totale complessivo pari ad € 163.985,00 arrotondabile per eccesso ad **€ 164.000,00 (Euro centosessantaquattromila/00).**



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

Trattandosi di plurimi immobili che costituiscono unità immobiliari ad uso civile abitazione autonome tra loro, ritengo di dover procedere alla formazione di DUE LOTTI.

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

PRIMO LOTTO:

Unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano secondo) in Chieti – Via Modesto Della Porta c. n° 42.

Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da tre vani ed accessori, al piano secondo, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa 34, particella 181, subalterno n° 8, Zona Censuaria 2ª, Categoria catastale A/3, classe 3ª, di vani 5,0 e rendita catastale pari ad € 400,25, confinante con distacco da Via Modesto Della Porta, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX salvo altri e distacchi da corte su due lati.

Di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero.

Valore di stima € 106.000,00 (centoseimila/00).

SECONDO LOTTO:

Unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano terra) in Chieti – Via Modesto Della Porta c. n° 42.

Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da due vani ed accessorio, al piano terra, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa n° 34, particella n° 181, subalterno n° 3 e 6 graffato, Zona Censuaria 2ª, Categoria C/2, classe 3ª, consistenza mq. 57,00 e rendita catastale pari ad € 135,41, confinante con



distacco da Via Modesto Della Porta, distacco su strada privata, proprietà XXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXX salvo altri e distacchi da corte su due lati.

Di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero.

Valore di stima € 58.000,00 (cinquantottomila/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 Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX di cui alla Nota di Trascrizione riportante la data del 06 Novembre 2018, Registro Generale n° 18.537 e Registro Particolare n° 13.825, in virtù di atto giudiziario di pignoramento immobiliare depositato al Tribunale di Chieti in data 02 Ottobre 2018;
- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** n° 12489/1622 del 13 Luglio 2002 a garanzia di Mutuo concesso con atto per Notar XXXXXXXXXXXXX del 12 Luglio 2002, Repertorio n° 46476, Raccolta n° 18878, Registrato a Chieti in data 16 Luglio 2002 al n° 1405, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX.

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 dai relativi elaborati grafici quali planimetrie catastali ivi compreso



elaborato planimetrico ed elenco subalterni e planimetrie redatte da me stesso, visure catastali aggiornate, stralcio di mappa catastale, fotografie interne ed esterne delle singole unità immobiliari in trattazione in n° 10 (dieci), nota di Trascrizione inerente l'atto notarile d'acquisto, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per CHIETI, pratica inerente il condono edilizio, copia ricevute comunicazioni alle parti, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali, ed il tutto viene assemblato anche su supporto informatico (DVD).

16° Quesito – verifica certificazioni energetiche.

In risposta a tale quesito, segnalo che – effettuate le opportune ricerche – i beni pignorati tutti ad uso civile abitazione sono privi di attestato di certificazione energetica ex art. 6 D.L. 311/'06 e s.m.i..

17° Quesito – parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

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

CONCLUSIONI.

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 ed imprescindibile.



Chieti li 16 Settembre 2019.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Daniele MASCIULLI

Firmato da:
MASCIULLI DANIELE
Motivo:
FIRMA DIGITALE

Luogo:
CHIETI
Data: 20/09/2019 19:10:44



ALLEGATI:

- A) Planimetrie catastali unità immobiliari in trattazione ivi compreso elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- B) Planimetrie di rilievo delle unità immobiliari ad uso civile abitazione particella 181, subalterno 8 e subalterno 3 e 6 graffato, oggetti del pignoramento, rappresentati in scala 1 : 100 e redatte da me stesso;
- C) Visure catastali di tutte le unità immobiliari;
- D) Stralcio Planimetria Catastale d'insieme del foglio di mappa n° 34 di Chieti della particella interessata n° 181;
- E) Elaborati fotografici in n° 10 (dieci) istantanee;
- F) Nota di Trascrizione inerente l'atto notarile d'acquisto acquisito;
- G) BANCA DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti, Zona di riferimento “R6”, Microzona catastale n° 8, – Fascia Extraurbana/Restante Territorio di Chieti, tipologia prevalente abitazioni civili di tipo economico con destinazione residenziale, il tutto inerente il 2° semestre dell'anno 2018;
- H) Pratica inerente il condono edilizio;
- I) Copia ricevute comunicazioni alle parti.

