



STUDIO ICS

Arch. Ilenia Cardone | Via delle Caserme 25 | Pescara | 3482517715 | ics.architettura@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 04/2023

Creditore procedente:

[Redacted]

Debitore:

[Redacted]

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Turco

RELAZIONE TECNICA DI VERIFICA E STIMA
DELL' IMMOBILE RESIDENZIALE SITO NEL COMUNE DI CHIETI (CH)
ALLA VIA PARADISO N. 30
DI PROPRIETA [Redacted]

Chieti, li 13.06.2023

IL CONSULENTE TECNICO
ARCHITETTO ILENIA CARDONE
ILENIA CARDONE
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 824
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANISTI E CONSULENTI TECNICI DELLA PROVINCIA DI PESCARA

Proc. Esec. N. 04/2023

INDICE

- I. *Premessa*
- II. *Inquadramento generale dell'area*
- III. *Individuazione dei beni*
- IV. *Descrizione dei beni e consistenza*
- V. *Confini*
- VI. *Dati catastali dell'immobile*
- VII. *Destinazione urbanistica dell'area*
- VIII. *Legittimità urbanistica del fabbricato*
- IX. *Proprietà*
- X. *Disponibilità dell'immobile*
- XI. *Formalità*
- XII. *Formazione dei lotti*
- XIII. *Criteri di stima*
- XIV. *Valutazione immobili*
- XV. *Riepilogo per ordinanza di vendita*
- XVI. *Allegati*
 - All. n°1
 - Documentazione fotografica*
 - All. n°2
 - Visure catastali*
 - All. n°3
 - Elaborato planimetrico*
 - All. °4
 - Estratto di mappa*
 - All. n°5
 - Planimetria catastale*
 - All. n°6
 - Ispezione ipotecaria*
 - All. n°7
 - Planimetria stato di fatto*
 - All. n°8
 - Risoluzione contratto di locazione*
 - All. n°9
 - Certificato di destinazione urbanistica*
 - All. n°10
 - Accesso agli Atti*

I. PREMESSA

La sottoscritta Ilenia Cardone, Architetto iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti della Provincia di Chieti al n°824, ha ricevuto incarico dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Turco in data 06/03/2023 e prestato giuramento in data 13/03/2023 per provvedere alla stima ed ai necessari incombeni di carattere tecnico sui beni oggetto di PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 04/2023.

La sottoscritta, in data 26/4/2023 fissa e comunica alle parti la data del sopralluogo per il giorno 2/5/2023, a seguito di comunicazione tramite e-mail da parte della Sig.ra [REDACTED] coniuge dell'esecutato si differisce la data di sopralluogo al 9/5/2023. In tale data, è stato eseguito detto sopralluogo presso l'immobile alla presenza della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], coniuge dell'esecutato e delegata dallo stesso alle operazioni di ispezione e del custode giudiziario Avv. Mariassunta Lombardi. Il tecnico, esperiti i necessari accertamenti per i rilievi del caso, riferisce quanto segue:

II. INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Chieti (CH) in via Paradiso n. 30, zona situata all'interno del centro storico a carattere prettamente residenziale costituita da edifici di media altezza adibiti ad abitazione con attività commerciali di vicinato.

La zona è fornita di tutti i servizi principali, quali ufficio postale, scuola primaria e secondaria, supermercato, negozi di generi alimentari vari, farmacia e studi medici, ma anche di attività di svago come bar e ristoranti nonché di un ampio parcheggio a pagamento presso la Piazza Garibaldi situata a poche centinaia di metri dalla via Paradiso n. 30, strada in cui sorge il fabbricato oggetto di stima.

III. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene immobile è sito in via Paradiso n. 30 a Chieti ed è costituito da una unità immobiliare situata al piano primo facente parte di un piccolo fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale di quattro piani fuori terra. La superficie lorda della proprietà in oggetto è di circa 50 mq complessivi su un unico piano.

IV. DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione, è parte di un fabbricato storico di quattro piani fuori terra, di cui tre del fabbricato originario e l'ultimo frutto di una sopraelevazione. L'appartamento in questione occupa circa la metà della superficie del piano primo. Il fabbricato sorge su un'area piuttosto pianeggiante con un ingresso esclusivamente pedonale da via Paradiso. L'immobile ha l'aspetto architettonico visibile nel servizio fotografico allegato (Allegato n. 1) e nello specifico è di seguito descritto. L'esterno dell'edificio, che presumibilmente risale ai primi del '900 presenta decori semplici e finitura ad intonaco liscio verniciato di colore giallo, cornici di imbottito alle finestre e cornice marca piano in gesso e davanzali in marmo.

Le aperture sono allineate e regolari, caratteristica che denota l'originalità storica dell'apparato strutturale a cui sembra non siano state apportate modifiche sostanziali tranne che per la sopraelevazione del quarto piano; il balcone presenta una ringhiera in ferro e mensole di sostegno decorate in stile classico.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni pieni. Nel complesso l'edificio è rilevato in buono stato di conservazione non essendoci danni o lesioni di tipo strutturale o particolari segni di usura nelle finiture.

Gli infissi esterni sono costituiti da portone d'ingresso in legno verniciato a smalto di colore marrone con sopraelevazione in vetro e ferro battuto. La proprietà non è dotata di persiane o avvolgibili. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'esposizione del fabbricato non è particolarmente favorevole, esso risulta avere infatti, uno scarso soleggiamento dovuto sia all'orientamento ed alla collocazione su di una strada di ridotte dimensioni, sia alla distribuzione dei locali abitativi intorno ad un

piccolo cavedio interno scarsamente illuminato. La coniuge del proprietario riferisce che non vi è condominio e relative spese fisse da sostenere.

L'immobile pignorato viene di seguito descritto nel dettaglio:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

L'immobile ha una superficie lorda di 50 mq abitativi (h media=3,00 m).

L'appartamento, a cui si accede mediante un portone da via Paradiso n. 30, è complessivamente composto di 3 vani oltre bagno e disimpegno, nello specifico: zona giorno/pranzo, cucina, una camera da letto matrimoniale, bagno, disimpegno zona notte.

Le finiture interne sono di buona fattura e di seguito descritte: volte con mattoni a vista, mura tinteggiate con idropittura di colore bianco crema, pavimenti in gres sull'intera superficie. Il bagno è piastrellato in materiale ceramico ad effetto mosaico di colore tortora, le mura sono tinteggiate con idro-pittura di colore bianco e i sanitari sono in ceramica di stile classico. Si evidenzia che nella volta della camera da letto sono presenti leggeri segni di umidità.

Gli infissi relativi all'abitazione sono: portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate finitura effetto noce e maniglie in metallo ottonato, finestre in alluminio di colore bianco con vetro camera.

Il tutto risulta essere in un buono stato di conservazione e manutenzione sia strutturale che delle finiture.

Si rileva che il servizio igienico, la cucina e la camera da letto affacciano su un cavedio interno scarsamente ventilato e illuminato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia situata nella cucina ed elementi radianti in alluminio in ogni stanza.

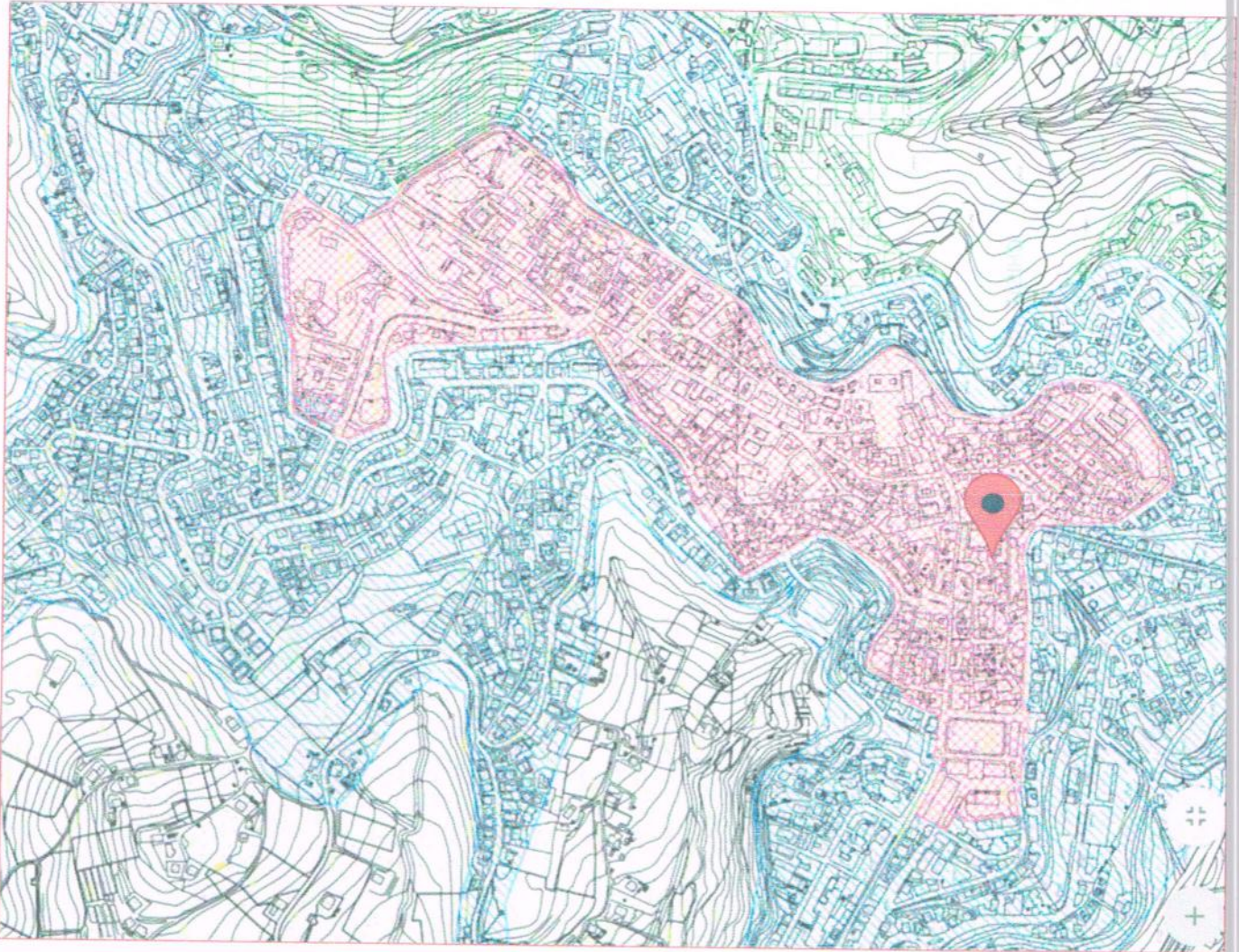
L'impianto elettrico è a norma. L'appartamento è dotato di impianto citofonico, non è dotato di impianto di climatizzazione.





V. CONFINI

L'appartamento residenziale al piano primo risulta confinante con via Paradiso [REDACTED]
[REDACTED] o loro aventi causa.

VII. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il vigente P.R.G. e le relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Chieti, il terreno con sovrastante fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare da stimare ricade in **Zona rosa – centro storico**



	ZONA ROSA Centro Storico
	ZONA AZZURRA Porzione di centro abitato consolidato da diversi anni con i lati delle strade occupati quasi completamente da fabbricati pubblici o privati
	ZONA VERDE Rimanente porzione di centro abitato
	ZONA BIANCA Rimanente porzione di territorio comunale al di fuori del centro abitato

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti, si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato, è ricompreso nel vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, ed è classificato dallo stesso "Edilizia residenziale R2- di classe 2" (vedi CDU allegato n. 9).

VARIANTE AL PRG 2009. ZONA A – CENTRO STORICO



TAVOLA 1: NUOVA PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO

- Zona Omogenea A - Centro Storico
(P.P. approvato con DCP n° 126/5 del 13/09/1989; art. 3 N.T.A.)
- Ampliamento Zona Omogenea A - Centro Storico
(art. 3 N.T.A.)
- Zona di interesse storico - urbanistico
(art. 4 N.T.A.)
- Limite comunale

Zona Omogenea A – Centro Storico (zona di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente) - Individuazione delle zone di interesse storico-urbanistico - Censimento dei fabbricati di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale presenti sul territorio comunale

Art. 1 – Sistema insediativo storico

1. Il sistema insediativo storico comprende le parti di territorio interessate da tessuti urbani ed extraurbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Esso è soggetto a politiche di salvaguardia ambientale ed edilizia e di tutela e valorizzazione mediante il riuso del patrimonio edilizio attraverso interventi di rifunzionalizzazione.
2. Il complesso delle aree, le zone e gli edifici così come individuati nella presente Variante costituiscono zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti della Legge n. 457 del 7/08/78 ed Art. 28 della L.R. 18/83 e s.m.i..

VIII. LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

Il fabbricato è di antica costruzione e precedente all'anno 1942, data in cui fu introdotto l'obbligo di Licenza Edilizia, non è stato quindi possibile stabilire una data certa di costruzione ed il nominativo di una successiva eventuale pratica edilizia.

E' stata ad ogni modo presentata un'istanza di accesso agli Atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti tramite PEC del 4/5/2023 in cui si richiedeva Certificato di agibilità dell'immobile. A tale richiesta di Accesso gli Atti (prot. PEC n. 31409 del 5/5/2023) il Comune ha provveduto a comunicare tramite mail pervenuta il 14/6/2023 che presso gli archivi comunali non sono state rinvenute pratiche edilizie intestate ai proprietari dell'ultimo ventennio (vedi allegato n. 10). Si conclude pertanto che l'immobile è privo di dichiarazione di agibilità e di pregresse pratiche edilizie che possano legittimarne la preesistenza.

IX. PROPRIETA'

L'immobile risulta essere di proprietà del sig. [REDACTED], residente [REDACTED]. La piena proprietà risulta a quest'ultimo pervenuta, per Atto di compravendita del 15 gennaio 2020 del [REDACTED], dalla Sig.ra [REDACTED] coniuge in regime di separazione dei beni.

X. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo (9/5/2023) risultava occupato con contratto di locazione dal Sig. De Luca Ivano, nato a Chieti il 31 dicembre 1968, il quale vi abitava stabilmente in virtù di contratto registrato a Chieti il 20/10/2020 e successivamente prorogato. In data 14/6/2023 la coniuge del Sig. [REDACTED] comunica alla sottoscritta CTU che l'immobile risulta libero da conduttori dal 31/5/2023 così come comunicato all'Agenzia delle Entrate tramite Agenzia pratiche immobiliari da lei incaricata (in allegato copia della pratica di risoluzione). L'immobile risulta pertanto nella piena disponibilità del proprietario [REDACTED].

XI. FORMALITA'

Dagli accertamenti effettuati attraverso l'Ufficio Provinciale Territoriale Servizio pubblicità immobiliare, relativamente al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risulta che sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- **Trascrizione contratto di compravendita** Rep. 52942/23515 Notaio [redacted] di Chieti trascritto ai numeri 12514/8329 – compravendita – del 19 maggio 2006 - [redacted] vende a [redacted] nata a [redacted] [redacted] che acquista, a risultanza di trascrizione in regime di separazione dei beni, la proprietà del immobile in Chieti via Paradiso n. 30, CF foglio 35, part. 35, sub 2 (Cat. A/5 vani 3).
- **Iscrizione ipoteca volontaria** in data 20 maggio 2006 ai nn. 12521/2987, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 19/5/2006 Rep. 52943 Notaio [redacted] a favore di [redacted] spa con sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto: Chieti via Avezzano n. 5, per la complessiva somma di euro 100.000,00 di cui capitale euro 50.000,00 tasso di interesse annuo 5,245%, durata anni 20.
- **Trascrizione contratto di compravendita** ai numeri 809/665 per Atto del Notaio [redacted] del 15 gennaio 2020 rep. 73211/38091 - [redacted] [redacted] che vende a [redacted] che acquista. A risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni, la proprietà dell'immobile in Chieti, via Paradiso n. 30, CF foglio 35, mapp. 236, sub 2 cat. A/4.
- **Trascrizione verbale pignoramento immobili** in data 9 febbraio 2023 ai numeri 2511/1834 di atto di pignoramento del 24 dicembre 2022 Rep. 1256 Ufficiale Giudiziario di Chieti, a favore di [redacted] [redacted] credito di euro 29.125,60 oltre interessi e spese,

XII. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione della consistenza, locazione e proprietà degli immobili stimati si ritiene di costituire **un lotto unico** di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento ad uso residenziale sito al piano primo e nello specifico:

- **appartamento di circa 50 mq situato al piano 1°** di un fabbricato composto di quattro piani fuori terra;

XIII. CRITERI DI STIMA

Per definire il valore dell'immobile si è utilizzato il Metodo di Stima Sintetico - Comparativo con beni dalle medesime caratteristiche il cui costo al metro quadro si è ottenuto facendo ricorso a diverse fonti quali: Agenzia del Territorio, figure professionali operanti nel campo immobiliare, siti web, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio; in base ad una media dei valori così ottenuti si stabilisce un valore potenziale (**Vp**) a cui verrà applicato un coefficiente di incremento o riduzione (**K**), che tiene conto dei seguenti parametri:

Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita al fabbricato da un complesso di caratteristiche di vario tipo quali:

- ubicazionale, definita dalla localizzazione del fabbricato rispetto a luoghi di vario interesse (il più vicino centro urbano, siti di rilievo storico-architettonico o paesaggistico) e dalle potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla zona dagli strumenti normativi;
- di utenza, definita dalla funzionalità delle utenze tecnologiche (illuminazione, acqua, gas, telefono, ecc.) e dei servizi (trasporti pubblici, negozi, etc.);
- infrastrutturale, definita dalla vicinanza del fabbricato a strade di grande comunicazione, stazioni ferroviarie, porti e aeroporti;

Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:

- strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (in funzione delle manutenzioni effettuate);
- di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera);
- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente.

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e degli spazi esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali parcheggi, verde, servizi, aree di ricreazione, etc.

Parametro urbanistico, inteso come rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e come corretta identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

Parametro di trasformazione, inteso come flessibilità degli spazi interni e conseguente potenzialità di modifiche distributive.

Parametro ecologico-ambientale, quale assenza sul territorio o nell'edificio di elementi di contaminazione (eternit, fonti inquinanti, ecc.)

Dall'applicazione del coefficiente K scaturirà un nuovo valore (V_e) che moltiplicato per la superficie (S) darà il valore complessivo del bene oggetto di stima (V_{tot}).

V_p = Valore potenziale (€/mq)
K = Coefficiente di increm./decrem.
V_e ($V_p \times K$) = Valore effettivo (€/mq)
S = Superficie immobile
S_e = Superficie equivalente (mq)
$S_{tot} = S_e + S$
V_{tot} ($V_e \times S_e$) = Valore complessivo del bene (€)

XIV. VALUTAZIONE IMMOBILI

Per le unità immobiliari in oggetto, il più probabile valore di mercato, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa e tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta essere:

IMMOBILE RESIDENZIALE

$$V_p = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$K = 0,95$$

$$V_e = 1.140,00 \text{ €/mq}$$

$$S_{tot} = 50,00 \text{ mq}^*$$

$$V_{tot} = 1.140,00 \text{ €/mq} \times 50,00 \text{ mq} = \text{€ } 57.000,00$$

**La superficie considerata va intesa come superficie lorda equivalente e tiene quindi conto, nella dovuta percentuale, di locali accessori, vani tecnici, balconi, cortili, lastrici solari e collegamenti verticali.*

TOTALE VALORE IMMOBILE STIMATO: € 57.000,00

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Chieti, lì 14 giugno 2023

Il C.T.U.

Arch. Ilenia Cardone

XV. RIEPILOGO PER ORDINANZA DI VENDITA**LOTTO UNICO**

Intera proprietà di appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di **palazzina storica di quattro piani fuori terra sita in via Paradiso n. 30 a Chieti.**

Le superficie lorda della proprietà in oggetto è di circa **50 mq.**

L'appartamento al piano primo, a cui si accede mediante un portone di ingresso comune agli altri piani, è complessivamente composto di **3 vani ed accessori** e nello specifico: **ampio soggiorno, cucina, camera da letto, bagno e disimpegno.**

L'immobile catastalmente risulta identificato come segue:

Foglio	35
Particella	236
Sub	2
Categoria	A/4
Classe	2
Consistenza	3 vani
Sup. catastale	Sup. tot 50 mq Sup. escluse aree scoperte 50 mq
Rendita	178,18 €

TOTALE VALORE LOTTO UNICO: € 57.000,00

