
TRIBUNALE DI CHIETI

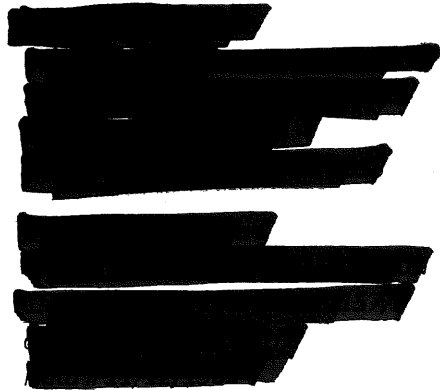
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marinucci Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2018 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2018 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 293.093,37	16



INCARICO

In data 15/10/2018, il sottoscritto Arch. Marinucci Gianluca, con studio in Via Roma, 26 - 66010 - Torrevecchia T. (CH), e-mail g.marinucci.arch@gmail.com, PEC gianluca.marinucci@archiworldpec.it, Tel. 329 1095578, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Miglianico (CH) - C.da Piane San Pantaleone, 157/b

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un villino unifamiliare che si sviluppa su due livelli, sito nel suo lotto di pertinenza. Detto lotto ha una recinzione propria, con accesso pedonale e accesso carrabile sulla strada provinciale; la porzione di corte antistante il fabbricato ha uno spazio carrabile con pavimentazione in battuto di cemento e la restante parte è adibita a verde; la porzione di corte sul retro del fabbricato è adibita a piccolo orto occupato in parte da un precario capanno in legno e metallo.

La zona in cui si colloca detto immobile è periferica rispetto al centro di Miglianico ed è occupata principalmente da unità residenziali a bassa densità pertanto, nelle immediate vicinanze, non vi è presenza di servizi né di parcheggi pubblici.

L'immobile di che trattasi è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Miglianico: Permesso di Costruire N.12 del 17/03/2004 e Permesso di Costruire in variante N.60 del 07/10/2005.

Nello specifico l'unità abitativa al piano terra-rialzato è composta in base al progetto edilizio, da una cucina, un soggiorno e tre camere da letto, da locali accessori costituiti da un ingresso, da due bagni, da un disimpegno, da due portici di cui uno in corrispondenza dell'ingresso e un altro prospiciente la zona giorno e da un terrazzo. L'accesso al piano è garantito da una rampa di scale. Si specifica che tale distribuzione corrisponde allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo ma, al contempo, lo scrivente constatava la presenza di una rampa di scala posizionata nel disimpegno, che permette l'accesso ad un soppalco utilizzato come locale di sgombero, protetto da ringhiera e realizzato al di sotto delle falde di copertura a vista. Tali strutture sono state realizzate in legno, in assenza di titolo edilizio.

Il piano interrato è costituito, come da progetto edilizio, da due locali ad uso rimessa, da un deposito, da una cantina, da un ripostiglio e da un wc con antibagno. Detto piano è direttamente collegato al piano terra per mezzo di una scala interna collocata in apposito vano. A differenza di quanto indicato nel progetto edilizio poc'anzi richiamato, allo stato attuale il locale deposito è utilizzato come taverna; inoltre esternamente è presente una copertura piana sulla rampa d'accesso alla rimessa, realizzata con struttura in legno e un manto in parte costituito da lastre di onduline in alluminio, in parte da un telo su telaio in legno, copertura sorretta da colonnine e porzioni di muratura in mattoncino, costruito in assenza di titolo edilizio.

Quanto descritto è meglio comprensibile dalla documentazione fotografica allegata.

I debitori esecutati [REDACTED], non erano disponibili nel giorno stabilito dallo scrivente per effettuare il sopralluogo del fabbricato, rinviato ad altra data. In sede di accesso, gli stessi sono stati disponibili agevolando lo svolgimento da parte sottoscritto dell'incarico



conferitogli.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Miglianico (CH) - C.da Piane San Pantaleone, 157/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
In riferimento al Certificato di Destinazione urbanistica, il CTU ha provveduto all'inoltro della richiesta presso il competente ufficio tecnico comunale che ne ha rilasciato atto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito di interrogazione effettuata dallo scrivente CTU all'Ufficio Anagrafe del comune di Miglianico il giorno 15/10/2018, [REDACTED]
[REDACTED] Gli stessi, in sede di sopralluogo, dichiaravano di essere entrambi divorziati dai precedenti coniugi e di essere conviventi presso l'immobile oggetto di perizia.

CONFINI

Il lotto su cui insiste l'oggetto della presente perizia confina a nord-ovest con la Strada provinciale, a nord-est con la proprietà [REDACTED], mentre sui restanti lati con le proprietà [REDACTED]

Si specifica che il 03/10/2005 è stata sottoscritta una convenzione edificatoria, allegata al PdC N.60/2005, con cui il signor [REDACTED] autorizzava i signori [REDACTED]



ad eseguire costruzioni a distanza minore o a confine con la sua proprietà e viceversa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	107,00 mq	133,40 mq	1,00	133,40 mq	3,50 m	Terra (rialzato)
Portico	23,73 mq	24,37 mq	0,35	8,53 mq	2,80 m	Terra (rialzato)
Terrazza	43,57 mq	44,70 mq	0,20	8,94 mq	0,00 m	Terra (rialzato)
Soppalco praticabile	21,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	1,20 m	Primo
Locali deposito, cantina e servizi	89,15 mq	109,40 mq	0,40	54,70 mq	2,40 m	Interrato
Autorimessa	81,59 mq	88,70 mq	0,40	44,35 mq	2,70 m	Interrato
Corte esclusiva	590,00 mq	590,00 mq	0,08	44,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				298,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				298,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene di che trattasi non si considera facilmente divisibile, dato che il piano interrato è sia per caratteristiche dimensionali sia per destinazione, ad uso esclusivo dell'abitazione posta al piano terra. Inoltre è sito in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Miglianico, pur essendo una zona raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, linea telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 18/12/2018	[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 6, Part. 4317, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 172 mq Superficie catastale Tot. 198 mq Rendita € 319,79 Piano S1
Dal 27/09/2004 al 18/12/2018	[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 6, Part. 4317, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale Tot. 198 mq Rendita € 560,36



		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	6	4317	2		A7	1	7 vani	Tot. 198 mq	560,36	T	
U	6	4317	3		C6	1	172 mq	Tot. 198 mq	319,79	S1	
	6	4317	1		CO					T	

Corrispondenza catastale

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, sussiste per tutto quanto ad esclusione del soppalco ad uso sgombero realizzato dagli esecutati nel piano terra al di sotto delle falde di copertura a vista e ad esclusione della copertura piana realizzata esternamente sulla rampa d'accesso alla rimessa, come già detto opere eseguite in assenza di titolo edilizio.

Per rendere l'immobile anzidetto conforme al progetto e alle planimetrie catastali agli atti è necessario smantellare sia il soppalco con relativa scala d'accesso sia la copertura esterna, entrambe realizzate con struttura in legno facilmente removibile, ripristinando lo stato assentito dal titolo edilizio. In alternativa, può essere avviato l'iter amministrativo previsto dalla normativa regionale vigente ai fini della legittimazione dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Il progetto edilizio visionato presso la sede competente del Comune di Miglianico non presenta difformità costruttive in termini di perimetrazione esterna, ad eccezione di una:

- copertura precaria realizzata all'esterno, sulla rampa d'accesso all'autorimessa, nella corte di pertinenza esclusiva. Internamente le difformità, rispetto al titolo abilitativo citato, consistono nella:
- presenza di un soppalco protetto da ringhiera e utilizzato come sgombero, con una rampa di scala posizionata nel disimpegno del piano terra che ne permette l'accesso e avente una struttura realizzata in legno al di sotto delle falde di copertura a vista.

Le suddette opere realizzate in assenza di titolo edilizio sono agevolmente removibili. Per ciò che concerne la copertura esterna se ne consiglia la rimozione, trattandosi di struttura precaria realizzata in condizioni di non conformità rispetto alle normative in materia di sismica, di REC ed NTA vigenti. Al



contempo, si dichiara la sanabilità del soppalco in base al combinato disposto dagli art. 46 comma 5 del d.P.R. 380/01 e art. 40 comma 6 della Legge n. 47/85 e Legge n. 323/03. Pertanto il CTU, verificate le suddette condizioni ai fini delle azioni tecniche necessarie al condono del soppalco determinava, in forma approssimativa, i seguenti costi relativi alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile: €4000,00 c. per spese tecniche più oneri concessori per spese di condono, da stabilirsi con l'ufficio tecnico comunale. Per un calcolo più dettagliato di tali spese, si rimanda ad un'eventuale successiva fase di progetto, ricordando che "l'aggiudicatario.... dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria" art. 46, comma 5 del d.P.R. 380/01.

PATTI

L'immobile risulta, ad oggi, occupato dai sig.ri [REDACTED], conviventi eseguiti. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Premettendo che l'immobile è relativamente recente come realizzazione, si specifica che sia al piano terra abitativo sia al piano interrato, sono presenti tutte le finiture interne quali: impianti, servizi igienici, pavimenti, tinta alle pareti e porzioni di rivestimento a mattoncino, infissi. Solo un vano dell'interrato adibito a rimessa è privo di finiture. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato e presenta al piano terra, sul fronte prospiciente l'ingresso, un portico opportunamente pavimentato e rifinito ed un terrazzo con pavimento non rifinito; una copertura a falde opportunamente rivestita in coppi e fornita di canali di gronda e pluviali.

Il fabbricato, nel complesso, non presenta lesioni strutturali pertanto si mantiene in buono stato nel suo aspetto conservativo e nelle finiture esterne e interne, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Gli impianti idrico, termo-sanitario ed elettrico risultano in buono stato, come pure i serramenti che garantiscono una sufficiente tenuta termica.

Dal punto di vista estetico l'immobile de quo non presenta spiccate peculiarità, tanto meno dal punto di vista architettonico.

Ad oggi l'immobile non necessita di interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima non è inserito in un contesto condominiale e non presenta parti comuni ad altri edifici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione catastale storica, allegata alla presente perizia, si evince che l'immobile non risulta gravato da servitù, censi, livelli ed usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le seguenti informazioni derivano dalla visione del fabbricato in sede di sopralluogo e da quanto riportato sui titoli abilitativi PdC n.12/2004 e PdC in variante n.60/2005:

Fondazioni: del tipo continuo ordinarie in calcestruzzo armato.

Esposizione: l'accesso al lotto è esposto ad ovest verso la strada provinciale, come la zona giorno ed il portico del fabbricato; l'ingresso dello stesso è esposto a nord; le stanze da letto sono rivolte ad est mentre verso sud vi è la presenza di un fabbricato in aderenza al lotto di proprietà. L'esposizione panoramica dall'immobile in esame ha ad oggetto la strada provinciale, altri fabbricati residenziali e una vista sulla campagna verso est.

Altezza interna utile: il piano terra, abitabile, ha un'altezza dei servizi igienici pari a ml 2,70 mentre gli altri locali hanno un'altezza variabile dovuta alla diversa pendenza delle falde del tetto a vista. I locali del piano interrato hanno un'altezza di ml 2,40 e di ml 2,70.

Strutture verticali: in muratura con mattoni forati e legate in malta cementizia, dello spessore di cm 30c.

Solai: a struttura mista costituita da travetti prefabbricati in C.A.P., pignatte in laterizio e soletta collaborante in c.a.

Copertura: con falde inclinate, costituita da un'orditura portante di travi in legno e tavolato, con sovrastante manto di tegole in coppi di laterizio.

Pareti esterne: finitura con intonaco liscio per esterni tinteggiato di colore giallo; cornici in mattoncino sui vani di porte e finestre; lasciata a rustico la facciata esposta a sud.

Pareti interne: realizzate con mattoni forati dello spessore di cm 8, trattate con intonaco liscio civile per interni e tinteggiate con pittura a tempera di colore chiaro, ad esclusione del locale rimessa al piano interrato in cui è presente l'accesso carrabile.

Pavimentazione interna: parquet al piano terra e piastrelle in monocottura nei servizi igienici e al piano interrato; cemento rustico nel locale rimessa di cui si è detto poc'anzi.

Infissi esterni: finestre in legno con vetrocamera; portoncino d'ingresso in legno; porta di accesso alla rimessa in metallo del tipo basculante.

Infissi interni: porte tamburate in legno.

Volte: piane per il piano interrato; falde a vista nel piano terra.

Scale: scale interne di collegamento tra il piano interrato e il piano terra in cemento.

Impianto elettrico, idrico, termico: impianti presenti nel fabbricato. Se ne attesta la conformità dell'impianto elettrico come da dichiarazione N. 010/05 rinvenuta tra gli atti depositati presso il competente ufficio tecnico comunale di Miglianico, tuttavia si specifica che è presente il Certificato di Abitabilità rilasciato dal detto Comune in data 21.11.2006

Terreno esclusivo: corte esclusiva nelle aree antistante e retrostante il fabbricato.

Posto auto: possibilità di parcheggio nella corte esclusiva antistante e nel locale rimessa al piano interrato.

Cantina: sita nel piano interrato.

Dotazioni condominiali: non presenti.

Altro (opere realizzate in assenza di titolo edilizio): 1. SOPPALCO ad uso sgombero, con accesso dal piano terra e posizionato sotto le falde del tetto a vista, che si sovrappone in parte del disimpegno e sui locali igienici del piano terra, per una superficie di mq 21 circa. 2. SUPERFICIE COPERTA sull'accesso alla rimessa del piano interrato, per una superficie di mq 60 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è attualmente occupato dai signori:

 - Debitore



Debitore
conviventi e residenti presso l'immobile oggetto della presente, sito alla C.da Piane San Pantaleone n.
157/b di Miglianico (CH)

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1981	[REDACTED]	Atto tra vivi - Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salciarini Gino	23/12/1981	22174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	20/01/1982	911	859
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Chieti	05/01/1982	43			
Dal 24/11/2003	[REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Matteis Giovanni	24/11/2003	46878	19450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	16/12/2003	22076	16583
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CHIETI aggiornate al 23/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/03/2007
Reg. gen. 5693 - Reg. part. 881
Importo: € 140.000,00
A favore di CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE FONSPA - ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE SPA sede ROMA
Contro [REDACTED]
Percentuale interessi: 6,05 %
Rogante: D'Ambrosio Massimo
Data: 09/03/2007
N° repertorio: 101146
N° raccolta: 17690
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 15/03/2012
Reg. gen. 5034 - Reg. part. 453
Importo: € 2.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANGRO-TEATINA DI ATESSA
Contro [REDACTED]
Note: Tale ipoteca grava su quota pari ad 1/2 dell'immobile di cui in oggetto.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Chieti il 06/06/2018
Reg. gen. 9573 - Reg. part. 7243
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Si riportano, a seguire, i nominativi degli Enti che hanno promosso domanda d'intervento nell'Espropriazione Immobiliare per le relative somme a credito, come da allegati:

- 1) AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Agente della Riscossione con sede in ROMA Via G. Grezar n.14 (C.F.13756881002), in persona del sottoscritto [REDACTED] e creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma di € 4.303,34 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi; creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma di € 38.431,45 per tributi vari, interessi di mora e spese.
- 2) COMUNE DI MIGLIANICO, con sede in Miglianico alla via Ettore Paolini n.2, rappresentato e difeso dall' [REDACTED] e creditore nei confronti di [REDACTED] della complessiva somma di € 2.672,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto dallo scrivente CTU al comune di Miglianico e rilasciato in data 10/01/2019.

Come si evince dalla documentazione tecnica estratta dai competenti Uffici comunali, secondo il



vigente P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale N.45/2 del 29.05.1996 e Variante al P.R.G. adottata con deliberazione N.02 del 17.10.2002, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade nella Sub-Area B3. Espansione II dopoguerra (Località Piane San Pantaleone, Montupoli, S. Antonio). Grado terzo di trasformabilità completamento semintensivo.

Per ciò che concerne la tipologia dei possibili interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, si rimanda alla visione del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Quanto sopra si evince dai seguenti documenti visionati ed estratti presso gli Uffici competenti:

- Permesso di Costruire N.12 del 17/03/2004
- Permesso di Costruire N.60 del 7/10/2005 di variante in corso d'opera al PdC N.12 del 17/03/2004
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 21.11.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda le dichiarazioni degli impianti, presso il competente Ufficio comunale non sono stati rinvenuti quelli relativi all'impianto termico e all'impianto idrico. L'esistenza delle dichiarazioni di conformità mancanti si evince, tuttavia, da quanto indicato nel Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Miglianico in data 21.11.2006 la cui emissione presuppone, appunto, l'esistenza delle dichiarazioni di conformità anzidette e in cui si riporta quanto segue: " Vista la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 11 della legge 05.03.1990 n. 46 e del D.P.R. 06.12.1991 n. 447, relativa alla sicurezza degli impianti".

A seguito di attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, si evince che non vi è corrispondenza tra lo stato degli stessi ed il progetto allegato all'ultimo atto autorizzativo a causa delle seguenti difformità:

1. SOPPALCO ad uso sgombero, con accesso dal piano terra e posizionato sotto le falde del tetto a vista, che si sovrappone in parte del disimpegno e sui locali igienici del piano terra, per una superficie di mq 21 circa. Per la sanabilità di tale opera si prevedono i seguenti costi: redazione pratica amministrativa, elaborati grafici, deposito strutturale, collaudo, fine lavori, accatastamento e Segnalazione Certificata di Agibilità, per un totale delle spese tecniche di circa €4000,00 più oneri concessori.
2. SUPERFICIE COPERTA antistante l'accesso alla rimessa del piano interrato, per una superficie di mq 60 circa. Di tale opera se ne consiglia la rimozione, in quanto realizzata a confine con altro lotto e non rispondente ai sensi della vigente normativa antisismica essendo una struttura precaria.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare sito nel suo lotto di pertinenza, recintato e fornito di accesso proprio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Miglianico (CH) - C.da Piane San Pantaleone, 157/b

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un villino unifamiliare che si sviluppa su due livelli, sito nel suo lotto di pertinenza. Detto lotto ha una recinzione propria, con accesso pedonale e accesso carrabile sulla strada provinciale; la porzione di corte antistante il fabbricato ha uno spazio carrabile con pavimentazione in battuto di cemento e la restante parte è adibita a verde; la porzione di corte sul retro del fabbricato è adibita a piccolo orto occupato in parte da un precario capanno in legno e metallo. La zona in cui si colloca detto immobile è periferica rispetto al centro di Miglianico ed è occupata principalmente da unità residenziali a bassa densità pertanto, nelle immediate vicinanze, non vi è presenza di servizi né di parcheggi pubblici. L'immobile di che trattasi è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Miglianico: Permesso di Costruire N.12 del 17/03/2004 e Permesso di Costruire in variante N.60 del 07/10/2005. Nello specifico l'unità abitativa al piano terra-rialzato è composta in base al progetto edilizio, da una cucina, un soggiorno e tre camere da letto, da locali accessori costituiti da un ingresso, da due bagni, da un disimpegno, da due portici di cui uno in corrispondenza dell'ingresso e un altro prospiciente la zona giorno e da un terrazzo. L'accesso al piano è garantito da una rampa di scale. Si specifica che tale distribuzione corrisponde allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo ma, al contempo, lo scrivente constatava la presenza di una rampa di scala posizionata nel disimpegno, che permette l'accesso ad un soppalco utilizzato come locale di sgombero, protetto da ringhiera e realizzato al di sotto delle falde di copertura a vista. Tali strutture sono state realizzate in legno, in assenza di titolo edilizio. Il piano interrato è costituito, come da progetto edilizio, da due locali ad uso rimessa, da un deposito, da una cantina, da un ripostiglio e da un wc con antibagno. Detto piano è direttamente collegato al piano terra per mezzo di una scala interna collocata in apposito vano. A differenza di quanto indicato nel progetto edilizio poc'anzi richiamato, allo stato attuale il locale deposito è utilizzato come taverna; inoltre esternamente è presente una copertura piana sulla rampa d'accesso alla rimessa, realizzata con struttura in legno e un manto in parte costituito da lastre di onduline in alluminio, in parte da un telo su telaio in legno, copertura sorretta da colonnine e porzioni di muratura in mattoncino, costruito in assenza di titolo edilizio. Quanto descritto è meglio comprensibile dalla documentazione fotografica allegata.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4317, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 4317, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 4317, Sub. 1, Categoria CO Valore di stima del bene: € 293.093,37

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo di stima sintetica, basato sulla comparazione con valori di fabbricati simili a quello in esame (fonti dirette sul territorio: OMI, IMMOBILIARE.IT e BORSINOIMMOBILIARE.IT), usando come parametro di riferimento il metro quadrato di Superficie Convenzionale e in considerazione delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, accessibilità e dotazione di spazi a parcheggi pertinenziali, ubicazione e dei servizi di primaria importanza, stato di manutenzione, di conservazione e finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici, qualità delle finiture ed infine del loro valore estetico complessivo.

Sebbene l'immobile risulti perfettamente rifinito ed in buono stato di conservazione, tale criterio valutativo è stato ridimensionato in considerazione dei seguenti fattori, meglio specificati nella scheda di analisi allegata:

- 1) ubicazione e trasporti;
- 2) limitata panoramica goduta dall'immobile;
- 3) svalutazione immobiliare dovuta alla crisi economica dell'ultimo decennio.

L'insieme dei suddetti elementi ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Miglianico (CH) - C.da Piane San Pantaleone, 157/b	298,77 mq	981,00 €/mq	€ 293.093,37	100,00	€ 293.093,37
Valore di stima:					€ 293.093,37

Valore di stima: € 293.093,37

Valore finale di stima: € 293.093,37

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Torrevecchia Teatina, li 22/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marinucci Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale si sopralluogo (Aggiornamento al 19/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Residenza e posizione patrimoniale (Aggiornamento al 31/10/2018)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia (Aggiornamento al 10/01/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 10/01/2019)
- ✓ Visure e schede catastali - per soggetto (Aggiornamento al 18/12/2018)
- ✓ Visure e schede catastali - elenco immobili (Aggiornamento al 18/12/2018)
- ✓ Visure e schede catastali - storico (Aggiornamento al 18/12/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 18/12/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/12/2018)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie u.i.u. (Aggiornamento al 18/12/2018)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 10/01/2019)
- ✓ N° 27 Foto (Aggiornamento al 19/12/2018)
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 23/01/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Intervento nella EE.II. Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 02/11/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Intervento nella EE.II. Comune di Miglianico (Aggiornamento al 14/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di analisi e calcolo per stima imm. (Aggiornamento al 20/02/2019)

