

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VASTO (CH) – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° 07/2024

Promossa da: **ORGANA SP V S.R.L.** società unipersonale a responsabilità limitata, con sede legale in Conegliano (TV), via Alfieri I, capitale sociale di € 10.000 i.v., codice fiscale, partita I. V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso Belluno n. 05277610266, con socio unico "Blade Management srl" rappresentata, giusta procura a rogito Notaio Dott. Francesco Simoncini, Notaio in Sacile, del 20/04/2022 Rep. n.33 134 Racc. n.22224, registrato a Pordenone in data 26.04.2022 al n. 5704 serie IT, da **Intrum Italy S.p.a.** sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, capitale sociale Euro 600.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano - Monza - Brianza Lodi 10311000961, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 2521466, rappresentata e difesa giusta procura in calce all'atto di precetto notificato in data 15/11/2023, dall'Avv. Brigida Carulli (C.F.: CRLBGD 78R49 G482B), elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Pescara (PE) alla Via Venezia n. 4 , PEC avv.brigidacarulli@pec.it;

Nei confronti di: **Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (Francia) il 09/03/1976 e residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Vasto (CH) il 20/03/1975, residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7, proprietari per la quota pari di ½ ciascuno in regime di comunioni legali, gravati da ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Chieti in data 13-08-2012 n. 14361 r.g. 14361 e n. 1513 rp di seguito descritti:

- A) appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, al Fg. 17, p.lla 465, sub 1 (ex 483 sub. 1), Cat. A/3, Cl. U, vani 6,5, RC euro 386,05;
- B) locali deposito posti al piano seminterrato, tra loro comunicanti, censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, Fg. 17, p.lla 465, sub 5 (ex 483 sub 5), Cat. C/2, cl. I , mq. 68, RC euro 126,43.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. ITALO RADOCCIA

Perito (C.T.U.): ARCH. MASSIMO RUZZI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 864, in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 07/2024 promossa dalla società **ORGANA SP V S.R.L.** società unipersonale a responsabilità limitata, con sede legale in Conegliano (TV), via Alfieri I, capitale sociale di € 10.000 i.v., codice fiscale, partita I. V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso Belluno n. 05277610266, rappresentata da **Intrum Italy S.p.a.** sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, capitale sociale Euro 600.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano - Monza - Brianza Lodi 10311000961, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 2521466 nei confronti dei **Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (Francia) il 09/03/1976 e residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Vasto (CH) il 20/03/1975, residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7

PREMESSA

Con istanza di vendita del 14 febbraio 2024, depositata presso il Tribunale di Vasto nella stessa data, dall'Avv. Brigida Carulli (C.F.: CRLBGD 78R49 G482B), elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Pescara (PE) alla Via Venezia n. 4 , PEC avv.brigidacarulli@pec.it, difensore della società **ORGANA SP V S.R.L.** società unipersonale a responsabilità limitata, rappresentata per codesta procedura esecutiva da **Intrum Italy S.p.a.** sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, capitale sociale Euro 600.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano - Monza - Brianza Lodi 10311000961, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 2521466, chiedeva di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la

vendita degli immobili pignorati avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Celenza sul Trigno (Ch), così distinti:

- **Immobilabile n°1**, unità immobiliare (appartamento) censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, al Fg. 17, p.lla 465, sub 1(ex 483 sub. 1), Cat. A/3, Cl. U, vani 6,5, RC euro 386,05
- **Immobilabile n°2**, unità immobiliare (locali deposito posti al piano seminterrato, tra loro comunicanti), censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, Fg. 17, p.lla 465, sub 5 (ex 483 sub 5), Cat. C/2, cl. I, mq. 68, RC euro 126,43.



In data 11 aprile 2024 per il procedimento sopraddetto, il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'Avv. Alessandra D'Aurizio come custode dei beni immobiliari.

In data 24 Aprile 2024 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 11 Aprile 2024 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento e, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, entro il giorno 24 luglio 2024.

Vista la complessità del compendio immobiliare il sottoscritto CTU chiedeva giusta proroga pari a giorni 90 in data 23 luglio 2024 e pertanto la nuova scadenza veniva indicata al 21 ottobre 2024.

Il Custode Giudiziario con comunicazione pec del 19 aprile 2024 fissava un primo sopralluogo al 09 maggio 2024 alle ore 16:00.

Nella suddetta data lo scrivente visionava l'intero complesso immobiliare e avvisava gli esecutati che avrebbe fissato per via telefonica una data per il sopralluogo tecnico ricognitivo allo scopo di effettuare il rilievo dell'intero immobile.

Il CTU quindi, unitamente al suo collaboratore di studio l'architetto Mario Marchioli, effettuava in data 10 agosto 2024, il rilievo dettagliato dell'intera struttura. Nei giorni successivi lo scrivente digitalizzava al Cad il rilievo effettuato.

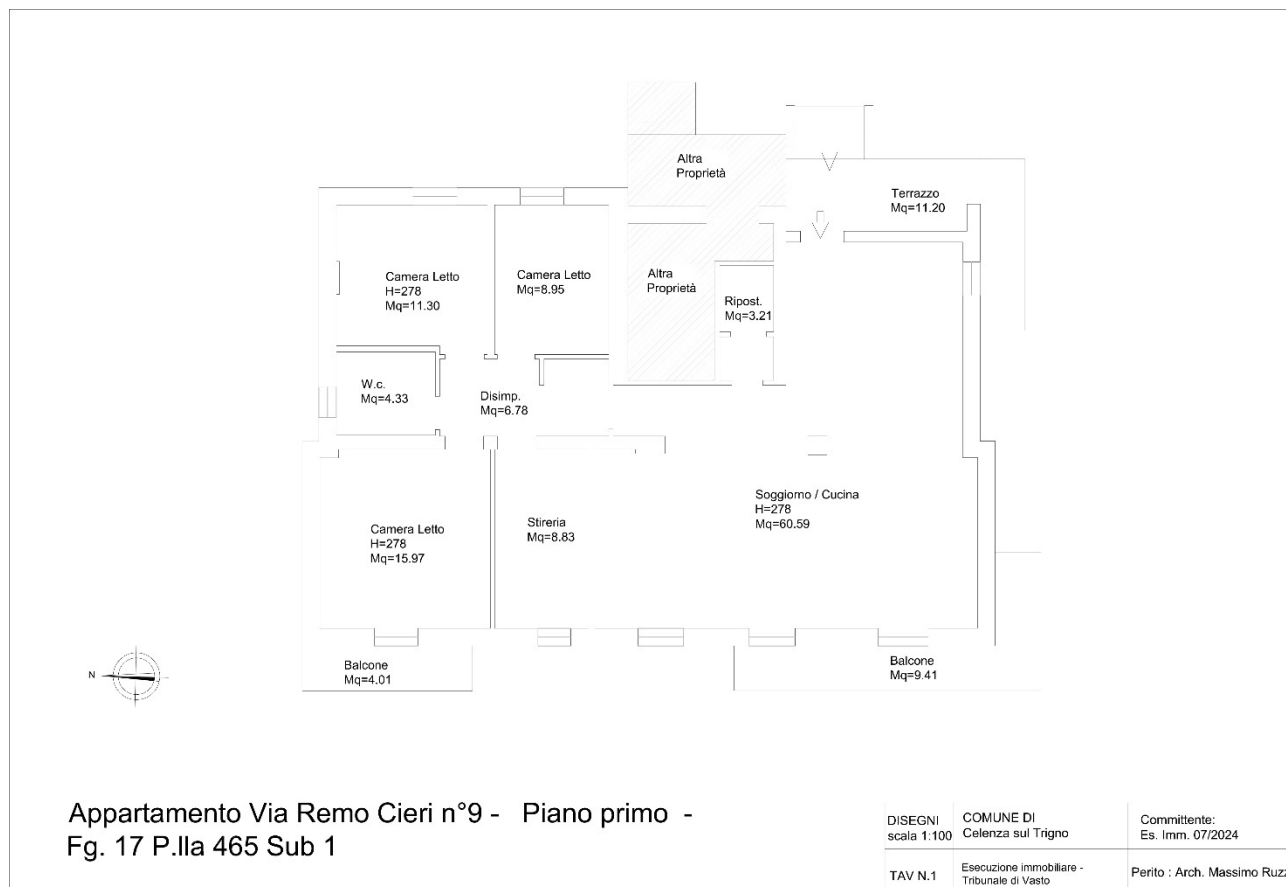
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliari fanno parte di un fabbricato di natura residenziale edificato tra gli anni 1977 e 1980, ubicato sulla p.lla 465 del fog. 17 del Comune di Celenza sul Trigno. Il complesso presenta oltre alle unità immobiliari oggetto di esecuzioni un locale Cantina/Deposito al piano seminterrato (lato nord), oltre ad altre tre unità di carattere residenziali ubicate ai piani sovrastanti (primo e secondo). Le unità immobiliari oggetto di stima sono invece ubicate al piano seminterrato (lato sud) e al piano terra.

La costruzione si presenta strutturalmente in muratura portante all'esterno e con pilastri in ca al centro e al piano seminterrato e non evidenzia problemi di carattere strutturale (lesioni e fessurazioni) visibili ad occhio nudo. Alle unità immobiliari di natura residenziale vi si accede da un vialetto comune a tutti i subalterni, direttamente da viaXXXXXXXXXXXXal civico 9, per mezzo di una scalinata anch'essa comune a tutte le proprietà. Il locale magazzino è posto al piano seminterrato sul lato sud rispetto al fabbricato e vi si accede da viaXXXXXXXXXXXXper mezzo di un passaggio carrabile. Lo stesso Deposito/Cantina nel suo intorno presenta un'area in parte pavimentata a cemento carrabile (lato Ovest) e in parte (lato sud) a giardino. Tutta l'area esterna, contraddistinto con la p.lla 465 catastalmente si presenta come area comune a tutto il fabbricato. All'unità residenziale, posta al piano terra (vista dalla parte Est) vi si accede da dei gradini adiacenti alla zona comune che portano verso una piccola zona terrazzata direttamente dal vialetto comune. La stessa nel suo interno si compone di un grande spazio adibito a soggiorno cucina di circa mq 60.59, servito da un piccolo ripostiglio di mq 3.21.

La zona notte, dislocata attorno al disimpegno di mq 6.78 si presenta con tre stanze di cui due adibite a camera da letto e una a stireria, oltre ad un vano w.c. di mq 4.33. Le finiture sono di ottimo livello, mentre gli infissi risultano in alluminio senza taglio termico e con doppio vetro.

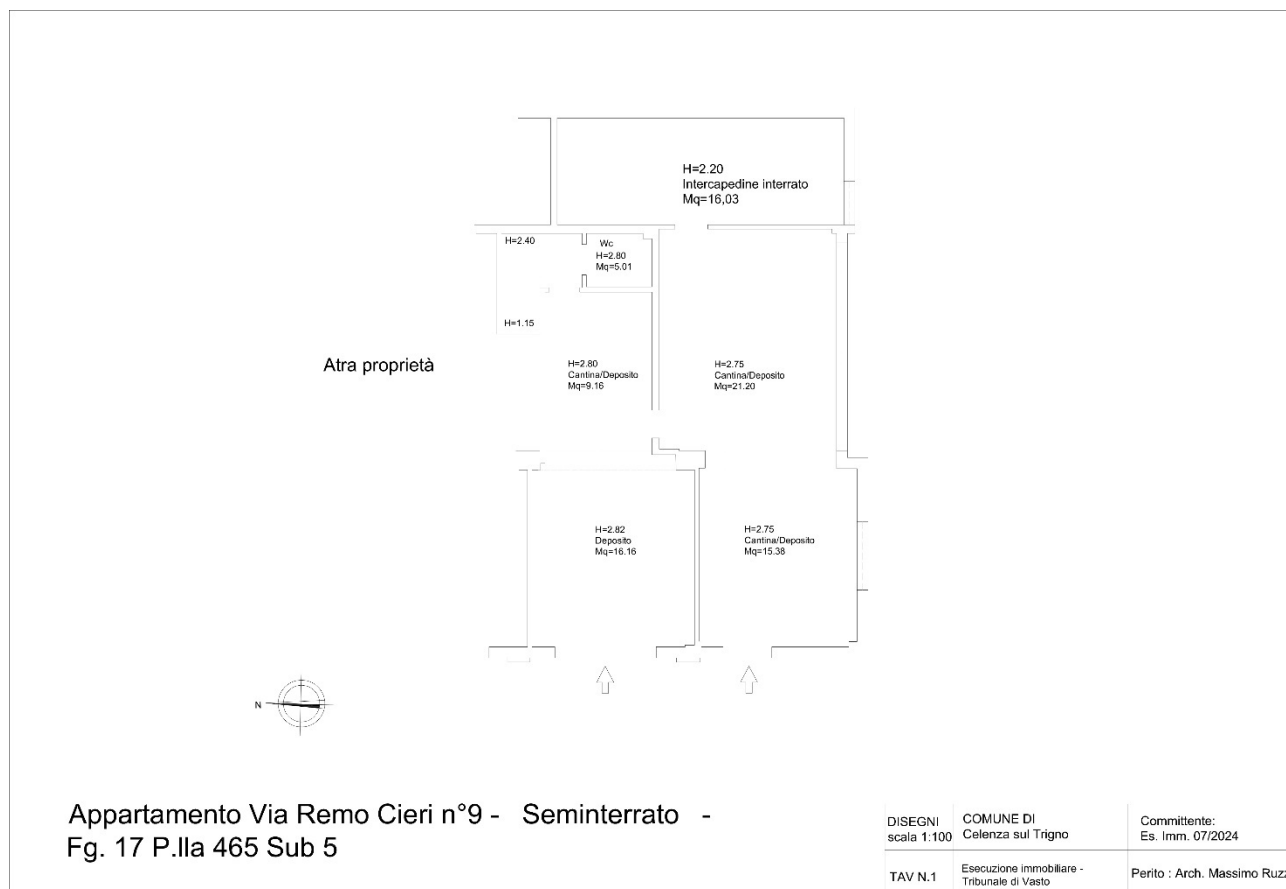
L'unità è scaldata da un classico impianto a termosifoni, con una caldaia posta al piano seminterrato (Deposito/Cantina). La stessa è collegata al collettore d'impianto mediante una condotta di mandata

e ritorno sotto il solaio dell'abitazione all'interno del Deposito/Cantina. La stessa caldaia a metano funge anche da generatore di acqua calda sanitaria sia per i servizi igienici presenti al piano seminterrato che alla residenza del piano terra.



Il locale adibito a Deposito/Cantina, si presenta formato da due vani principali confinanti, collegati fra di loro per mezzo di una porta. E' inoltre presente un vano adibito a servizio igienico munito di doccia. Verso il lato est, per mezzo di una piccola porta si accede ad un vano adibito a magazzino con altezza pari a mt 2.20. Detto locale è stato ricavato da un vano che all'origine doveva essere un intercapedine non accessibile (come da concessioni edilizie del 1977 e successiva variante del 1980). Dall'analisi della documentazione catastale presente in atti, detto vano si presenta di difficile interpretazione, essendo lo stesso descritto ed indicato con un semplice tratto a penna in aggiunta alla planimetria riportata. Inoltre, sulla stessa planimetria catastale non viene indicato il servizio igienico posto sul lato nord/est, a confine con il vano descritto come intercapedine. Inoltre nello stato di fatto lo stesso non presenta la veranda come agli atti catastali, ma la stessa zona risulta chiusa mediante una chiusura opaca in muratura sul lato sud (con una finestra a lucernaio), così

come risulta chiuso anche il lato ovest, nella quale è presente un portoncino in alluminio, mediante il quale si accede all'unità immobiliare.



Per questi motivi il CTU provvedeva a riportare in atti la giusta planimetria catastale e per questo presentava una pratica Docfa presso l'agenzia del territorio di Chieti per rettificarla e correggerla. Il DOCFA veniva approvato con codice riscontro 000A288AP, pratica CH0081358 del 08-10-2024. Anche la planimetria catastale presente agli atti dell'unità immobiliare di tipo residenziale contraddistinta con il sub 1 con categoria catastale A/3 posta al piano terra non presentava la conformità catastale. Infatti, nella stessa veniva riportato l'ingresso da una zona comune con le altre unità immobiliari facente parte dello stesso fabbricato, mentre nello stato di fatto l'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una scalinata esclusiva direttamente accessibile da zona comune. Detto ingresso avviene dal terrazzo posto sul lato est di proprietà esclusiva. Lo stesso CTU in fase di sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario l'avv. Alessandra D'Aurizio, chiedeva ai proprietari se detto ingresso fosse sempre stato così dall'atto di acquisto. Gli stessi confermano come l'ingresso sia stato sempre lo stesso così come il vano ripostiglio sia stato ricavato dal

pianerottolo originario d'ingresso alle altre abitazioni. Per detto motivo il CTU predisponendo una pratica Docfa presso l'agenzia del territorio di Chieti al fine di rettificare e riportare agli atti lo stato di fatto corretto. Il Docfa veniva approvato con giusta determina n. CH0079918 del 03/10/2024.

Da evidenziare che con il nuovo Docfa presentato l'unità immobiliare identificata al n.c.e.u. al fg. 17 p.la 465 sub 1 cat. A3 ha subito una variazione dei vani catastali che quindi passano da 6,5 a 7, con un aumento quindi della rendita catastale che da euro 386,05 passa ad euro 415,75.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

- a) "Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tener conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.."***

Considerando che il creditore procedente la **ORGANA SP V S.R.L.** società unipersonale a responsabilità limitata, con sede legale in Conegliano (TV), via Alfieri I, capitale sociale di € 10.000 i.v., codice fiscale, partita I. V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso Belluno n. 05277610266, con socio unico "Blade Management srl" rappresentata, giusta procura a rogito Notaio Dott. Francesco Simoncini, Notaio in Sacile, del 20/04/2022 Rep. n.33 134 Racc. n.22224, registrato a Pordenone in data 26.04.2022 al n. 5704 serie IT, da **Intrum Italy S.p.a.** sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, capitale sociale Euro 600.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano - Monza - Brianza Lodi 10311000961, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 2521466, rappresentata e difesa giusta procura in calce all'atto di precetto notificato in data 15/11/2023, dall'Avv. Brigida Carulli (C.F.: CRLBGD 78R49 G482B), elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Pescara (PE) alla Via Venezia n. 4, ha depositato presso il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva in data 14 febbraio 2024 l'istanza di vendita e che la stessa ha depositato il 15 febbraio 2024 la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 secondo comma del c.p.c e tutta la certificazione

ipocatastale necessaria, tenendo conto anche dei termini feriali, si può affermare che il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

b) “Rediga altresì, previo accesso all’immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall’art. 173 bis disp. Att. C.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. C.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:”

1) “Proceda all’esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli proprietà.”

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell’atto di pignoramento, nel particolare, gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al N.C.E.U. e si individuano:

- **Immobile n°1**, unità immobiliare (appartamento) censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, al Fg. 17, p.lla 465, sub 1(ex 483 sub. 1), Cat. A/3, Cl. U, vani 6,5, RC euro 415,75 (ex euro 386,05).
- **Immobile n°2**, unità immobiliare (locali deposito posti al piano seminterrato, tra loro comunicanti), censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, Fg. 17, p.lla 465, sub 5 (ex 483 sub 5), Cat. C/2, cl. I , mq. 68, RC euro 126,43.

I suindicati immobili oggetto di esecuzione immobiliare, allo stato attuale risultano posseduti in comunione dei beni ciascuno per la quota pari ad un mezzo in comunione dei beni tra coniugi **Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (Francia) il 09/03/1976 e residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Vasto (CH) il 20/03/1975, residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7 (nata a Montenero di Bisaccia il 04.06.1944 – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX).

Si attesta la regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

- 2) *“Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.***

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare di tipo residenziale composto da un piano seminterrato dove vi sono dislocate due unità immobiliari adibite a Deposito/Cantina, e tre piani fuori terra adibiti esclusivamente a residenziale. Essi sono contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Celenza sul Trigno al foglio n°17, p.lla 465 e sono contraddistinti con i Subalterni n°1 (abitazione posta al piano terra) e n°5 (Deposito/Cantina posti al piano seminterrato).

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno al Viale XXXXXXXXXXXXXN. 9 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 465 sub. 5 natura C2 di mq. 68 e particella 465 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani, è pervenuta ai coniugi XXXXXXXXXXXXXNATO in Francia il 9/3/1976 e XXXXXXXXXXXXXNATA a Vasto il 20/3/1975 in regime di comunione legale, dal signor XXXXXXXXXXXXX nato a Vasto il 18/5/1970, con l'atto di compravendita per notar Grazia Buta di Penne del 3/8/2012 repertorio n. 13682, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 13/8/2012 ai nn. 14360 registro generale e 11304 registro particolare.

Al signor XXXXXXXXXXXXX nato a Vasto il 18/5/1970, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno al Viale XXXXXXXXXXXXXN. 9 distinte al Catasto Urbano al foglio 17 particella 483 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani al piano T e particella 483 sub. 5 natura C2 di mq. 68 e al Catasto Terreni al foglio 17 particella 465/b natura CO di mq. 150, è pervenuta dalla signora XXXXXXXXXXXXXNATA a Palmoli l'8/2/1947 per la quota di 4/6 di proprietà e dai signori XXXXXALESSIO nato a Palmoli il 28/6/1972 e XXXXXXXXXXXXXNATA a Palmoli l'1/5/1974 per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Francesco Fasano di Casalbordino del 9/12/1994 repertorio n. 6471, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 19/12/1994 ai nn. 17250 registro generale e 13323 registro particolare. Si attesta che gli atti di cessione interessanti gli immobili pignorati presentano continuità delle trascrizioni.

- 3) *“Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in***

relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendo, se mancante.

Le unità oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria sono censite al N.C.E.U. e descritte come segue:

- **Immobile n°1**, unità immobiliare (appartamento) censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, al Fg. 17, p.lla 465, sub 1(ex 483 sub. 1), Cat. A/3, Cl. U, vani 6,5, RC euro 415,75 (ex euro 386,05).
- **Immobile n°2**, unità immobiliare (locali deposito posti al piano seminterrato, tra loro comunicanti), censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, Fg. 17, p.lla 465, sub 5 (ex 483 sub 5), Cat. C/2, cl. I , mq. 68, RC euro 126,43.

L'immobile n°1, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:

dal 23/06/1981 al 16/04/2003 Immobile predecessore Comune di CELENZA SUL TRIGNO (C428) (CH) Foglio 17 Particella 483 Subalterno 1 VIA FONTANA VECCHIA Piano T Partita: 513, COSTITUZIONE del 23/06/1981 in atti dal 07/09/1994 (n. 2149.1/1981);

dal 16/04/2003 al 03/10/2024 Immobile attuale Comune di CELENZA SUL TRIGNO (C428) (CH) Foglio 17 Particella 465 Subalterno 1 VIA FONTANA VECCHIA Piano T, VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/04/2003 Pratica n. 82388 in atti dal 16/04/2003 (n. 2829.1/2003) Annotazione di immobile: sostituisce il n. 483 sub. 1 fg. 17;

dal 03/10/2024 Immobile attuale Comune di CELENZA SUL TRIGNO (C428) (CH) Foglio 17 Particella 465 Subalterno 1 Totale: 153 m2 Totale escluse aree scoperte : 145 m2, VARIAZIONE del 01/10/2024 Pratica n. CH0079918 in atti dal 03/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV ST1.REGISTRO UFFICIALE.4109853.01/10/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 79918.1/2024) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/10/2024, prot. n. CH0079918 Annotazione di immobile: sostituisce il n. 483 sub. 1 fg. 17.

Per detto motivo il CTU predisponeva una pratica Docfa presso l'agenzia del territorio di Chieti al fine di rettificare e riportare agli atti lo stato di fatto corretto. Il Docfa veniva approvato con giusta determina n. CH0079918 del 03/10/2024.

Da evidenziare che con il nuovo Docfa presentato l'unità immobiliare identificata al n.c.e.u. al fg. 17 p.la 465 sub 1 cat. A3 ha subito una variazione dei vani catastali che quindi passano da 6,5 a 7, con un aumento della rendita catastale che da euro 386,05 passa ad euro 415,75.

L'immobile n°2, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili;

dal 23/06/1981 al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di CELENZA SUL TRIGNO (C428) (CH) Foglio 17 Particella 483 Subalterno 5 Rendita: Lire 217 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 68 m2 Partita: 513 Busta mod.58: 513., COSTITUZIONE del 23/06/1981 in atti dal 07/09/1994 (n. 2151.1/1981);

dal 01/01/1992 al 16/04/2003 Immobile predecessore Comune di CELENZA SUL TRIGNO (C428) (CH) Foglio 17 Particella 483 Subalterno 5 Rendita: Euro 126,43 Rendita: Lire 244.800 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 68 m2 Partita: 513 Busta mod.58: 513, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

dal 16/04/2003 Immobile attuale Comune di CELENZA SUL TRIGNO (C428) (CH) Foglio 17 Particella 465 Subalterno 5 Rendita: Euro 126,43 Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 68 m2, VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/04/2003 Pratica n. 82392 in atti dal 16/04/2003 (n. 2833.1/2003) Annotazione di immobile: sostituisce il n. 483 sub. 5 fg. 17.

L'immobile 2 appunto contraddistinto con il subalterno 5 con categoria catastale C/2, si presenta formato da due vani principali confinanti, collegati fra di loro per mezzo di una porta. E' inoltre presente un vano adibito a servizio igienico munito di doccia. Verso il lato est, per mezzo di una piccola porta si accede ad un vano adibito a magazzino con altezza pari a mt 2.20. Detto locale è stato ricavato da un vano che all'origine doveva essere un' intercapedine non accessibile (come da concessioni edilizie del 1977 e successiva variante del 1980). Dall'analisi della documentazione catastale presente in atti, detto vano si presenta di difficile interpretazione, essendo lo stesso descritto ed indicato con un semplice tratto a penna in aggiunta alla planimetria riportata. Inoltre sulla stessa planimetria catastale non viene indicato il servizio igienico posto sul lato nord/est, a confine con il vano descritto come intercapedine. Inoltre nello stato di fatto lo stesso non presenta la veranda come agli atti catastali e negli atti urbanistici, ma la stessa zona risulta chiusa mediante una chiusura opaca in muratura sul lato sud (con una finestra a lucernaio), così come risulta chiuso

anche il lato ovest, nel quale vi è presente un portoncino in alluminio, mediante il quale si accede all'unità immobiliare.

Per questi motivi il CTU provvedeva a riportare in atti la giusta planimetria catastale dello stato di fatto e per questo presentava una pratica Docfa presso l'agenzia del territorio di Chieti per rettificarla e correggerla. Lo stesso DOCFA veniva approvato il 08-10-2024 con codice riscontro Pratica numero: CH0081358 Codice di Riscontro: 000A288AP

4) "Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima."

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo degli immobili oggetto di pignoramento, constatando, dopo aver provveduto alla rielaborazione in CAD, che gli immobili oggetto di pignoramento contraddistinti con i sub 1 (Cat A/3) e sub 5 (Cat C/2), rispetto alle planimetrie catastali agli atti presentavano differenze planimetriche dovute in sostanza ad una diversa distribuzione interna.

Entrambe costituite nel 23-06-1981 in atti dal 07-09-1994, le stesse presentano le difformità di seguito descritte.

L'immobile 1 contraddistinto al fg. 17 p.la 465 sub 1 con categoria catastale A/3 presenta una diversa distribuzione in quanto è stato modificato nella zona dell'ingresso. Infatti in origine l'ingresso era previsto da un vano scale comune con le altre unità immobiliari presenti ai piani superiori, mentre nello stato di fatto si presenta con un ingresso autonomo con accesso diretto per mezzo di una scalinata esterna di proprietà. Inoltre, la parte di vano scala che serviva il sub 1 per l'ingresso è stata chiusa ed è stato ricavato un vano adibito a ripostiglio.

Per detto immobile il Ctu ha provveduto a rettificare la planimetria catastale presso l'ufficio territoriale di Chieti approvato con DOCFA CH0079918 del 03-10-2024.

Per l'immobile 2 posto al piano seminterrato, contraddistinto con il sub 5, invece si è resa necessaria la presentazione di una pratica docfa per la presenza di un vano wc ricavato sul lato nord/est del fabbricato. Da precisare che sulla planimetria presente agli atti viene riportato, con un tratto a penna, in aggiunta alla planimetria giustamente descritta, un vano che dovrebbe indicare il vano ricavato nel retro locale (intercapedine) che nella Concessione in Variante n°03/80 prot. 515 del 31-03-1980 viene indicato come un cavedio/intercapedine senza accesso dai locali antecedenti.

Il Ctu pertanto ha rettificato entrambe le planimetrie catastali secondo lo stato di fatto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

Per detto immobile il Ctu ha provveduto a rettificare la planimetria catastale presso l'ufficio territoriale di Chieti approvato con DOCFA CH0081358 del 08-10-2024.

5) "Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti."

Il CTU per mezzo pec, acquisita al prot. dell'Ente al nr. 1773 del 09/05/2024, faceva richiesta per avere copia di tutta la documentazione urbanistica presente presso gli uffici Comunali.

In data 07.06.2024 Prot. nr. 2207 l'Ufficio Tecnico del Comune di Celenza sul Trigno inviava tutta la documentazione possibile reperibile.

In data 10.06.2024 , prot. nr. 2245_2024 il CTU richiedeva integrazioni sulla pratica del Permesso di Piccolo lavori del 11-11-1986.

In data 12.06.2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Celenza sul Trigno inviava la documentazione integrativa richiesta.

In data 05.07.2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Celenza sul Trigno inviava, autonomamente, ulteriore documentazione integrativa. La stessa risultava essere una **Concessione edilizia in Sanatoria n°20/97 prot. 150 in risposta alla nota 970 del 27-03-1986**, riguardante la sanatoria per i lavori di cambio di destinazione d'uso ad un locale soffitta in assenza di concessione edilizia.

L'intero complesso immobiliare di natura residenziale è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n.50/1977 Prat. Edilizia n°1247 del 10-09-1977**, rilasciata ai sig.ri XxxxxXxxxx e XxxxxXXXXXXXXXXXXXX nati a Celenza sul Trigno il 26-12-1938 e il 04-05-1940.

La suddetta concessione contemplava l'edificazione di una palazzina in via Località Vicenne n°17 (oggi viale XxxxxXXXXXXXXXXXXXX n°7/9), al censuario 465/a, formata da un piano seminterrato, due piani fuori terra ed un piano sottotetto, per un' altezza fuori terra alla gronda pari ad 8.80 mt. Nel particolare al piano seminterrato venivano previsti due garage con ognuna una retro cantina, oltre ad altre due locali cantine poste a sud ed a nord. Il progetto prevedeva la realizzazione di un portico intorno all'intero corpo di fabbrica.

Con la **Concessione Edilizia di Variante n.03/80 prot. 515**, sempre rilasciata ai sig.ri sig.ri XxxxxXxxxx e XxxxxXXXXXXXXXXXX venivano variati la copertura e i prospetti oltre all'intero piano seminterrato. Quest'ultimo veniva ampliato eliminando di fatto il portico previsto nella concessione del 1977, prevedendo sui lati nord e sud due verande aperte. Inoltre, come da richiesta si prevedeva la realizzazione di un piccolo vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia termica verso nord a confine con l'intercapedine (evidentemente chiusa) interrata.

I sig.ri XxxxxXxxxx Stefano e XxxxxXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX con domanda del 09-11-1980 richiedevano l'autorizzazione per la realizzazione di piccoli lavori. In data **11-11-1980 prot. 2337 il comune di Celenza sul Trigno rilasciava un Permesso per piccoli lavori n°28/80**. Lo stesso prevedeva la possibilità di realizzare un muro di contenimento a gradoni nel lato nord, nonché un muretto di recinzione nei lati nord-est, un prolungamento di mt 1.60 dell'intercapedine verso nord (intercapedine posto sul lato nord del fabbricato).

Realizzazione della gradinata sul lato sud.

In data 15-05-1981 a seguito di richiesta da parte del Sig. XxxxxXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX presentata in data 27-04-1981 il Comune di Celenza sul Trigno rilasciava giusta **Dichiarazione di Abitabilità n°2/81 prot. 947**, limitatamente ai locali seminterrato (metà lato sud), piano terra e piano soffitta (metà lato nord).

Con richiesta del 11-11-1986 prot. 3740 i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX(vedova XXXXXXXXXXXXXXX) e XxxxxXxxxx, in qualità di proprietari chiedevano l'autorizzazione per eseguire piccoli lavori e più precisamente:

- a) Trasformazione della porta finestra, in vano porta di ingresso al lato est, mediante semplice eliminazione-demolizione del parapetto della finestra (eliminando di fatto l'ingresso interno sul pianerottolo del piano terra).
- b) Realizzazione di n°4 gradini esterni di accesso all'esistente balcone.

In successione si richiedevano (come evidenziato in rosso sul disegno tecnico allegato):

- c) parete divisoria delimitante l'ingresso interno del portoncino preesistente al piano terra (per eliminare la porta precedente che era posta all'interno del vano scala al piano terra);
- d) muretto divisorio nel locale retro cantina;


Per i lavori interni all'abitazione al piano terra:

- e) parete di circa due metri nel locale cucina – ingresso

f) scala a chiocciola interna.

Queste opere venivano asseverate dall'arch. Domenico Aquilano

Il sindaco di Celenza sul Trigno in **data 11-11-1986 con Permesso per piccoli lavori n°74/86** rilasciava l'autorizzazione solo per i punti **a,b e c**.

 **Comune di Celenza sul Trigno**
Provincia di Chieti

Prot. 3740-Add. 11-11-1986 N. 74/86

PERMESSO PER PICCOLI LAVORI

Vista la domanda in data 11-11-1986

presentata dal Sig. Mauro Turi n. 2-1967 Palomidi e Cui Radice, n. 26-12-1438 - Celenza sul Trigno - CH -
tendente ad ottenere il permesso per l'esecuzione dei sottodescritti lavori nello

stabile di proprietà sito in Viale Remo Ciani n. 5, come da relazione e disegno tecnico dell'Arch. Domenico Aquilano;


SI AUTORIZZA

(Salvo eventuali diritti di terzi) ad eseguire i sottoindicati lavori:

- trasformazione della porta finestra, in varie parti di ingresso, nel lato est, mediante semplice eliminazione del "parapetto" della finestra, dando atto che si provvederà ad eliminare l'ingresso interno dal pianotelo interno del piano terra; dato atto che non viene pregiudicata la stabilità dell'immobile;

- realizzazione di n°4 gradini esterni di accesso all'esistente balcone - pianotelo esterno (come una gradinata esterna) corrispondente a detto vano - parte di cui sopra, in calce armata, e con norme in opera di relative verifiche di protezione, come lo esistente vano pianotelo esterno.

- I lavori devono essere eseguiti entro 1 anno.

IL SINDACO
A. G. PALMERIO 

A. G. PALMERIO - Guardasigilli

Non veniva concessa quindi l'autorizzazione ad eseguire i lavori richieste nei punti d, e ed f.

In data 23.08.1994 i sig.ri XxxxxXxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx unitamente a Xxxxxxxxxxxxxx, presentavano domanda per l'ottenimento di autorizzazione all'esecuzione dei seguenti lavori, la stessa veniva rilasciata come **Permesso per piccoli Lavori in data 25-08-1994 n°27/94 prot. 2480.**

- 1) Sostituzione di una parete in legno, al piano seminterrato, di circa ml 4 , nel lato sud, dal parapetto al soffitto, con infisso in alluminio e vetro

- 2) Sostituzione di una parete in legno, al piano seminterrato, di circa ml 4 , nel lato nord, dal parapetto al soffitto, con infisso in alluminio e vetro
- 3) Messa in opera di due serrande, al piano seminterrato, nel prospetto ovest.

Il Ctu precisa che sull'autorizzazione rilasciata dal Comune di Celenza sul Trigno **n.27/94 prot. 2480 del 25-08-1994** viene richiamato un stralcio planimetrico in allegato alla domanda dell'arch. Domenico Aquilano che il sottoscritto non ha potuto visionare in quanto non presente nella documentazione che il Comune ha reso al sottoscritto.

In data 15-05-2003 il sig. XxxxxXxxxx, in qualità di comproprietario presentava **la DIA n°07/03 prot. 1804** a firma dell'Arch. Domenico Aquilano per la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Rifacimento di tratti di intonaci con applicazione di rete elettrosaldata;
- 2) Messa in opera di pavimentazione esterna lungo il lato est della zona d'ingresso;
- 3) Chiusura parziale di un lato del portico, sul lato, sul lato sud, e messa in opera di una porta basculante;
- 4) Messa in opera di due tiranti nel piano sottotetto;
- 5) Realizzazione di muretti di recinzioni in calcestruzzo con altezza di circa 1 mt e spesso pari a 20 cm, con sovrastante una rete con struttura metallica.

Il Ctu evidenzia che sugli elaborati progettuali a corredo della suddetta DIA viene menzionato il portico e che lo stesso venga evidenziato con un tratteggio.

In data 24-06-2005 il sig. XxxxxXxxxx, in qualità di comproprietario presentava **la DIA n°40/05 prot. 1985** a firma dell'Arch. Domenico Aquilano per la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Muro di consolidamento, contenimento e per la sicurezza e la protezione anche da atti vandalici dello spessore in parte di cm. 30 e altezza media di m.2, mentre l'altra parte rimane con le dimensioni previste in precedenza;
- 2) Ristrutturazione dei balconi con materiale impermeabilizzante e nuova pavimentazione;
- 3) Demolizione e rifacimento del balcone a sud/est del fabbricato al piano mansarda;
- 4) Riparazione del tetto con sostituzione di alcune tegole;
- 5) Sostituzione di alcuni gradini nelle gradinata sia esterna sia interna;
- 6) Sostituzione di una ringhiera;
- 7) Demolizione ed asportazione dei vecchi serbatoi per gasolio utilizzati per il riscaldamento con sistemazione del vecchio locale caldaie;

8) Tinteggiatura delle facciate esterne.

Dallo studio della documentazione urbanistica risulta che l'abitazione posta al piano terra identificata al nceu al fg. 17 p.la 465 sub 1 con categoria catastale A/3 risulta conforme all'ultimo titolo edilizio approvato e cioè alla pratica **di Permesso per piccoli lavori n°74/86 del 11-11-1986.** Per detta unità abitativa non è stato mai rilasciato un attestato di agibilità e/o abitabilità.

6) "in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime"

Il CTU premette che la ragione del credito è successivo alle tre leggi di condono edilizio e, cioè, è successiva al 17 marzo 1985 giorno di entrata in vigore della legge 47/85 oltre che successiva al 01 gennaio 1995 entrata in vigore della legge 724/1994, successiva anche al 02 ottobre 2003 giorno di entrata in vigore della legge 326/2003 inizialmente D.L. 269/03. **Pertanto, per detti immobili oggetto di procedura esecutiva non è possibile accedere al Condono edilizio cosiddetto tardivo entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.**

Dallo studio della documentazione urbanistica risulta che l'abitazione posta al piano terra, identificata al nceu al fg. 17 p.la 465 sub 1 con categoria catastale A/3, sia conforme all'ultimo titolo edilizio approvato e cioè alla pratica **di Permesso per piccoli lavori n°74/86 del 11-11-1986.** Per detta unità abitativa non è stato mai rilasciato un attestato di agibilità e/o abitabilità.

Diversa è la situazione urbanistica del locale posto al piano seminterrato con destinazione urbanistica Cantina/garage/deposito identificato al nceu al fg . 17 p.la 465 sub 5 con categoria catastale C/2.

Infatti dall'analisi della situazione urbanistica esso risulta in difformità dal titolo edilizio. In particolare la zona antistante il locale magazzino/cantina, che sugli atti viene destinata a veranda/portico di tipo aperto mentre nello stato di fatto si presenta come un volume chiuso su tutti i lati.

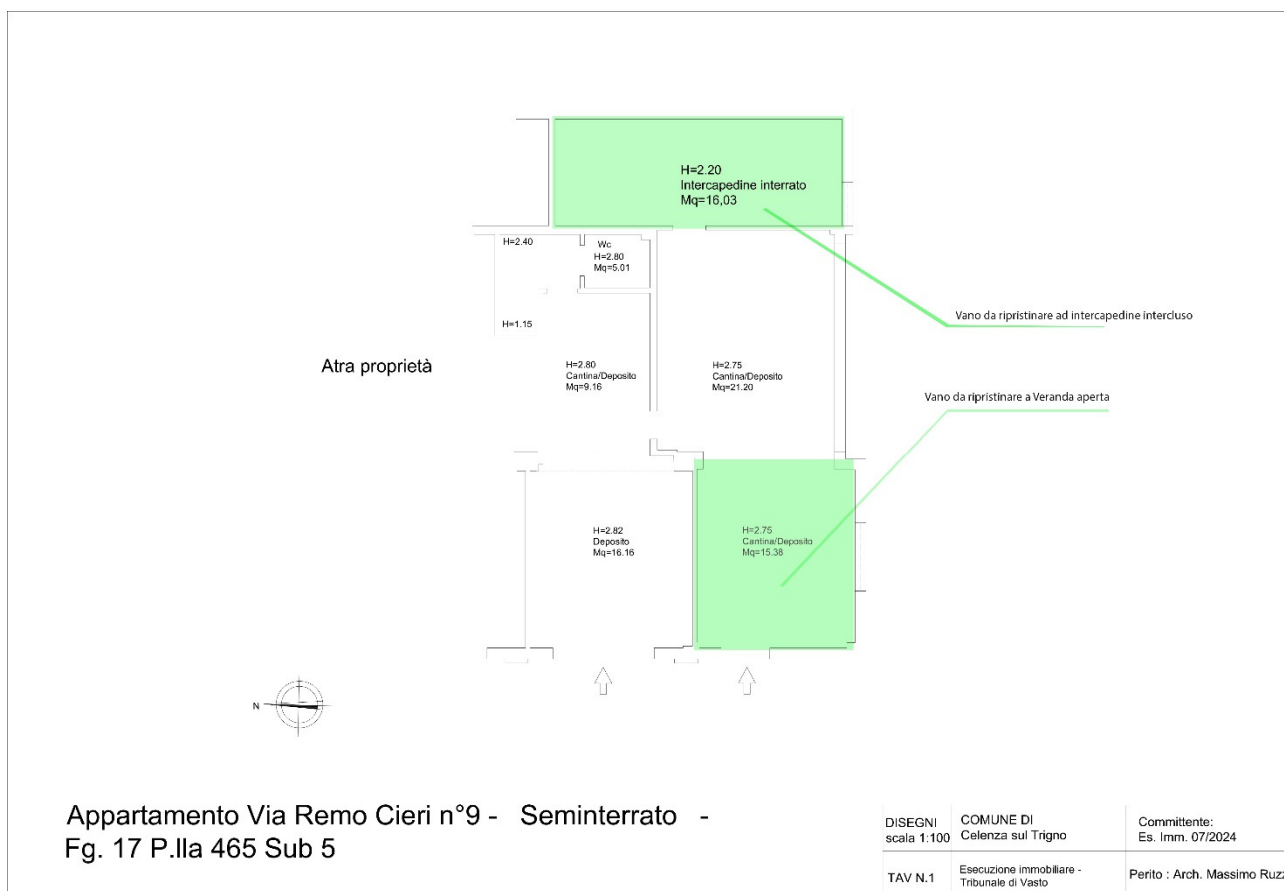
Tutto questo si evince sia dalla **Concessione Edilizia di Variante n.03/80 prot. 515** e riproposta anche nell'ultimo titolo rilasciato quale la DIA **la DIA n°07/03 prot. 1804 del 15-05-2003** a firma dell'arch. Domenico Aquilano.

Inoltre, negli elaborati grafici della stessa **DIA n.07/03** viene giustamente riportato il locale intercapedine verso il lato est di altezza pari a 2.20 mt intercluso e senza nessuna porta d'ingresso, vano assentito con la **Variante n.03/80 prot. 515.**

Il CTU premette che **Con richiesta del 11-11-1986 prot. 3740** i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXVEDOVA XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXX, in qualità di proprietari chiedevano l'autorizzazione per eseguire un tramezzo all'interno (dando per scontato la presenza della porta d'ingresso, la stessa mai assentita in nessun titolo edilizio rilasciato) di detto locale ma il Comune di Celenza sul Trigno non ha mai rilasciato l'autorizzazione evidentemente perché non eseguibile, visto anche la sua altezza utile pari a 2.20 mt. Inoltre, nella suddetta unità immobiliare il servizio igienico risulta difforme dalla **Concessione Edilizia di Variante n.03/80 prot. 515.**

IL CTU pertanto dichiara che per sanare il vano del servizio igienico va presentata una pratica Cila Edilizia in Sanatoria, pagando € 1.000,00 euro per l'oblazione oltre a € 15,49 per i Diritti di Segreteria ed € 1.500,00 per le spese tecniche.

Mentre per le altre difformità, le stesse risultano non sanabili e vanno ripristinate allo stato di progetto assentito secondo la **Concessione Edilizia di Variante n.03/80 prot. 515, chiudendo quindi e rendendo inaccessibile il vano posto ad est definito come intercapedine di altezza pari 2.20 mt oggi adibito depositi di attrezzi, oltre che ripristinando la veranda posto sull'angolo sud/ovest nel piano seminterrato, eliminando quindi l'attuale parete opaca in laterizio sul lato ovest (la chiusura del lato sud della veranda risulta assentito con Dia n.07-03)**



Per il ripristino di dette difformità il CTU stima in Euro 4.500,00 la loro spesa totale.

Una volta ripristinato lo stato legittimo, si potrà presentare un progetto di ampliamento secondo gli indirizzi della L.R. 15 ottobre 2012, n. 49, art 3 comma 1 e nel caso chiudere l'area destinata a Veranda.

7) "Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

La particella 465 del foglio n°17 del Comune di Celenza Sul Trigno, dove insistono i relativi fabbricati non è gravata da nessun tipo di censo, livello o uso civico.

8) "Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

Gli immobili oggetto di vendita si trovano all'interno di un'area completamente recintata e di proprietà, il fabbricato risulta di natura prettamente residenziale senza condominio pertanto non si rilevano spese condominiali di nessun genere; non vi sono neanche le spese per la manutenzione del giardino e delle aree comuni in quanto essa viene eseguita direttamente dai proprietari.

9) Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuna di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Celenza sul Trigno, così identificati:

- **Immobile n°1**, unità immobiliare (appartamento) censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, al Fg. 17, p.lla 465, sub 1(ex 483 sub. 1), Cat. A/3, Cl. U, vani 6,5, RC euro 415,75 (ex euro 386,05).
- **Immobile n°2**, unità immobiliare (locali deposito posti al piano seminterrato, tra loro comunicanti), censito al N.C.E.U. del Comune di Celenza Sul Trigno (CH), Viale XXXXXXXXXXXXX(già Via Fontana Vecchia) n. 9, Fg. 17, p.lla 465, sub 5 (ex 483 sub 5), Cat. C/2, cl. I, mq. 68, RC euro 126,43.

I suindicati immobili sono intestati per pari quota di possesso per un mezzo in comunione dei beni tra coniugi **Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (Francia) il 09/03/1976 e residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Vasto (CH) il 20/03/1975, residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7 (nata a Montenero di Bisaccia il 04.06.1944 – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX).

I suindicati beni così come si presentano non possono essere divisi e per questo motivo il CTU ritiene che si debbano vendere nella loro interezza.

10) “Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo

garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

Da un'indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 05 ottobre 2024, risultano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE CONTRO di ipoteca volontaria registro generale n. 14361 registro particolare n. 1513 del 13/08/2012 di euro 230.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. con sede in Chieti codice fiscale 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via Colonna n. 24 contro XXXXXXXXXXXXXnato in Francia il 9/3/1976 e XXXXXXXXXXXXXXXnata a Vasto il 20/3/1975 entrambi in regime di comunione legale in virtù di atto per notar Grazia Buta di Penne del 3/8/2012 repertorio n. 13683. Mutuo fondiario di euro 115.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno, al Viale XXXXXXXXXXXXXn. 9, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 465 sub. 5 natura C2 di mq. 68 e particella 465 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani, di cui i signori XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXrisultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- TRASCRIZIONE CONTRO di verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2099 registro particolare n. 1644 del 31/1/2024 a favore Organa Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266, contro XXXXXXXXXXXXXnato in Francia il 9/3/1976 e XXXXXXXXXXXXXXXnata a Vasto il 20/3/1975 coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del 16/1/2024 repertorio n. 10. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno, al Viale XXXXXXXXXXXXX(già Fontana Vecchia) n. 9, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 465 sub. 1 (ex particella 483 sub. 1) natura A3 di 6,5 vani e particella 465 sub. 5 (ex particella 483 sub. 5) natura C2 di mq. 68, di cui i coniugi XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXrisultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

11) "Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti."

Il sopralluogo avvenuto il giorno 09 del mese di maggio, alle ore 16,00 è stato eseguito alla presenza del Custode Giudiziario, avv. ALESSANDRA D'AURIZIO. Come da verbale di sopralluogo presso l'immobile censito al NCEU fg. 17 part. 465 sub. 1 e 5 del Comune di Celenza sul Trigno l'immobile risulta occupato.

In sede di sopralluogo erano presenti i coniugi **Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (Francia) il 09/03/1976 e residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Vasto (CH) il 20/03/1975, residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7 (nata a Montenero di Bisaccia il 04.06.1944 – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX). I coniugi, proprietari degli immobili pignorati, occupano in maniera esclusiva con i propri figli le unità residenziali oggetto di pignoramento immobiliare.

12) “Precisi se l’immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all’espletamento dell’incarico, anche in copia semplice.”

In data 10-06-2024 con istanza prot. 64719 presso l’agenzia delle Entrate di Chieti , Ufficio territoriale di Vasto predisponere giusta richiesta di accesso agli atti per verificare l’esistenza di eventuali contratti di affitto. La ricerca effettuata tramite interrogazione del Codice fiscale dei soggetti presso la banca dati dell’Anagrafe Tributaria non produceva risultati e non risultavano contratti di locazione in corso registrati dai sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (Francia) il 09/03/1976 e residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Vasto (CH) il 20/03/1975, residente in Celenza sul Trigno (CH) al Viale XXXXXn. 7 (nata a Montenero di Bisaccia il 04.06.1944 – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX).

13) “Indichi, nell’ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant’altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all’eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.”

Data la consistenza dei beni, lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in un solo lotto, in quanto le due unità immobiliari da sole non avrebbero una propria autonomia e perché fra di loro hanno una correlazione di dipendenza.

Infatti dal sopralluogo effettuato si è constatato che la centrale termica (caldaia murale a metano) è ubicata al piano seminterrato all'interno del vano Deposito/Cantina identificato con il sub 5. La stessa serve, oltre che l'acqua sanitaria del servizio igienico posto al piano seminterrato, anche l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'abitazione posta al piano superiore.

Per questi motivi, il Ctu ritiene che le suddette unità immobiliari debbano essere vendute in un unico lotto.

LOTTO N°1: APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA DI UNA PALAZZINA DI NATURA RESIDENZIALE CON ANNESSO LOCALE /CANTINA/DEPOSITO UBICATO AL PIANO SEMINTERRATO, in VialeXXXXXXXXXXXXn°9, di Celenza sul Trigno (Ch), censito al Nceu al foglio 17 particelle n. 465 sub 1- cat. A/3- di 7 Vani Classe U con Rendita Catastale pari ad € 415,75 per l'abitazione e al foglio 17 particelle n. 465 sub 5 - cat. C/2 - P.S1- Classe 1 Rendita Catastale pari ad € 154,32.

Per i suindicati immobili (lotto n.1) sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- **ISCRIZIONE CONTRO** di ipoteca volontaria registro generale n. 14361 registro particolare n. 1513 del 13/08/2012 di euro 230.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. con sede in Chieti codice fiscale 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via Colonna n. 24 contro XXXXXXXXXXXXXXXnato in Francia il 9/3/1976 e XXXXXXXXXXXXXXXnata a Vasto il 20/3/1975 entrambi in regime di comunione legale in virtù di atto per notar Grazia Buta di Penne del 3/8/2012 repertorio n. 13683. Mutuo fondiario di euro 115.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno, al Viale XXXXXXXXXXXXXXXn. 9, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 465 sub. 5 natura C2 di mq. 68 e particella 465 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani, di cui i signori XXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXrisultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** di verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2099 registro particolare n. 1644 del 31/1/2024 a favore Organa Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266, contro XXXXXXXXXXXXXXXnato in Francia il 9/3/1976 e XXXXXXXXXXXXXXXnata a Vasto il 20/3/1975 coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del 16/1/2024 repertorio n. 10. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno, al Viale XXXXXXXXXXXXXXX(già Fontana Vecchia) n. 9, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 465 sub. 1 (ex particella 483 sub. 1) natura A3 di 6,5 vani e particella 465 sub.

5 (ex particella 483 sub. 5) natura C2 di mq. 68, di cui i coniugi XXXXXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXXRISULTANO titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Il sottoscritto professionista dichiara che, ai fini del trasferimento degli immobili così come descritti, non sono necessari atti di frazionamento o divisioni di natura catastale, in quanto ha provveduto a rettificare mediante la pratica Docfa inviata in data 03-04-2014 presso l'ufficio del territorio di Chieti per aggiornare e rettificare la planimetria catastale del sub 1, Pratica numero: CH0079918 Codice di Riscontro: 000A2X874 del 03-10-2024 presentato il 01-10-2024. Anche per l'unità ubicata al piano seminterrato il sottoscritto CTU ha provveduto al rettificare la Planimetria presente agli atti, uniformandola allo stato di fatto, mediante pratica DOCFA presentata in data 03-10-2024.

14) "Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del coefficiente di merito Cm secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un'analisi della zona e la situazione del mercato.

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliari fanno parte di un fabbricato di natura residenziale edificato tra gli anni 1977 e 1980, ubicato sulla p.lla 465 del fog. 17 del Comune di Celenza sul Trigno. Il complesso presenta oltre alle unità immobiliari oggetto di esecuzioni un locale

Deposito/Cantina al piano seminterrato (lato nord), oltre ad altre tre unità di carattere residenziale ubicate ai piani sovrastanti (primo e secondo). Le unità immobiliari oggetto di stima sono invece ubicate al piano seminterrato (lato sud) e al piano terra.

La costruzione si presenta strutturalmente in muratura portante all'esterno e con pilastri in ca al centro e al piano seminterrato e non evidenzia problemi di carattere strutturale (lesioni e fessurazioni) visibili ad occhio nudo. Alle unità immobiliari di natura residenziale vi si accede da un vialetto comune a tutti i subalterni, direttamente da viale XXXXXXXXXXXXXal civico 9, per mezzo di una scalinata anch'essa comune a tutte le proprietà. Il locale magazzino è posto al piano seminterrato sul lato sud rispetto al fabbricato e vi si accede da via XXXXXXXXXXXXXper mezzo di un passaggio carrabile. Lo stesso Deposito/Cantina nel suo intorno presenta un'area in parte pavimentata a cemento carrabile (lato Ovest) e in parte (lato sud) a giardino. Tutta l'area esterna, contraddistinta con la p.lla 465 catastalmente si presenta come area comune a tutto il fabbricato. All'unità residenziale, posta al piano terra (vista dalla parte Est) vi si accede da dei gradini adiacenti alla zona comune che portano verso una piccola zona terrazzata direttamente dal vialetto comune. La stessa nel suo interno si compone di un grande spazio adibito a soggiorno cucina di circa mq 60.59, servito da un piccolo ripostiglio di mq 3.21.

La zona notte, dislocata attorno al disimpegno di mq 6.78 si presenta con tre stanze di cui due adibite a camera da letto e una a stileria, oltre ad un vano w.c. di mq 4.33. Le finiture sono di ottimo livello, mentre gli infissi risultano in alluminio senza taglio termico e con doppio vetro.

L'unità è scaldata da un classico impianto a termosifoni, con una caldaia posta al piano seminterrato (Deposito/Cantina). La stessa è collegata al collettore d'impianto mediante una condotta di mandata e ritorno sotto il solaio dell'abitazione all'interno del Deposito/Cantina. La stessa caldaia a metano funge anche da generatore di acqua calda sanitaria sia per i servizi igienici presenti al piano seminterrato che al residenza del piano terra.

Il locale adibito a Deposito/Cantina, si presenta formato da due vani principali confinanti, collegati fra di loro per mezzo di una porta. E' inoltre presente un vano adibito a servizio igienico munito di doccia. Verso il lato est, per mezzo di una piccola porta si accede ad un vano adibito a magazzino con altezza pari a mt 2.20. Detto locale è stato ricavato da un vano che all'origine doveva essere un'intercapedine non accessibile (come da concessioni edilizie del 1977 e successiva variante del 1980). Dall'analisi della documentazione catastale presente in atti, detto vano si presenta di difficile

interpretazione, essendo lo stesso descritto ed indicato con un semplice tratto a penna in aggiunta alla planimetria riportata. Inoltre sulla stessa planimetria catastale non viene indicato il servizio igienico posto sul lato nord/est, a confine con il vano descritto come intercapedine. Inoltre nello stato di fatto lo stesso non presenta la veranda come agli atti catastali, ma la stessa zona risulta chiusa mediante una chiusura opaca in muratura sul lato sud (con una finestra a lucernaio), così come risulta chiuso anche il lato ovest, nel quale vi è presente di un portoncino in alluminio, mediante il quale si accede all'unità immobiliare.

Da evidenziare che la centrale termica (caldaia murale) che serve l'appartamento al piano terra individuata con il Sub 1 è posta nell'unità adibita a Deposito/Cantina al piano seminterrato contraddistinto con il Sub 5, collegato al collettore generare mediante un impianto che corre sotto il soffitto del piano appunto interrato.

Come già ampiamente descritto, l'unità immobiliare posta al piano seminterrato presenta delle difformità non sanabili e pertanto le stesse dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato legittimo approvato. Il CTU stima in euro 2.515,49 i costi per oblazioni e per le spese tecniche e euro 4.500,00 i costi per le opere da eseguire per ripristinare l'area destinata a veranda.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°1							
Fg.	P.IIa	Sub					
17	465	1	Terra	Appartamento	119.96	100%	145.38
17	465	1	Terra	Balcone/Terrazzo /Scale	27.03	30%	9.01
Totale mq							154.39

17	465	5	Seminterrato	Cantina/Deposito	82.94	100%	93.87
Totale mq							93.87

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque. Pur rimanendo nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, pezzo unico e singolare. Per queste ragioni, nel processo valutativo sono stati presi in considerazione i coefficienti di differenziazione, ovvero valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, in quanto numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il valore di mercato di ogni singolo immobile è stato ottenuto dal valore medio moltiplicato per i coefficienti correttivi di differenziazione.

STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (COMPARATIVO).

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- *analisi della zona ove è ubicato l'immobile,*
- *analisi dell'edificio e della unità immobiliare,*
- *stato di manutenzione e conservazione,*
- *consistenza,*
- *situazione del mercato domanda-offerta.*

In conseguenza di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima degli immobili è stato applicato il METODO COMPARATIVO in base al quale sono stati determinati i seguenti elementi:

il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);

la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla superficie commerciale;

eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

VR è valore reale dell'immobile espresso in €;

Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq; - Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in €/mq; - Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in %.

Nel dettaglio, i termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale degli immobili Sc è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dal sottoscritto durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con esclusione dello spessore dei muri.
- il valore unitario commerciale dell'immobile Vu è stato ricavato da fonti dirette e da fonti indirette:
 - da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
 - da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del

territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del coefficiente di merito Cm secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione normale e per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni); costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che hanno condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **buone**:

- sezione stradale: ampia
- viabilità: buona
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: buone

- illuminazione pubblica: buona
- condizioni ambientali e conseguente salubrit : ottima
- efficienza dell'ubicazione: sufficiente
- caratteristiche microclimatiche: buone.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore degli immobili si articola in quattro fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente di merito* dell'immobile;
- calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile;
- stima del *valore di mercato* dell'immobile.

APPARTAMENTO

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla citt  di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui   ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati; dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2023 - Semestre 2*

Provincia: Chieti, Comune: Celenza Sul Trigno

Fascia/zona: Centrale/Centro Abitato

Codice di zona: *B1*

Microzona Catastale: *n. 1*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico*

Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili con Stato Conservativo “normale” risulta pari a:

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
	Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	455	680	L	1,8	2,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	N
Autorimesse	NORMALE	270	400	L	1,3	1,9	N
Box	NORMALE	320	450	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	550	820	L	2,2	3,3	N

COEFFICIENTI CORRETTIVI SUB 1 (Appartamento)

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la

Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

Posizione relativa alla zona OMI	Ricerca	X	0,5		0,5
	Normale			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	
	Degradata		- 0,3		
Servizi pubblici	Vicini (< 300m)	X	0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0,3

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°07 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)		- 0,3		
Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)		0,5	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		- 0,5		
Servizi commerciali	Vicini (< 300m)		0,1	Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		- 0,1		
Verde pubblico	Vicino (< 300m)	X	0,1	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	0,1
	Lontano (> 300m < 3.000m)				
	Assente (> 3.000m)				
Dotazione di parcheggi	Normale	X		Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
	Scarsa		- 0,1		

CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio

Stato conservativo	In costruzione				
	Nuovo		20		
	Realizzato da 5 anni		5		
	Realizzato da 5 ÷ 10 anni	X		Restaurata e ammodernata	
	Realizzato da 10 ÷ 15 anni		-5		
	Realizzato da 15 ÷ 20 anni		- 10		
	Realizzato da 20 ÷ 30 anni		- 20		
	Realizzato da oltre 30 anni		- 30		
Livello manutentivo complessivo	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	
Finiture	Signorili		3	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.	
	Normali	X			
	Economiche		-1	Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose		3	Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.	
	Distintive		1	Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	
	Normali	X			

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°07 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

Pertinenze Comuni	Distintive		0,5	Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.	
	Normali	X			
	Scarse		-0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	
Androne	Distintivo		0,5		
	Normale	X			
Prospicenza	Di pregio		0,2		
	Normale	X			
	Degradata		-0,5		
Sicurezza	Vigilanza		0,5		
	Portierato		0,3		
	Normale	X			
Ascensore	Presente				
	Assente		-0,5	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)	
Nr. Unità nel fabbricato	1		3		
	2		1		
	da 3 a 9	X			
	da 9 a 18		-1		
	da 18 a 45		-2		
	oltre 45		-3		
Piani fuori terra	1		1		
	2		0,5		
	oltre 2 (fattore x piano)	X	-0,1	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	0,4
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	X			
	Commerciale		-0,1		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità

Livello manutentivo complessivo	Ottimo		3	Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	
Finiture	Signorili		3	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Normali	X		Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	
	Economiche		-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°07 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	
	Distintive (6)		1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, sopralchi, grandi aperture.	
	Normali (5)	X		Pianta, volumi e geometrie semplici.	
Piano (in caso di appart.condom.)	Terra	X	- 0,1		-0,1
	Terra con giardino		0,1		
	Mezzanino				
	Ultimo		0,2		
	Attico		0,5		
N. piani interni	1		1		
	2				
	3	X	- 0,5		-0,5
	più di 3 (fattore x piani)		- 0,3		
Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	X	- 0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	-0,3
	Servizio giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	
	Lavanderia	X	0,2		0,2
	Ripostiglio	X	0,2		0,2
Vista esterna	Di pregio		1	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.	
	Normale	X			
	Scadente		-1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	
Esposizione	Ottimale		1	Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	
	Normale	X			
	Scadente		-1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	
Luminosità	Eccellente		1	(> 1/8 sup. int. + solar design)	
	Buona	X	0,5	(>1/8 sup. int.)	0,5
	Normale			(≈ 1/8 sup. int.)	
	Scarsa		- 0,5	(< 1/8 sup. int.)	
Impianti	Di lusso		1	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
	Ottimi		0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	
	Buoni		0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	
	Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	
	Economici	X	- 0,9		-0,9
Spazi interni	Spaziosi		1		
	Normali	X			
	Ridotti		-1		

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°07 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

Distribuzione interna	Accurata		1	Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	
	Normale	X			
	Approssimativa		- 0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	

COSTRUTTORE

Storia	Consolidata (> 30 anni)		0,5		
	Normale (> 15 anni < 30 anni)				ND
	Recente (< 15 anni)		- 0,3		
Struttura Aziendale	Strutturata		1	Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,	
	Normale			Solo alcune parti di cui sopra	ND
	Appaltatrice		- 0,5	Commerciale	
Progettazione	Premium		1	Progettazione eseguita da studio o progettista di fama. Per progettisti internazionali e contestualizzazioni speciali considerare a parte.	
	Curata		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
	Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali	ND
	Nessuna		- 0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
Posizionamento del costruttore	Premium		1	Leadership consolidata e con comunicazione strutturata	
	Alto		0,5	Leadership consolidata	
	Normale			Costruttore edile	ND

Conclusioni: Considerato il calcolo dei "Coefficienti di merito", il valore OMI potrebbe essere rimodulato del

- 0,4%

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie lorda. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (residenziale), considerata la buona situazione manutentiva, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 550,00 il valore a**

metro quadro, valore pari al valore massimo indicato dall'osservatorio, proprio per la sua buona situazione manutentiva e di finiture all'interno.

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 550,00 \times (1 - 0,4/100) = 547,80 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 550,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 550,00

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dal borsino immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *abitazioni di tipo economico* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 485,00 ad un massimo di 861,00 – *valore medio €/mq 653,00*

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 7% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 653,00 - 7\% = 607,29 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 610,00$$

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 610,00**

SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia abitazione di tipo economici - destinazione residenziale", dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 550,00 - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con "margine di trattativa", (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 610,00

Per la stima dell'abitazione costituente il lotto, si può assumere la media dei due valori (€ 550,00+€ 610,00) che è pari al valore unitario di €/mq 580,00

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile è di €/mq 580,00 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda dell'appartamento.

CANTINA/DEPOSITO

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati; dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2023 - Semestre 2*

Provincia: Chieti, Comune: Celenza Sul Trigno

Fascia/zona: Centrale/Centro Abitato

Codice di zona: *B1*

Microzona Catastale: *n. 1*

Destinazione: *Box/Autorimessa*

Tipologia prevalente: *Box/Autorimessa*

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili con Stato Conservativo "normale" risulta pari a:

Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
	Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	455	680	L	1,8	2,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	N
Autorimesse	NORMALE	270	400	L	1,3	1,9	N
Box	NORMALE	320	450	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	550	820	L	2,2	3,3	N

COEFFICIENTI CORRETTIVI SUB 5 (Cantina /deposito)

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

Posizione relativa alla zona OMI	Ricerca	X	0,5		0,5
	Normale			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	
	Degradata		-0,3		
Servizi pubblici	Vicini (< 300m)	X	0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0,3
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)		-0,3		
Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)		0,5	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		-0,5		

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°07 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

Servizi commerciali	Vicini (< 300m)		0,1	Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		- 0,1		
Verde pubblico	Vicino (< 300m)	X	0,1	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	0,1
	Lontano (> 300m < 3.000m)				
	Assente (> 3.000m)				
Dotazione di parcheggi	Normale	X		Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
	Scarsa		- 0,1		

CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio

Stato conservativo	In costruzione				
	Nuovo		20		
	Realizzato da 5 anni		5		
	Realizzato da 5 ÷ 10 anni	X		Restaurata e ammodernata	
	Realizzato da 10 ÷ 15 anni		-5		
	Realizzato da 15 ÷ 20 anni		- 10		
	Realizzato da 20 ÷ 30 anni		- 20		
	Realizzato da oltre 30 anni		- 30		
Livello manutentivo complessivo	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	
Finiture	Signorili		3	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.	
	Normali	X			
	Economiche		-1	Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose		3	Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.	
	Distintive		1	Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	
	Normali	X			
Pertinenze Comuni	Distintive		0,5	Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.	
	Normali	X			
	Scarse		- 0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	
Androne	Distintivo		0,5		
	Normale	X			
Prospicenza	Di pregio		0,2		

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°07 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

	Normale	X			
	Degradata		-0,5		
Sicurezza	Vigilanza		0,5		
	Portierato		0,3		
	Normale	X			
Ascensore	Presente				
	Assente		-0,5	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)	
Nr. Unità nel fabbricato	1		3		
	2		1		
	da 3 a 9	X			
	da 9 a 18		-1		
	da 18 a 45		-2		
	oltre 45		-3		
Piani fuori terra	1		1		
	2		0,5		
	oltre 2 (fattore x piano)	X	-0,1	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	0,4
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	X			
	Commerciale		-0,1		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità

Livello manutentivo complessivo	Ottimo		3	Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	
Finiture	Signorili		3	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Normali	X		Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	
	Economiche		-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)		3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	
	Distintive (6)		1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	
	Normali (5)	X		Pianta, volumi e geometrie semplici.	
Piano (in caso di appart.condom.)	Terra		-0,1		
	Terra con giardino		0,1		
	Mezzanino	X			

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°07 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

	Ultimo		0,2		
	Attico		0,5		
N. piani interni	1		1		
	2				
	3	X	-0,5		-0,5
	più di 3 (fattore x piani)		-0,3		
Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	X	-0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	-0.3
	Servizio giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	
	Lavanderia		0,2		
	Ripostiglio		0,2		
Vista esterna	Di pregio		1	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.	
	Normale	X			
	Scadente		-1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	
Esposizione	Ottimale		1	Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	
	Normale	X			
	Scadente		-1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	
Luminosità	Eccellente		1	(> 1/8 sup. int. + solar design)	
	Buona	X	0,5	(>1/8 sup. int.)	
	Normale			(≈ 1/8 sup. int.)	
	Scarsa		-0,5	(< 1/8 sup. int.)	-0.5
Impianti	Di lusso		1	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
	Ottimi		0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	
	Buoni		0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	
	Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	
	Economici	X	-0,9		-0.9
Spazi interni	Spaziosi		1		
	Normali	X			
	Ridotti		-1		
Distribuzione interna	Accurata		1	Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	
	Normale	X			
	Approssimativa		-0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	
COSTRUTTORE					
Storia	Consolidata (> 30 anni)		0,5		

	Normale (> 15 anni < 30 anni)				ND
	Recente (< 15 anni)		- 0,3		
Struttura Aziendale	Strutturata		1	Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,	
	Normale			Solo alcune parti di cui sopra	ND
	Appaltatrice		- 0,5	Commerciale	
Progettazione	Premium		1	Progettazione eseguita da studio o progettista di fama. Per progettisti internazionali e contestualizzazioni speciali considerare a parte.	
	Curata		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
	Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali	ND
	Nessuna		- 0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
Posizionamento del costruttore	Premium		1	Leadership consolidata e con comunicazione strutturata	
	Alto		0,5	Leadership consolidata	
	Normale			Costruttore edile	ND

Conclusioni: Considerato il calcolo dei "Coefficienti di merito", il valore OMI potrebbe essere rimodulato del
- 0,9%

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie lorda. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (non residenziale Deposito/Cantina), considerata la situazione manutentiva, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 355,00 il valore a metro quadro**, valore pari al medio indicato dall'osservatorio (prendendo come riferimento la categoria "autorimessa"), proprio per la sua buona situazione manutentiva e di finiture all'interno.

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 335,00 \times (1 - 0,9/100) = 331,98 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 332,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette €/mq 332,00

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto (box ed autorimesse assimilabili alla cantina e deposito).

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dal borsino immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *cantina e deposito (riferimento box ed autorimesse)* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 237,00 ad un massimo di €/mq 403,00 – *valore medio €/mq 320,00*

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 7% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$Vu = \text{€/mq } 320,00 - 7\% = 297.60,29 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 300,00$

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 300,00**

SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia abitazione di tipo economici - destinazione residenziale", dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a €/mq 332,00 - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con "margine di trattativa", (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a €/mq 300,00

Per la stima del locale seminterrato (deposito/cantina) costituente il lotto, si può assumere la media dei due valori (€ 332,00+€ 300,00) che è pari al valore unitario di €/mq 316,00

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile è di €/mq 316,00 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda del locale deposito/cantina.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superfici e Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°1							
Fg.	P.IIIa	Sub					
17	465	1	Terra	Appartamento	154.39	580,00	€ 89.546,20
8	812	6	Terra seminterrato	Cantina /Deposito	93.87	316,00	€ 26.502,92
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizie							
Stima spese per opere per ripristino stato assentito							€ 4.500,00
Stima spese per pratiche edilizie in sanatoria e oblazioni							€ 2.516,00
Spese totali							€ 7.016,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°1							€ 116.048,00 - € 7.016,00 = € 109.032,00

Importo Totale LOTTO N°1	€ 109.000,00
---------------------------------	---------------------

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 17 p.lla 465, sub. 1 e 5 del Comune di Celenza sul Trigno (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°1 è pari ad € 109.000,00 (eurocentonovemila/00)**.

15) "Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita."

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata negli allegati.

16) "Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c."

Dall'analisi della verifica delle trascrizioni e dei gravami presenti nel ventennio, risulta la seguente trascrizione a cui, ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c. il creditore procedente deve avvertire della prelazione forzata in particolare, la situazione delle trascrizioni e delle iscrizioni contro è la seguente; ISCRIZIONE CONTRO di ipoteca volontaria registro generale n. 14361 registro particolare n. 1513 del 13/08/2012 di euro 230.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. con sede in Chieti codice fiscale 00098470693, domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via Colonna n. 24 contro XXXXXXXXXXXXXnato in Francia il 9/3/1976 e XXXXXXXXXXXXXXXnata a Vasto il 20/3/1975 entrambi in regime di comunione legale in virtù di atto per notar Grazia Buta di Penne del 3/8/2012 repertorio n. 13683. Mutuo fondiario di euro 115.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno, al Viale XXXXXXXXXXXXXn. 9, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 465 sub. 5 natura C2 di mq. 68 e particella 465 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani, di cui i signori XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXrisultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- TRASCRIZIONE CONTRO di verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2099 registro particolare n. 1644 del 31/1/2024 a favore Organa Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266, contro XXXXXXXXXXXXXnato in Francia il 9/3/1976 e XXXXXXXXXXXXXXXnata a Vasto il

20/3/1975 coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del 16/1/2024 repertorio n. 10. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Celenza sul Trigno, al Viale XXXXXXXXXXXXX(già Fontana Vecchia) n. 9, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 465 sub. 1 (ex particella 483 sub. 1) natura A3 di 6,5 vani e particella 465 sub. 5 (ex particella 483 sub. 5) natura C2 di mq. 68, di cui i coniugi XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXrisultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Il verbale di pignoramento trascritto è scaturito dall'ipoteca volontaria del registro generale n. 14361 registro particolare n. 1513 del 13/08/2012 di euro 230.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.a. con sede in Chieti codice fiscale 00098470693.

Non ci sono ulteriori creditori iscritti ne intervenuti.

17) "Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi."

Lotto N°1

Piena proprietà di un APPARTAMENTO CON ANNESSO LOCALE CANTINA/DEPOSITO NON COMUNICANTI FRA DI LORO, ubicato in Viale XXXXXXXXXXXXXn°9, in Celenza sul Trigno (Ch) di superficie totale lorda ragguagliata di circa 154.39 mq per l'appartamento e di superficie lorda di circa 93.87 mq per il locale deposito/cantina, dislocato su due livelli, uno al piano terra e uno al piano seminterrato, censito al N.c.e.u. al Fg. 17, p.lla 465 subalterno 1 con categoria catastale A/3 di 7 vani catastali con rendita pari a R.C. € 415,75, e al Fg. 17, p.lla 465 subalterno 5 con categoria Catastale C/2 con rendita catastale pari a R.C. € 154.32.

L'immobile è occupato dagli attuali proprietari in maniera stabile. L'appartamento posto al piano terra risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Celenza sul Trigno ma manca del certificato di abitabilità. Il locale Deposito/Cantina posto al piano seminterrato presenta delle difformità urbanistiche in parti sanabili in parte da ripristinare allo stato autorizzato, lo stesso nello stato di fatto non può ottenere il certificato di agibilità.



18) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

Il CTU ha elaborato l'Attestato di Prestazione Energetica riguardante l'appartamento al piano terra, che risulta nominato nella perizia (In allegato). Nel particolare, il CTU rileva che in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato la presenza dell'impianto di riscaldamento (caldaia murale posta al piano seminterrato) con distribuzione posta a vista sull'intradosso del solaio del piano terra e radiatori tradizionali in alluminio. Ha inoltre verificato la certificazione circa lo stato manutentivo dell'impianto. Dall'analisi del certificato del rapporto di controllo di efficienza energetica effettuato dall'idraulico di fiducia dei proprietari il 28-12-2022, il Ctu ha rilevato delle incongruenze, nel particolare lo stesso certificato non riporta la corretta identificazione della caldaia oltre che la stessa risulta scaduta. Per tali ragioni il CTU ha elaborato l'Attestato di Prestazione Energetica, ma non ha effettuato l'invio presso il Catasto Provinciale perché mancante della su descritta documentazione obbligatoria (rapporto di controllo di efficienza energetica scaduto). Per questo il CTU informa il delegato alla vendita che, prima della eventuale vendita, dovrà reperire la documentazione inerente l'impianto e, successivamente, allegandola agli attestati di prestazione energetica redatti dal CTU, potrà prevedere l'invio al Catasto Provinciale energetico.

19) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

Tutti i su descritti immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, La ringrazia per la fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Vasto, li 08 Ottobre 2024

Il CTU Arch. Ruzzi Massimo

ALLEGATI

- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |
| ALLEGATO 32 | ALLEGATO 31 DIA | ALLEGATO 30 | ALLEGATO 29 | ALLEGATO 28 DIA | ALLEGATO 27 |
| Lettera invio docum 24-06-2005 N. 40-05 24-06-2005 N. 40-05.Relezione tecnica-EI15-05-2003 N.7-03 PIPermesso Piccoli lav | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| ALLEGATO 26 | ALLEGATO 25 | ALLEGATO 24 | ALLEGATO 23 | ALLEGATO 22 | ALLEGATO 21 |
| Elaborato Tecnico PDomanda ConcessicPermesso per PiccoliRichiesta C.E in varirElaborato grafico inConcessione edilizia | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| ALLEGATO 20 | ALLEGATO 19 | ALLEGATO 18 | ALLEGATO 17 | ALLEGATO 16 | ALLEGATO 15 |
| Domanda C.E 50-77.Concessione ediliziaRichiesta accesso agATTESTATO DI PRES'Planimetria catastalePlanimetria catastale | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| ALLEGATO 14 | ALLEGATO 13 | ALLEGATO 12 | ALLEGATO 11 | ALLEGATO 10 | ALLEGATO 9 |
| Visura storica sub 5 Visura storica sub 1 RILIEVO LOCALE DEFILIEVO LOCALE APFNOTIFICA AI DEBITO Agenzia delle Entrat | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| ALLEGATO 8 | ALLEGATO 7 | ALLEGATO 6 | ALLEGATO 5 | ALLEGATO 4 | ALLEGATO 3 |
| Accesso agli atti AgèRiepilogolspezioni \DOC_1771703793 VIRegistrzione DOCFARegistrzione DOCFANCV004 DOCFA RET | | | | | |
|  |  | | | | |
| ALLEGATO 2 | ALLEGATO 1 | | | | |
| NCV003 DOCFA RETRILIEVO FOTOGRAF | | | | | |

Vasto, lì 08 Ottobre 2024

Il CTU
Arch. Ruzzi Massimo