

20/05/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

- Esecuzioni Immobiliari -

Processo di espropriazione immobiliare n. R.G.E. 98/2023



NOLA ALESSANDRO LUCA MARIA

G.E. Dott. FRANCESCO TURCO

Udienza di rinvio: 21.06.2024

li, 15.05.2024

C.T.U. Geom. Ettore Leve



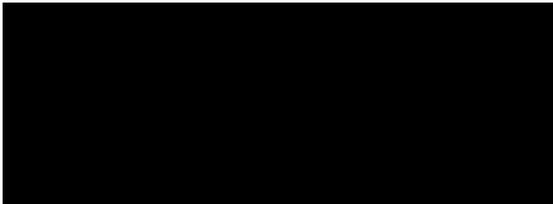
A handwritten signature in blue ink that reads "Ettore Leve".



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

- Esecuzioni Immobiliari -

Relazione del C.T.U. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 98/2023 R.G.E.



NOLA ALESSANDRO LUCA MARIA

Premesso:

- che il sottoscritto Geom. ETTORE LEVE, residente in TOLLO, alla Via P. di Piemonte, 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, in data 15.03.2024 è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 23.12.2023, mediante deposito telematico;
- che nel provvedimento di nomina sono stati posti al C.T.U. i seguenti quesiti:
 1. *prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*
 2. *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
 3. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*



4. *ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
5. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;*
6. *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;*
7. *provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nrr. 7,8,9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/2015.*
8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
9. *accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020);*
10. *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
11. *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*



12. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
13. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
14. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15*
15. *dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
16. *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
17. *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
18. *esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.*
19. *verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.*



- che il Giudice, ha fissato l'udienza del 21.06.2024 per la comparizione delle parti, concedendo al nominato perito il termine di 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della relazione peritale;
- che in data 08.04.2024 è stato esperito il sopralluogo sull'immobile oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare alla presenza, oltre che del sottoscritto, del Dott. Andrea Cirulli nominato custode con provvedimento del 27.12.2023. Al sopralluogo non era presente il debitore esecutato.

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti anche tramite acquisizioni, presso gli uffici preposti, della documentazione necessaria, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo e rilievo fotografico sono state svolte nella data suindicata, previo avviso alle parti, alla presenza del nominato custode. Non essendo intervenuto [REDACTED] potuto accedere all'interno del fabbricato per cui le operazioni sono state eseguite dall'esterno.

Durante le indagini, lo scrivente ha eseguito sopralluogo sul bene pignorato, verificando, tramite rilievi esterni, la corrispondenza con le planimetrie catastali in proprio possesso.

Successivamente si è verificata la conformità urbanistica del bene medesimo.

Gli accertamenti sono stati completati da indagini, ricerche ed acquisizione documentale presso l'*Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti e Ufficio Urbanistica del Comune di Ortona.*



2. Risposta ai quesiti

Sulla scorta della documentazione in atti e delle risultanze degli accertamenti tecnici condotti, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti come di seguito.

Quesito n° 1

Prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

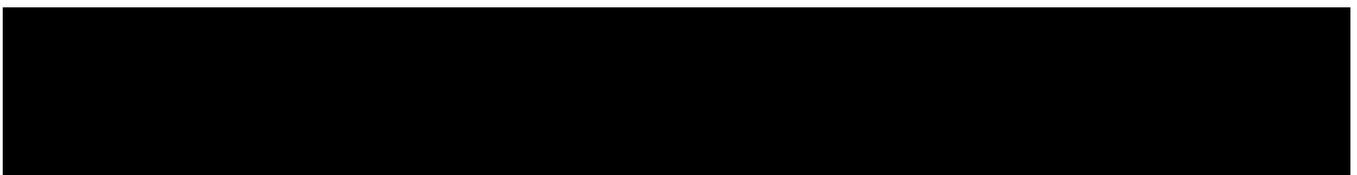
Risposta al quesito n° 1

Dall'esame della documentazione depositata, si rileva la completezza degli atti, essendo stata prodotta certificazione notarile a firma del Not. Carlo Pretaroli, notaio in Chieti del 26.02.2023 per un arco temporale anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.).

Quesito n° 2

Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Risposta al quesito n° 2



ORTONA, C.da Rusciti, e sono disunti in catasto come di seguito

riportati:



COMUNE DI ORTONA – FOGLIO 14

- abitazione di tipo economico **mappale n. 120 sub. 8**, P.T- 1 – 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, rendita € 735,95. Totale mq 266. Totale escluse aree scoperte mq 257.
- fabbricato rurale **particella n. 125**. Superficie mq 86.
- terreno **particella n. 137**, sem. arb. classe 3, mq 660. RD € 3,24, RA € 3,07
- area rurale **particella n. 124**, mq 17
- terreno **particella n. 138**, sem. arb. classe 3, mq 290. RD € 1,42, RA € 1,35.

Il tutto confinante con strada comunale, strada provinciale
mn. 145, 129, salvo altri.

Provenienza: atto di compravendita per not. Gerardo Santomauro di Ortona del 19.12.2006, rep. n. 4197, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 20.12.2006, al n. 22300.

I dati identificativi dell'immobile interessato sono esattamente riportati nell'atto di pignoramento.

Allo stato attuale il fabbricato principale, di tre piani fuori terra, risulta **“in corso di ristrutturazione”**. All'esterno dei muri perimetrali sono allocate le opere provvisorie utili all'esecuzione dei lavori (ponteggi). Nei pressi del fabbricato principale insiste un locale deposito in muratura (al momento del sopralluogo risultava chiuso e data l'assenza del proprietario esecutato, non si è potuto accedere all'interno dello stesso). Il terreno adiacente i corpi di fabbrica risulta incolto.



Quesito n° 3

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Risposta al quesito n° 3

[REDACTED]

Quesito n° 4

Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata.

Risposta al quesito n° 4

L'atto di pignoramento, è stato trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05.10.2023, R.P. 22300, R.G. 33159.

[REDACTED]

essere **“proprietario esclusivo”** dei beni interessati dal procedimento, in virtù di atto di compravendita, per not. Gerardo Santomauro di Ortona del 19.12.2006, rep. n. 4197, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 20.12.2006, R.P. 22300, con il quale ha acquistato [REDACTED] e ne era proprietario per titoli legittimi anteriori al ventennio.

I passaggi intermedi sopra citati ricostruiscono esattamente le vicende giuridiche per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, con l'identificazione di tutti i proprietari nel rispetto della continuità delle trascrizioni.



interessati dalla procedura esecutiva.

Quesito n° 5

In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;

Risposta al quesito n° 5

L'immobile pignorato “*destinato ad abitazione*” risulta regolarmente accatastato (Comune di Ortona – foglio 14 – n. 120 sub. 8) e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – della Provincia di Chieti, “*identificano*” esattamente lo stato dei luoghi relativamente alle condizioni dell'unità immobiliare precedenti all'esecuzione dei “*lavori in corso*”.

Essendo il fabbricato oggetto di lavori di ristrutturazione che, dall'esame della documentazione acquisita, comporta una diversa distribuzione degli spazi interni e una divisione dell'unità immobiliare, dopo l'esecuzione e l'ultimazione delle opere, bisognerà procedere alla presentazione di “*denuncia di variazione (D.O.C.F.A)*” presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio. A tale scopo si allega planimetria opportunamente quotata al fine di permettere la presentazione di denuncia di variazione in catasto fabbricati per “*divisione e diversa distribuzione degli spazi interni*”.

Si precisa che anche il locale deposito riportato in catasto al foglio 14, particella n. 125 con destinazione catastale “fabbricato rurale” necessita di variazione catastale con “*passaggio all'urbano di fabbricato rurale*” Per tale corpo di fabbrica non si è potuto procedere al



rilievo, non avendo rinvenuto elementi di raffronto e al momento del sopralluogo lo stesso risultava inaccessibile

Quesito n° 6

Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc.

Risposta al quesito n° 6

Da ricerche eseguite presso gli uffici competenti si è accertato che gli immobili in esame, sono stati realizzati in epoca anteriore al 01 settembre 1967. Successivamente per il fabbricato destinato ad abitazione (foglio 14, n. 120 sub. 8) è stato rilasciato **Permesso di Costruire n. 31 del 14.09.2009** per *“lavori di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione”* e successiva **S.C.I.A n. 43 del 13.12.2015.** per *“lavori in variante e completamento”*

Le opere, ad oggi eseguite, essendo i lavori non ultimati, risultano conformi ai provvedimenti sopra elencati.

Dall'esame della documentazione e da ricerche eseguite presso gli uffici competenti non si è rilevata la presenza del certificato di agibilità.

Per i terreni interessati, si è provveduto a richiedere il relativo certificato di destinazione urbanistica, che si allega.



Quesito n° 7

Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nrr. 7,8,9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/2015.

Risposta al quesito n° 7

L' unità immobiliare interessata risulta conforme, dal punto di vista della normativa urbanistica-edilizia, così come dapprima descritto.

I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici per cui l'esecutato è proprietario esclusiva (1000/1000), per titoli non derivanti da affrancazioni.

L'unità immobiliare urbana non è ricompresa in un fabbricato condominiale per cui non si è in presenza di pendenze economiche di tipo condominiale.

Quesito n° 8

In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme.

Risposta al quesito n° 8

Gli immobili interessati dalla procedura esecutiva risultano conformi alla normativa urbanistica (L/47/85 e s.m.e i.) in quanto realizzati in epoca anteriore al 01 settembre 1967 e successivamente sono stati eseguiti opere di ristrutturazione **“non ancora ultimate”** con **Permesso di Costruire n. 31 del 14.09.2009** per **“lavori di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione”** e successiva S.C.I.A n. 43 del 13.12.2015. per **“lavori in variante e completamento”**



Quesito n° 9

Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020).

Risposta al quesito n° 9

Trattasi di intervento di edilizia privata non realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata e agevolata e quindi costruito con fondi privati e non finanziato con risorse pubbliche.

Quesito n° 10

Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato.

Risposta al quesito n° 10

L'unità immobiliare urbana, è stata acquistata dall'esecutato con atto Not. Gerardo Santomauro del 19.12.2006 rep. n. 4197. Al momento dell'acquisizione l'esecutato ha richiesto le agevolazioni previste per l'acquisto di **“prima casa”**. Al momento l'esecutato è residente nell'abitazione interessata dal provvedimento per cui la stessa è da intendersi abitazione principale.



Quesito n° 11

Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

Risposta al quesito n° 11

L'unità immobiliare urbana interessata, sita in ORTONA alla c.da Ruscitti, distinta in catasto fabbricati al foglio 14, particella 120, sub. 8, attualmente è oggetto di lavori di ristrutturazione (attualmente sospesi) che la rendono inabitabile per cui non risulta occupata né dall'esecutato, né da terze persone. Anche i terreni, visto lo stato di abbandono, non risultano tenuti in possesso da terzi.

Quesito n° 12

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Risposta al quesito n° 12

Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,

Non esistono altresì vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi beni o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (statici, paesaggistici, ambientali, archeologici, idrogeologici, ecc.).



Quesito n° 13

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.

Risposta al quesito n° 13

Il bene in esame è interessato dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09.10.2023 – Registro Particolare 1584 Registro Generale 18162. IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
[REDACTED]
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18.10.2023 – Registro Particolare 14738 Registro Generale 18726. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 695 del 05.10.2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – [REDACTED]
(su tutti gli immobili)
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12.01.2024 – Registro Particolare 659 Registro Generale 854. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 985 del 09.01.2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Richiedente Avv. Domenico Barbone Paolini – Via Adriatica, 118 - ORTONA (**sul solo fabbricato Ortona, foglio 14, particella n. 120 sub. 8**)
- Tutti gli immobili sono stati oggetto di trascrizione di divisione giudiziale in data 29.07.2010, R.P. n. 9838, R.G. 14645



Quesito n° 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c come introdotto ex DL nr. 83/15.

Risposta al quesito n° 14

Lo scrivente, per quel che concerne il criterio di stima dei beni interessati dal procedimento, ha cercato di evitare una stima basata su fattori eminentemente soggettivi. Non si è cercato cioè di “azzeccare” il più probabile valore di mercato, ma si è tentato di arrivare alla determinazione del prezzo unitario, attraverso un esame analitico, prendendo a riferimento principalmente “l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.



I valori come sopra ottenuti sono stati successivamente comparati con quelli attinti e rilevati da contrattazioni riguardanti beni simili a quelli oggetto di stima.

Ai valori come sopra rilevati, viste le condizioni attuali dell'immobile principale da stimare (**in corso di ristrutturazione**), si sono applicati dei coefficienti correttivi desunti dal prezzario DEI di Milano tipologia B3 – Edilizia residenziale di tipo economico.

Tutto ciò in quanto la scarsità o l'assenza di informazioni riguardanti trasferimenti aventi ad oggetto **“beni in corso di ristrutturazione”** non consentono un'analisi puntuale di tale mercato immobiliare, per cui si è proceduto alla stima tenendo in considerazione il segmento del “prodotto finito”.

Per arrivare alla valutazione del valore del “prodotto finito” si è proceduto ad elaborare una ipotesi di variazione catastale sulla base del progetto presentato presso lo sportello del Comune di Ortona ed in corso di realizzazione, dalla quale sono stati desunti i dati necessari quali categoria catastale, dati metrici e rendita.

Successivamente si è applicato ai dati derivanti dalla “fittizia” denuncia in catasto il valore rilevabile dalla banca dati dell'OMI, ottenendo in tal modo la stima del fabbricato “ipotizzato ultimato”. A detto valore si sono applicati i coefficienti correttivi che indicano l'incidenza dei lavori allo “stato attuale”, rispetto all'opera finita.

I terreni ricadono in Zona B – Completamento della struttura urbana – Sottozona estensiva 2 (Zona B.4, disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A., così come rilevabile dall'esame del certificato di destinazione urbanistica che si allega. Il valore unitario è stato dedotto dalla relazione commissionata dal comune di Ortona relativamente all'attribuzione dei valori ai fini IMU.

Alla luce di quanto avanti esposto considerando che l'unità abitativa, di remota costruzione, si presenta realizzata nella sola struttura portante in c.a. e muri perimetrali in mattoni e pietra (della vecchia costruzione), completamente demolita all'interno, priva di tramezzature, pavimentazione, intonaci, infissi interni ed esterni, finiture esterne, impiantistica e non completata anche dal punto



di vista strutturale (dall'esame dei documenti allegati alla pratica presentata in comune non risulta presente certificato di collaudo), è possibile attribuire all'immobile principale, destinato ad abitazione nonché agli altri beni interessati i valori che scaturiscono dal procedimento che segue.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: ORTONA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	880	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	740	L	2	3	N
Autorimesse	NORMALE	340	500	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	430	640	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2
Causali: divisione, diversa distribuzione degli spazi interni								
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 15/05/2024								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie		n. 2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico		n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unita' Immobiliari																					
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti											
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.		
Indirizzo												Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio					
1		S		14	120	8															
2		C		14	120	9						U	A3	1	4	97	216,91	SI	SI		
contrada ruscitti SNC													T								
3		C		14	120	10						U	A3	1	4,5	143	244,03	SI	SI		
contrada ruscitti SNC													1-2								

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.



- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Geom. LEVE ETTORE**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CHIETI n. 969

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



Ad opera ultimata il fabbricato, nel rispetto del progetto presentato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, sarà composto da due unità immobiliari così come si evince dall'esame della scheda sopra riportata (simulazione della variazione in catasto ad opera completata) con categoria A/3 (abitazione di tipo economico) ed una superficie complessiva di mq 240.

STIMA OMI (opera finita)

mq 240 x 620 (media dei valori OMI) = € 148.800,00

Incidenza delle opere eseguite rispetto all'opera finita (Prezziario DEI MILANO – Tipologia B3 – Edilizia residenziale di tipo economico):

- strutture in elevazione 39,77% x 0,75 (riduzione per realizzazione parziale) = 29,83%

1) VALORE IMMOBILE PRINCIPALE (Comune di Ortona - foglio 14, n. 120 sub. 8)

(abitazione di tipo economico) = € 148.800 x 29,83:100 = € 44.387,04

2) LOCALE DEPOSITO con corte (Comune di Ortona – foglio 14, particelle nn. 124 e 125)

mq 25 x 430 = € 10.750,00

3) TERRENO EDIFICABILE (Comune di Ortona – foglio 14 – particelle nn. 137 e 138) = mq

950 x 20,00 = € 19.000,00

A) Fabbricato in Ortona, alla c.da Ruscitti, distinto in catasto fabbricati al foglio 14, particella n. 120 sub. 8, categoria A/3, classe 3, vani 9,5, P.T – 1 – 2 , rendita € 735.95. Valore € 44.000,00

B) Locale deposito con corte annessa, in Ortona alla c.da Ruscitti, riportato in catasto terreni al foglio 14, particella n. 125, fabbricato rurale mq 86, n. 124, area rurale di mq 17. Valore € 10.750,00

C) Terreno edificabile in Ortona alla C.da Ruscitti riportato in catasto foglio 14, particelle nn. 137 e 138. Valore € 19.000,00



Quesito n° 15

Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.

Risposta al quesito n° 15

Vista l'ubicazione, la conformazione e le caratteristiche, il compendio pignorato, a parere dello scrivente, può essere messo in vendita in due lotti distinti, così come di seguito si riporta.



FORMAZIONE DEI LOTTI

La descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita viene di seguito formulata.

DESCRIZIONE PER L'AVVISO A BASE D'ASTA

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare

Esecuzione immobiliare n. 98/2023 R.G.E.

LOTTO 1)

Unità immobiliare urbana ad uso abitativo, *in corso di ristrutturazione*, con corte annessa e locale accessorio, sita nel **COMUNE DI ORTONA** alla C.da Ruscitti, riportata in catasto fabbricati al **foglio 14, mappale n. 120, sub. 8**, rendita € 735,95, categoria A/3, classe 3, vani 9,5 totale mq 266 Totale escluse aree scoperte mq 257, con locale pertinenziale riportato in catasto **foglio 14, particella n. 125** (fabbricato rurale) e area rurale **foglio 14, particella n. 124** di mq 17. Il tutto confinante con strada comunale,

PREZZO A BASE D'ASTA € 54.750,00

(eurocinquantaquattromilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 2) Terreno edificabile in Ortona alla C.da Ruscitti **di complessivi mq 950** riportato in catasto **foglio 14, particelle n. 137** di mq 660, sem. arb. classe 3, RD € 3,24, RA € 3,07 e 138 e **n. 138** di mq 290. sem. arb. classe 3, RD € 1,42, RA € 1,35. Il tutto confinante con particelle n. 141, 145, 136, salvo altre.

PREZZO A BASE D'ASTA € 19.000,00 (eurodiciannovemila/00)



Quesito n° 16

Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.

Risposta al quesito n° 16

Le formalità pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09.10.2023 – Registro Particolare 1584 Registro Generale 18162. IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo [REDACTED] **particella n. 120 sub. 8)**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18.10.2023 – Registro Particolare 14738 Registro Generale 18726. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 695 del 05.10.2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [REDACTED] **(su tutti gli immobili)**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12.01.2024 – Registro Particolare 659 Registro Generale 854. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 985 del 09.01.2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Richiedente Avv. Domenico Barbone Paolini – Via Adriatica, 118 - ORTONA **(sul solo fabbricato Ortona, foglio 14, particella n. 120 sub. 8)**



Quesito n° 17

Riferisca il tutto con relazione scritta corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)

Risposta al quesito n° 17

La presente perizia è corredata di documenti a supporto, che si accludono negli *Allegati* ai quali si rinvia. La *Descrizione per Avviso d'Asta* viene indicata in risposta al *Quesito n° 15*; lo *Schema Riassuntivo dei Dati* viene di seguito riportato.

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI

Questionario riassuntivo dei dati essenziali:

Tribunale Ordinario di Chieti

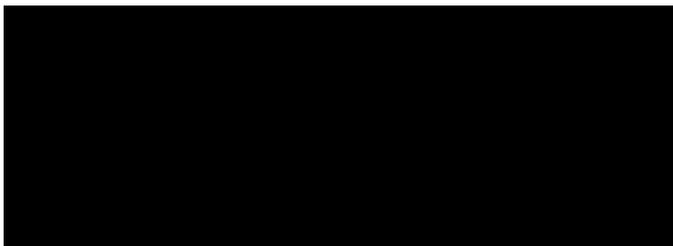
Processo di espropriazione immobiliare n. 98/2023

G.E. Dott. FRANCESCO TURCO

C.T.U. Geom. Ettore Leve

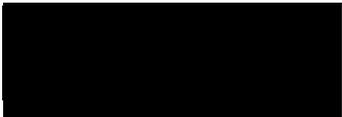
Udienza di rinvio: 21.06.2024

Promossa da



COMUNE DI ORTONA – FOGLIO 14

- abitazione di tipo economico mappale n. 120 sub. 8, P.T- 1 – 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, rendita € 735,95. Totale mq 266. Totale escluse aree scoperte mq 257.
- fabbricato rurale particella n. 125. Superficie mq 86.
- terreno particella n. 137, sem. arb. classe 3, mq 660. RD € 3,24, RA € 3,07
- area rurale particella n. 124, mq 17
- terreno particella n. 138, sem. arb. classe 3, mq 290. RD € 1,42, RA € 1,35.

Il tutto confinante con strada comunale, strada provinciale,  icelle nn. 145, 129, salvo altri.



Quesito n° 18

Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Risposta al quesito n° 18

Si ritiene improbabile che si possa ricavare un prezzo di vendita superiore al 50% del prezzo stimato, in quanto il perdurare della congiuntura economica sfavorevole con un incremento dell'inflazione e conseguente aumento del costo del denaro comportano un variazione al rialzo dei tassi di interesse che scoraggiano il ricorso a mutui bancari, oltre ai persistenti fattori di recessione dovuti ad eventi internazionali, che provocano, dopo una lieve ripresa, uno stallo del mercato immobiliare, già critico anche nelle fasi precedenti. La fase post pandemica seguita da eventi bellici preoccupanti hanno prodotto e procurano un ulteriore rallentamento delle contrattazioni di compravendita, soprattutto per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.



Quesito n° 19

Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.

Risposta al quesito n° 19

L'unità immobiliare in esame, non è dotata di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica).

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Li, 15.05.2024

Il C.T.U.

(Geom. ETTORE LEVE)



A handwritten signature in dark ink, reading "Ettore Leve".

