

TRIBUNALE DI CHIETICONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURAESECUTIVA N°199/2017 R.G.E. PROMOSSA DAL CON-DOMINIO "████████████████████" CONTRO ████████████████████RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto **geom. Massimo Marino**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n°1370, all'udienza del 10 gennaio 2018 sono stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni, **dott. Alberto Iachini Bellisarii**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe ed in data 17 gennaio 2018 ho prestato il giuramento di rito ricevendo l'incarico di "provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai seguenti quesiti":

- 1) prima di ogni attività controlli 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 ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati ri-

portati nell'atto di pignoramento;

3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

4) ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art.

567, ~~il comma~~ comma, c.p.c., ~~il numero~~ degli im-

mobili per la durata del ventennio precedente alla data ~~di~~

scrizione 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 ridu-

zione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica

presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in

calce alla descrizione del bene predisposta per l'avviso d'a-

sta;

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 nrr. 7, 8, 9 art.173 bis att. cpc, come introdotti

dal D.L. n°83/15 convertito in Legge 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 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;

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

11) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

12) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, terzo comma cpc come introdotto ex D.L. n°83/15;

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

14) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

15) riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD), corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

16) esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

17) verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.

Onde assolvere all'incarico conferitomi, alle ore 9,30 del giorno 6 febbraio 2018, previa comunicazione con lettera raccomandata a.r. del 25.01.2018 (all'esecutato) ed a mezzo posta elettronica certificata di pari data (al creditore procedente), mi sono recato presso gli immobili pignorati, in Chieti

alla Via Trieste Del Grosso n°72, dove è intervenuto soltanto l'Amministratore del Condominio, geom. XXXXXXXXXX.

Successivamente, dopo essere riuscito a rintracciare l'esecutato ed a concordare con lui un nuovo sopralluogo, nella mattinata del giorno 14 febbraio 2018 mi sono recato presso l'appartamento pignorato dove, nemmeno questa volta, ho potuto effettuare l'accesso in quanto l'esecutato, ivi presente e da me accompagnato, ha dichiarato di non essere in possesso delle relative chiavi.

Di poi nei giorni successivi mi sono più volte sentito telefonicamente con l'esecutato per concordare un nuovo sopralluogo che di fatto non si è mai potuto concretizzare.

A questo punto, avendo nel frattempo potuto acquisire ogni utile informazione sia sulle caratteristiche e ripartizione interna sia sulle condizioni e stato manutentivo dell'immobile pignorato, senz'altro esaustivi ai fini di una sufficiente corretta illustrazione e valutazione economica dei beni stessi, ho ritenuto non necessario (stante peraltro l'imminenza della scadenza del termine di presentazione della CTU) attivare la procedura di accesso forzoso anche per evitare possibili complicazioni in considerazione dell'età avanzata e delle evi-

denti non buone condizioni di salute del signor [REDACTED]

[REDACTED]

Pertanto - previo controllo della completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. e pre-
vie verifiche presso il Comune, l'ex Ufficio del Genio Civile e
l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubbli-
cità Immobiliare) di Chieti, acquisizione di documenti proget-
tuali agli atti del condominio, verifiche sulla sussistenza o
meno di eventuali procedimenti giudiziari a carico dei beni pi-
gnorati e di pendenze di natura condominiale - espongo
quanto segue precisando preliminarmente che il criterio di
valutazione adottato per la stima degli immobili è quello ba-
sato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a
parametri comparativi medi in funzione del dato ubicaziona-
le, dell'epoca della costruzione, delle caratteristiche tecni-
che, strutturali e realizzative, del grado di rifinitura, di conser-
vazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e
delle destinazioni d'uso consentite, di tutte le altre particolarità
proprie degli immobili di specie e dello stato di fatto in cui
attualmente si trovano.

Nella valutazione si è tenuto altresì conto sia della co-

noscenza diretta del mercato immobiliare in ambito locale e delle indagini comparative con fonti attendibili, sia del contributo (comunque indicativo) derivante dai parametri di stima riportati nella tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sia degli aspetti aventi attinenza con la regolarità amministrativa ed urbanistica, sia, con equilibrato apprezzamento, della crisi economica da tempo in atto all'origine della forte contrazione della domanda e di ogni altro aspetto concorrente alla determinazione del più probabile valore di stima dei beni in questione.

Il signor [REDACTED] (esecutato) è proprietario di un garage e di un appartamento ricavati, rispettivamente, ai piani terra e quarto del fabbricato condominiale [REDACTED], sito in Chieti alla Via Trieste Del Grosso n°72, dotato di impianto ascensore, ubicato in un ambito semi-periferico caratterizzato dalla presenza di insediamenti prettamente residenziali, edificato alla fine degli anni '70 dall'Impresa [REDACTED], della consistenza di più piani sfalsati l'uno rispetto all'altro a motivo dell'andamento sensibilmente degradante dell'area di sedime e realizzato con strutture portanti di cemento armato, murature di tamponamento a cassetta, divi-

sori interni di laterizi forati, solai intermedi in piano di late-rociamento e copertura generale a tetto plurifalde con manto di tegole.

L'appartamento è situato al quarto piano - interno 8 (corrispondente al primo piano sotto l'ingresso pedonale condominiale al numero civico 72), è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 36, è contraddistinto con il numero di particella 1052 sub 20 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 7,5 - rendita cata-stale € 813,42), si compone di ingresso, disimpegno, quattro camere, cucina, doppi servizi e ripostiglio, usufruisce di un terrazzo di circa mq. 30, di un'area a giardino di circa mq. 30 delimitata da muri controterra e di una veranda abusiva di circa mq. 15 (da rimuovere) ricavata sopra un cortiletto, ha un'altezza di m. 2,90, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 125 (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) e confina nell'insieme con il terrapieno e con il ballatoio del vano scala-ascensore ed il cortile condominiali.

Detto appartamento, avente accesso pedonale dalla Via Trieste Del Grosso n°72, è nella disponibilità dell'esecu-

tato, è da tempo disabitato, è dotato di obsoleti impianti idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo a termosifoni con radiatori alimentati da una caldaia a gas metano ed è privo delle relative utenze di acqua, luce e gas.

Più precisamente, l'appartamento in questione è stato a suo tempo rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di comune fattura e qualità, versa in pessimo stato di manutenzione e di conservazione in generale, è interessato (come peraltro documentato nelle apposite foto allegate alla CTU dell'11.03.2013 agli atti della procedura esecutiva n°157/2012 R.G.E.) da criticità quali il deterioramento di pavimenti, rivestimenti ed infissi e la presenza, in corrispondenza di pareti e soffitti, di lesioni, di parti di intonaci sconnessi, di consistenti macchie di umidità dovute alle infiltrazioni di acque piovane e di estese formazioni di muffe comportanti onerosi interventi di ammodernamento e ripristino.

Valore

- Superficie lorda mq. 125
- Incidenza del terrazzo
mq. $30 \times 1/3 =$ mq. 10
- Incidenza del cortiletto dove insiste la ve-

randa (mq.15) e dell'area a giardino (mq.30)

mq. 45 x 0,20 = mq. 9

Sommano mq. 144

- Parametro comparativo medio di stima ricomprensente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 700,00/mq.

per cui

mq. 144 x € 700,00 = € 100.800,00

- Riduzione percentuale per l'assenza della garanzia da ulteriori eventuali vizi non riscontrabili

€ 100.800,00 x 5% = € 5.040,00

Valore € **95.760,00**

Il garage è situato al piano terra dello stesso edificio condominiale, è nella disponibilità dell'esecutato, ha accesso carrabile dalla Via C. Forlanini (a valle della Via Trieste Del Grosso), è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 36, è contraddistinto con il numero di particella 1052 sub 5 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq. 16 - rendita catastale € 40,49), ha un'altezza di m. 2,50, è dotato di serranda basculante metallica e confina con il terrapieno, con l'area esterna condominiale e

con altri garage di proprietà, rispettivamente, di [REDACTED]
[REDACTED] (particella 1052 sub 4) e di [REDACTED]
e [REDACTED] (particella 1052 sub 6), o loro aventi cau-
sa, salvo altri.

Valore

mq. 16 x € 900,00 = € 14.400,00

- Riduzione percentuale per l'assenza della
garanzia da eventuali vizi non riscontrabili

€ 14.400,00 x 5% = € 720,00

Valore € **13.680,00**

**Al riguardo, in risposta agli specifici quesiti posti dal
Giudice delle Esecuzioni, si precisa:**

- **che** i documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma
c.p.c. sono risultati completi;
- **che** gli immobili pignorati, quali in dettaglio precedente-
mente identificati e descritti anche con la indicazione dei
confini e riferimenti catastali, corrispondono ai dati riportati
nell'atto di pignoramento;
- **che** gli immobili pignorati sono pervenuti a [REDACTED]
do (in regime di separazione legale dei beni con il proprio
coniuge) per compravendita da [REDACTED] con atto

per notaio [REDACTED] del 2 aprile 1985 - repertorio n°7913, trascritto a Chieti il 23.04.1985 ai nn°5454 R.G. e 4786 R.P.;

- **che** per il ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento vi è continuità delle trascrizioni dei titoli traslativi sopra specificati e che i diritti di proprietà sugli immobili pignorati appartengono all'esecutato in maniera piena ed esclusiva;
- **che** gli immobili pignorati risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie di accatastamento in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Chieti protocollate il 17.12.1984, per cui non necessitano di aggiornamento nell'accatastamento ove si consideri che la veranda ricavata sul cortiletto va rimossa essendo abusiva;
- **che** il fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili pignorati è stato realizzato in forza della originaria Concessione Edilizia Comunale prot. n°21523/1732 del 09.01.1978 (verbale n°38 del 19.12.1977), rilasciata a [REDACTED] [REDACTED], a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia di Variante prot. n°44233/3876 del 21.07.1980 (verbale

n°102 del 24.03.1980), rilasciata a [redacted] e [redacted] contemplante la realizzazione di una gradinata centrale in luogo delle due gradinate di accesso ai lati del fabbricato (in modo da permettere l'installazione di un ascensore) e la realizzazione di un parcheggio interrato a valle del fabbricato;

- **che**, da ulteriori ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Chieti effettuate il 9 marzo scorso, per il fabbricato di specie non sono risultati in capo ai suddetti nominativi altri provvedimenti autorizzativi oltre quelli sopra richiamati;
- **che**, specificatamente, l'unità abitativa risulta difforme dalle previsioni progettuali di cui alla concessione edilizia di variante sopra citata da cui si differenzia per diversa distribuzione interna degli ambienti e dell'ampiezza degli accessori esterni, per diverso posizionamento delle bucatre esterne e per differenziazioni metriche interessanti alcune delle pareti perimetrali (come si evince dalla comparazione della planimetria di accatastamento del 22 novembre 1984 con la pianta di progetto a cui fa riferimento la concessione edilizia di variante del 21.07.1980);

- **che** dette variazioni, le quali in ogni caso non hanno comportato nessun aumento di superfici e di volumi, devono essere comunque assoggettate a sanatoria edilizia;
- **che** il fabbricato nel quale sono ricompresi gli immobili pignorati è munito dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata al nominativo di [REDACTED] dall'Ufficio Igiene e Sanità del Comune di Chieti in data 23 novembre 1982;
- **che** da informazioni fornite su mia richiesta con lettera dell'8 marzo 2018 dall'amministratore del condominio, geom. [REDACTED], risulta che, in base al bilancio preventivo per l'anno 2016/2017, la rata condominiale ordinaria trimestrale è di € 200,00 per l'appartamento e di € 25,00 per il garage;
- **che**, sempre in base a quanto comunicatomi dall'amministratore, alla data dell'8 marzo 2018 sussistono debiti nei confronti del condominio pari a complessivi € 6.194,83 (di cui € 5.343,32 per oneri condominiali ordinari ed € 851,51 per lavori straordinari pregressi non corrisposti);
- **che** relativamente agli immobili pignorati non è stato possibile verificare altro in relazione ad eventuali procedimenti giudiziari in corso;

- **che** gli immobili pignorati (da tempo non occupati) sono nella disponibilità dell'esecutato;
- **che** gli immobili pignorati non sono gravati da formalità, vincoli o oneri né di natura condominiale, né derivanti da altro (a parte le pendenze economiche nei confronti del Condominio di cui si è già detto e le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli riportate in calce);
- **che** i valori degli immobili pignorati da assumere quali prezzi base di vendita sono pari, rispettivamente, ad € 95.760,00 (appartamento di cui alla particella 1052 sub 20) e ad € 13.680,00 (garage di cui alla particella 1052 sub 5) come in precedenza determinati con l'adozione di un criterio di stima specificatamente indicato e contemplante, tra l'altro, gli adeguamenti e le correzioni della stima stessa in funzione della riduzione del valore di mercato sia per le criticità sussistenti, sia per l'assenza della garanzia per eventuali vizi non riscontrabili dei beni;
- **che** l'appartamento pignorato è risultato privo dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- **che**, inoltre, alla data del 12 marzo 2018, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti

sono risultate le seguenti formalità riguardanti gli immobili pignorati:

- **trascrizione contro di cui alla nota nn°20851 R.G. e 15271 R.P. del 12.12.2017**

verbale di pignoramento notificato dal Tribunale di Chieti in data 28 novembre 2017/repertorio n°971, a favore del [REDACTED], contro [REDACTED] e gravante sui beni oggetto della presente procedura;

- **trascrizione contro di cui alla nota nn°13241 R.G. e 10429 R.P. del 26.07.2012**

verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 16 giugno 2012/repertorio n°521, a favore della "[REDACTED] e del [REDACTED] a.r.", contro [REDACTED] e gravante anche sui beni oggetto della presente procedura;

- **iscrizione di cui alla nota nn°1844 R.G. e 193 R.P. del 27.01.2011**

ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 10.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pescara in data 11 agosto 2010/repertorio n°3057, a favore della "[REDACTED]"

Soc. Coop. a.r." e contro [redacted] (relativamente ai beni oggetto della presente procedura) e [redacted] (relativamente ad altri immobili estranei alla presente procedura);

- iscrizione di cui alla nota nn°1845 R.G. e 194 R.P. del 27.01.2011

ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 30.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pescara in data 10 agosto 2010/repertorio n°3182, a favore della "[redacted] S.p.A.", contro [redacted] e gravante anche sui beni oggetto della presente procedura.

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

IPOSTESI DI VENDITA IN DUE DISTINTI LOTTI

Lotto n°1

Appartamento, attualmente disabitato e nella disponibilità dell'esecutato, situato al quarto piano/interno 8 dell'edificio condominiale "[redacted]" adiacenti alla Via Trieste Del Grosso n°72, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 36 con il numero di particella 1052 sub 20 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 7,5 - rendita cata-

stale € 813,42), composto da ingresso, disimpegno, quattro camere, cucina, doppi servizi e ripostiglio, dotato di un terrazzo di circa mq. 30 e di un'area a giardino di circa mq. 30 (oltre ad una veranda abusiva di circa mq. 15 da rimuovere), dell'altezza di m. 2,90, della superficie lorda di circa mq. 125 e confinante nell'insieme con il terrapieno e con il ballatoio del vano scala-ascensore ed il cortile condominiali.

- **Prezzo a base d'asta** € **95.760,00**

Lotto n°2

Garage, attualmente libero e nella disponibilità dell'esecutato, situato al piano terra dell'edificio condominiale "Vil-
██████████ Chieti alla Via Trieste Del Grosso n°72, con accesso carrabile dalla Via C. Forlanini, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 36 con il numero di particella 1052 sub 5 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq. 16 - rendita catastale € 40,49), della superficie di circa mq. 16, dell'altezza di m. 2,50 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area esterna condominiale e con altri garage

sub 6), o loro aventi causa, salvo altri.

Prezzo a base d'asta

€ 13.680,00

IPOTESI DI VENDITA IN UN UNICO LOTTO

Appartamento, attualmente disabitato e nella disponibilità dell'esecutato, situato al quarto piano/interno 8 dell'edificio condominiale "██████████" in Chieti alla Via Trieste Del Grosso n°72, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 36 con il numero di particella 1052 sub 20 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 7,5 - rendita catastale € 813,42), composto da ingresso, disimpegno, quattro camere, cucina, doppi servizi e ripostiglio, dotato di un terrazzo di circa mq. 30 e di un'area a giardino di circa mq. 30 (oltre ad una veranda abusiva di circa mq. 15 da rimuovere), dell'altezza di m. 2,90, della superficie lorda di circa mq. 125 e confinante nell'insieme con il terrapieno e con il ballatoio del vano scala-ascensore ed il cortile condominiali.

Garage, attualmente libero e nella disponibilità dell'esecutato, situato al piano terra dell'edificio condominiale "██████████" in Chieti alla Via Trieste Del Grosso n°72, con accesso carrabile dalla Via C. Forlanini, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 36 con il numero di particella 1052 sub 5 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 5 -

consistenza mq. 16 - rendita catastale € 40,49), della superficie di circa mq. 16, dell'altezza di m. 2,50 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area esterna condominiale e con altri garage di [REDACTED] (particella 1052 sub 4) e di [REDACTED] (particella 1052 sub 6), o loro aventi causa, salvo altri.

- **Prezzo a base d'asta**

(€ 95.760,00 + € 13.680,00) = € 109.440,00

Infine - tenuto conto della localizzazione, della tipologia e delle condizioni generali in cui versano gli immobili pignorati - si può ritenere probabile come dalla loro vendita possa verosimilmente ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore a base d'asta dei beni.

Allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia

- A) Stralcio planimetrico catastale.
- B) Elaborato planimetrico e planimetrie di accatastamento.
- C) Piante indicative dello stato di fatto degli immobili.
- D) Piante dell'appartamento e del garage di cui al progetto di variante e autorizzazione di abitabilità.
- E) Fotografie.

F) Comunicazione dell'amministratore del condominio.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 16 marzo 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



geom. Massimo Marino

