

TRIBUNALE DI CHIETI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66 / 2017 R.G.E.
PROMOSSO DA "INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES CONSORTILE PER
AZIONI"**

CONTRO

XXXXX XXXXX

G.E.: Dott. Cozzolino Marcello

Il Tecnico Esperto

Dott. Ing. MASSIMILIANO SERANO

TRIBUNALE DI CHIETI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66 / 2017 R.G.E.
PROMOSSO DA "INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES CONSORTILE PER
AZIONI"

CONTRO

sig.ra XXXXX XXXXX

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Chieti Dott. Cozzolino Marcello

1 Premessa

Nel corso dell'udienza del 21 settembre 2018 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano Serano, con studio professionale in Bucchianico (CH) in C/da Feudo n. 57/2, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1204, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (*esperto*) nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito in data 26 settembre 2018, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 20 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata al 21.12.2018, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

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 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 predisposto per l'avviso d'asta;"
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 attpc;"
7. "provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis attpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132;"
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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 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 riportate 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 (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);”*
16. *“verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06;”*
17. *“esprima un parere in relazione alla probabilita' che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene.”*

Al contempo ritirava il fascicolo in cancelleria per estrarre copia del certificato ipo-catastale e di ogni atto utile alla redazione della consulenza tecnica d'ufficio.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di adempiere a quanto la S.V.I. mi ha richiesto, il lavoro è stato articolato nelle seguenti fasi:

- Verifiche preliminari e copie di studio dei documenti depositati dal ricorrente
- verifiche catastali ed estrazione di copie presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti di visure catastali – mappe e planimetrie
- ispezioni ipotecarie ed estrazione di copie presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Di Pubblicità Immobiliare
- verifiche tecnico-amministrative presso il comune di Tollo (CH) ed estrazione di copie relativamente a: licenze edilizie, certificato di destinazione urbanistica
- verifica stato di famiglia dell'esecutato presso il comune di Francavilla al Mare (CHI)
- verifica stato dei luoghi (e rilievo dell'esterno)
- redazione elaborato peritale.

Come risulta dal verbale di visita allegato alla presente, è stata effettuata una visita di sopralluogo al bene oggetto di pignoramento in data 05/11/2018 dalle ore 15.30 alle ore 16.00

Durante il sopralluogo, al quale seppur convocati non hanno preso parte né la signora XXXXX XXXXX (in qualità di proprietario e debitore) né l'Avv. Clorinda Petroseuolo del foro di Chieti (in qualità di procuratore e difensore della” Intesa Sanpaolo Group Services Consortile S.p.a.” -

creditore) , è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile sia dall'esterno che dall'interno dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene in oggetto sito nel comune di Tollo (CH), contrada Macchie snc, accatastato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 5, part. 273-887.

Sulla scorta di quanto sopra riportato il sottoscritto esperto redige la seguente *Relazione Peritale*.

“Relazione Peritale”

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°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;”

Dall’esame dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi richiesti all’ex art. 567, 2° comma, c.p.c. e precisamente è stato allegato certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante correttamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

3.2 Risposta al 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”

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un fabbricato rurale sito nel comune di Tollo (CH) in Contrada Macchie snc, costituito da porzione di fabbricato ad uso abitativo di tipo popolare/rurale, di remota costruzione (ante 1967), e proporzionali diritti sulla corte comune individuata al foglio n. 5, particella n. 886, a confine con corte esclusiva e pertinenziale,

oro aventi causa, salvo altri, e contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Tollo al foglio di mappa 5, particella 273, graffata alla particella n. 887, p.t.e p.1,cat. A/3, cl. 1, vani 8, superficie catastale mq 221 rendita € 454,48.

Così distinta per costituzione del 10/05/1993 in atti dal 25/06/1993, Registrato con il n. B00176.2/1993.

Come descritto in seguito al punto 3.5 la situazione catastale non risulta essere aggiornata allo stato dei luoghi.

Di seguito viene elencato l’immobile oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell’ubicazione catastale:

"Quota intera di proprietà dell'unità immobiliare così individuata in NCEU"

- Foglio 5, mappale 273

Abitazione in Tollo (CH), F. 5 – p. IIa nn. 273 - 887

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fg.	P.IIa	Sub	Piano
	Abitazione	Tollo	C.da Macchie snc	5	273	-	T-1

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	273	-		A/3	1	8 vani	€ 454,48
	887						

La particella n. 273 è graffata alla particella n. 887 con diritto alla corte n. 886, foglio n. 5 di mq 152 (centocinquanta due).

Quota dell'area ½ dell'area cortilizia annessa e pertinente, sita in Tollo (CH), C.da Macchie adiacente il fabbricato rurale oggetto di pignoramento, di mq 84 (ottantaquattro), confinante con Strada

Particella n. 4117, Superficie catastale 84 mq., qualità Area rurale, senza reddito (corte).

Intestata alla ditta XXXXX XXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la proprietà di 1/1 C.f. XXXXX

Atto di provenienza e relativa trascrizione

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Borrelli Loredana di Ortona (CH) del 11/12/2006, numero Repertorio n° 25172/8327, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Di Pubblicità Immobiliare al Reg. part. **15492** e Reg. gen. **22592** del **02/11/2007**, e contro la sig.ra XXXXX XXXXX nata in XXXXX il XX/XX/XXXX la quale "cede e vende alla sig.ra XXXXX XXXXX il sopra richiamato immobile".

Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

Giova precisare però che dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti e dal controllo incrociato con lo stato dei luoghi risulta la non perfetta corrispondenza, in quanto il fabbricato, oggetto di pignoramento, risulta completamente sventrato al suo interno, mentre il piccolo fabbricato identificato alla particella n. 887 è completamente crollato (Cfr. allegato n. 1).

Descrizione immobile pignorato.

Fabbricato rurale in Tollo (CH), contrada Macchie Snc , F. 5 p.Ila 273-887 (graffate).

Si tratta di porzione di immobile ad uso abitazione la cui costruzione è iniziata prima del **1 Settembre 1967**.

Come stabilito dalla legge nel 1967, la c.d. "legge ponte" (*legge 6 agosto 1967, n. 765, così chiamata perché doveva costituire una sorta di ponte di passaggio tra la legge urbanistica del 1942 e una futura legge di riforma del settore*), la quale estendeva l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale (e quindi anche alle zone agricole, prima escluse perché la licenza valeva solo per i centri urbani) i permessi dovevano essere condizionati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. In questo modo la *legge ponte* poneva le basi di una corretta ed estesa pianificazione territoriale. Quindi dalla combinata analisi delle leggi del 1942 e del 1967 è evidente che:

- 1) gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942 senza licenza possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;
- 2) gli immobili costruiti, all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia non sono regolari sotto il profilo urbanistico;
- 3) **gli immobili costruiti, all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia sono regolari sotto il profilo urbanistico.**

La porzione di immobile ad uso abitazione oggetto di perizia fa parte di un fabbricato in aggregato ad uso abitativo di tipo popolare/rurale, di remota costruzione (ante 1967), realizzato in fasi differenti, in zona a prevalente destinazione agricola/rurale.

Nell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Borrelli Loredana di Ortona (CH) (Cfr. allegato n. 8) il fabbricato era costituito da *"Fabbricato di remota costruzione ed in pessimo stato di manutenzione sito in Tollo, Via Macchie della consistenza di cucina, soggiorno e deposito al piano terra e tre camere, disimpegno e w.c. al primo piano con piccolo locale lavanderia separato e corte esclusiva e pertinenziale"*,

Ad oggi condizioni di manutenzione generale del fabbricato sono precarie sia internamente che esternamente, e versa in uno stato non più in grado di essere agibile. Al fabbricato si giunge, una volta lasciata la strada comunale, percorrendo un tratto di strada secondaria interclusa che conduce alla corte esterna.

Destinazione urbanistica:

Norme tecniche ed indici:

- Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza di "Delibera di C.C. n. 25 del 18/07/2016 – Approvazione", il terreno sito nel comune di Tollo, in C. da Macchie, distinto in catasto al foglio n. 5, particelle n. 273 e n. 887, risulta avere destinazione d'uso E2: "Aree agricole di pregio della DOC "Tullum" disciplinata dall'art. 33 delle N.T.A. (Cfr. allegato n.2)

Nota: Il C.T.U. dichiara che alla data del sopralluogo effettuato il 05/11/2018 non è stato possibile accedere al fabbricato per la precarietà e l'inagibilità del manufatto.

3.3 Risposta al quesito n°3.

"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;"

Esecutato:

"XXXXX XXXXX nata a XXXXX (CH) il XX/XX/XXXXX, C.F XXXXX"

Si è provveduto alla richiesta del certificato anagrafico e stato di famiglia presso il comune di Francavilla al Mare (CH).

Dai certificati in possesso si evince che la sig.ra XXXXX XXXXX è XXXXX.

3.4 Risposta al 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 eseguita;"

Stato delle trascrizioni a favore di XXXXX XXXXX (proprietà per 1/1) e suoi aventi causa succedutisi nel ventennio:

- 1 **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Borrelli Loredana di Ortona (CH) in data 11/12/2006, Rep. n. 25172/8327, registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/01/2007 ai nn. 1/1, Reg. gen./Reg. Part., con il quale la signora XXXXX XXXXX ha acquistato la piena proprietà dell'immobile dalla signoria XXXXX XXXXX nata in XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Cf. XXXXX
- 2 Alla sig.ra XXXXX XXXXX, sopra generalizzata, l'immobile residenziale pervenne con **ATTO DI COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 9466/7111 in data 21/06/1999, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Salciarini Gino di Francavilla al Mare (CH) del 22/05/1999, numero di Repertorio n. 45910, a favore di XXXXXX XXXXX nata in XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.f. XXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contrc _____ nato a Tollo (CH) il 01/07/1937, C.f.
- 3 **COSTITUZIONE** del 10/05/1993 in atti dal 25/06/1993, Registrazione: n. B00716.2/1993.
- 4 **DONAZIONE** trascritta ai nn.13878/11964 in data 20/09/1971, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Pasquale Rozzi di Tollo (CH) del 28/06/1971, numero di Repertorio 4067, a favore di _____ ito a Tollo(CH) il 01/07/1937, per la quota di ½ del diritto di proprietà (bene personale) _____ a Tollo (CH) il 25/03/1929, per la quota di ½ del diritto di proprietà (bene personale) e contr _____ ato a Tollo(CH) il 15/02/1901, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, i seguenti immobili in Tollo (CH) C.da Macchie:
 - Fabbricato rurale composto di due piani e vani sei, distinto in catasto al foglio n. 5, particella n. 273/A per la superficie di mq. 100;
 - Terreno con sovrastante fabbricato rurale di due piani e vani quattro, esteso di are 33,50, distinto in catasto al foglio n. 5, particelle nn. 273/B, 274/A, 769/A, 277 e 278/A.

Sussiste continuità delle trascrizioni.

3.5 Risposta al 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 predisposto per l'avviso d'asta”

Le planimetrie in atti presso il NCEU di Chieti (per costituzione in data 31/12/1992) elaborati dall'arch. Ciccotelli Silvano **risultano non conformi allo stato dei luoghi.**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e la piena proprietà da parte dell'esecuto si è concretizzata con atto di compravendita.

Non risultano esserci spese annue fisse di gestione o di manutenzione né di natura condominiale.

3.8 Risposta al quesito n°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”

L'immobile oggetto del pignoramento risulta libero non occupato da terzi ed utilizzato dal proprietario in maniera saltuaria.

3.9 Risposta ai quesiti n°10 e n°11.

“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”

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

Dai documenti esaminati non risultano vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non gravano vincoli di carattere storico-artistico

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento si rimanda al p.to 3.12 della presente relazione

3.10 Risposta al quesito n°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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;”

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, considerata la destinazione d'uso, l'aspetto economico si identificherà con “il più probabile valore venale in comune commercio”.

Alla data del sopralluogo del 05/11/2018 le unità immobiliari identificate al Fg. 5, p.lla 273 – 887(graffate) risultano non essere conformi alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Catasto Fabbricati – prot. del 31/12/2010 (Cfr. allegato n. 4) essendo le suddette inagibili in quanto ruderi.

Il sottoscritto non ha provveduto a redigere i disegni aggiornati per il perfezionamento della pratica presso il Catasto della provincia di Chieti in quanto i fabbricati, trovandosi nella condizione di rudere, possono essere considerati come unità collabenti ed iscritti al catasto senza attribuzione di rendita catastale.

3.6 Risposta al 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 cpc”

Dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Tollo – Archivio edilizia, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo relativo all'unità immobiliare oggetto di stima in quanto edificata in data ante 1967. Pertanto, lo scrivente in mancanza della suddetta documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta sprovvisto di dichiarazione di abitabilità.

3.7 Risposta ai quesiti n°7 e n° 8

“provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis attcpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132”

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

Essendo il fabbricato pignorato inagibile in quanto rudere non si è potuto verificare la presenza di opere realizzate abusivamente.

Non risultano presentate istanze di condono, né gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura prese in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato commerciale.

Al valore che ne è scaturito sono stati applicati analiticamente gli adeguamenti e le correzioni ritenuti applicabili al caso in esame.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- a-** accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- b-** formazione di una scala di merito dei valori;
- c-** collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Si tratta di un fabbricato in muratura portante realizzato in aderenza ad altro immobile di coeva costruzione attualmente in condizioni di inagibilità , in quanto risultano evidentemente iniziati lavori di ristrutturazione mai ultimati. Ad oggi risulta perfettamente ristrutturata la copertura costituita tra travi in legno, tavelle di alleggerimento, coppi di finitura compresi i canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata. Esternamente risultano ancora evidenti lavori di spicconatura dell'intonaco. Internamente risultano completamente demoliti sia il solaio a piano primo che quello sottotetto. Risultano assenti gli impianti e gli infissi sia interni che esterni.

a- Da indagini fatte presso il '*Borsino Immobiliare della provincia di Chieti*', agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni ed inoltre, il prezzo di mercato può essere fissato in **620 €/mq** per abitazioni di tipo economico ed in cattivo stato di conservazione site in zone esterne del centro abitato.

b- La scala di merito deve tenere conto almeno dei seguenti aspetti:

- Potenzialità del bene oggetto di stima
- Condizioni oggettive del bene rispetto agli analoghi presi a riferimento.

c - Alla luce di quanto precedentemente esposto di seguito si riporta la stima del valore di mercato del lotto ed il relativo prezzo base di vendita.

**LOTTO 1 – UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO DI TIPO POPOLARE/RURALE IN TOLLO,
F. 5 – p.lla 273 - 887**

Al fine della presente valutazione si è considerata una superficie commerciale calcolata come somma delle superfici che seguono:

- superficie lorda dell'immobile abitabile a piano terra compresi i muri esterni e quelli in comunione per metà fino a max 25cm;
- superficie lorda del piano sottotetto comunicante con i vani principali in misura del 50%.

Ipotesi a:

L'immobile viene valutato nelle esatte condizioni in cui si trova considerando l'assenza dei solai a piano primo e sottotetto:

$$\text{Sup. comm. le} = 6,10 \times 17,00 = 103,70 \text{mq}$$

Il valore dell'immobile risulterebbe

$$V_a = 103,7 \times 620 = 64.294 \text{ €}$$

Si ritiene che l'assenza degli infissi possa essere compensata dal valore della corte.

Ipotesi b:

L'immobile viene valutato considerando anche le superfici dei solai demoliti. Al valore risultante verrà sottratto il costo di costruzione relativo al rifacimento delle suddette porzioni.

$$\text{Sup. comm. le} = (6,10 \times 17,00 \times 2,5) = 259,25 \text{mq}$$

Il valore dell'immobile risulterebbe

$$V_{b'} = 259,25 \times 620 = 160.735 \text{ €}$$

a cui va sottratto il costo di ricostruzione dei solai demoliti pari a:

$$C = (5,5 \times 16,4) \times 2 \times 500 \text{ €/mq} = 90.200 \text{ €}$$

$$V_b = V_{b'} - C = 160.735 - 90.200 = 70.535 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato può essere considerato come la media dei due valori precedentemente ricavati:

$$V = (64.294 + 70.535) / 2 = 67.415 \text{ €}$$

3.11 Risposta al quesito n°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"

Il compendio pignorato dovrà essere posto in vendita come lotto unico.

Di seguito si riporta la esatta descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo d'asta.

LOTTO UNICO costituito da:

Piena proprietà della porzione di un fabbricato residenziale posto in aderenza ad un immobile di recente ristrutturazione sito nel comune di Tollo (CH) in contrada Macchie snc, con accesso da corte esterna di pertinenza all' intero fabbricato. L' immobile, realizzato in data anteriore al 01/09/1967, ha una superficie lorda a terra di circa 104 mq, si trovava attualmente in fase di ristrutturazione e ad oggi risulta ultimata la copertura costituita tra travi in legno, tavelle di alleggerimento, coppi di finitura compresi i canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata. Internamente risultano completamente demoliti il primo ed il solaio sottotetto.

*L' immobile confina con area cortilizia pertinenziale, Strada comunale, propr.
contraddistinto in catasto fabbricati del comune di Tollo al foglio di
mappa 5, particelle 273 - 887, p.t.e p.1, cat. A/3, cl. 1, vani 8, rendita € 454,48.*

Regolarità edilizia e catastale:

L'immobile risulta sprovvisto di dichiarazione di abitabilità e di certificato APE.Sarà necessario eseguire anche aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Prezzo d'asta = 67.415,00€

3.12 Risposta al quesito n°14.

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

Da accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti – Servizio Di Pubblicità Immobiliare, **sull' immobile pignorato**, a tutto il giorno 09/10/2018 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (ved. all. n°7):

Emenda Del CEDARNA MASSIMO TAMO Emenda Del. ADIBADECO E D. A. NICOLA E CANTALE. L.00000806.ET.144.9644.0001741E7904

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Di Pubblicità Immobiliare al Reg. part. **4141**, e Reg. Gen. **5588** del **31/03/2017** a favore di Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per azioni con sede in Torino (TO), codice fiscale 07975420154 in virtù di Atto Giudiziario emesso dall'Ufficio Nep Tribunale di Chieti in data 26/03/2017, rep. n. 196.

contro: XXXXX XXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F XXXXX" titolare della piena proprietà (1/1)

Grava: Piena proprietà degli immobili siti nel comune di Tollo (CH) identificati nel Catasto Fabbricati al Fg. 5, p. Le nn. 273 - 887 (*graffate*).

ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. part. **2315** e Reg. Gen. **12657** del **14/06/2007** per la somma di € XXXXX a garanzia di un mutuo di € XXXXX

a favore di :SANPAOLO BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. con sede a Pesaro (PU) codice fiscale 02249950417 e domicilio ipotecario eletto in via Gagarin n. 216 – Pesaro (PU)

contro: XXXXX XXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F XXXXX" titolare della piena proprietà (1/1)

Titolo: Contratto di Mutuo del Notaio Santamauro Gerardo del 12/06/2007, Rep.4817/1940

Grava: Piena proprietà degli immobili siti nel comune di Tollo (CH) identificati nel Catasto Fabbricati al Fg. 5, p. lle nn. 273-887 (*graffate*).

3.13 Risposta al quesito n°15.

"riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)"

Confrontare allegati alla presente relazione di stima e quanto riportato ai punti precedenti.

3.14 Risposta al quesito n°16.

“verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06 ”

L'immobile oggetto di pignoramento risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica di cui all'ex art. 6 D.Lvo 311/06 (**Attestato di prestazione energetica APE secondo quanto disposto dalla Legge del 03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n. 63/2013**)

3.15 Risposta al quesito n°17

“esprima un parere in relazione alla probabilita' che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;”

A parere del sottoscritto è molto probabile che dalla vendita dell'immobile di che trattasi possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

4 Conclusioni

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione in copia.

Fanno parte della presente relazione i seguenti:

ALLEGATO N°1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N°2: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N°3: CERTIFICATO STATO CIVILE/RESIDENZA

ALLEGATO N°4: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E PLANIMETRIE CATASTALI
Tollo (CH), Fg. 5 - p.lla nn. 273 – 887 (graffate)

ALLEGATO N°5: VISURE STORICHE CATASTALI

ALLEGATO N°6: VISURE CATASTALI CONFINANTI

ALLEGATO N°7: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO N°8: ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO N°9: VERBALE DI SOPRALLUOGO

Bucchianico, 30/11/2018

Il Tecnico Esperto
Dott. Ing. Massimiliano SERANO