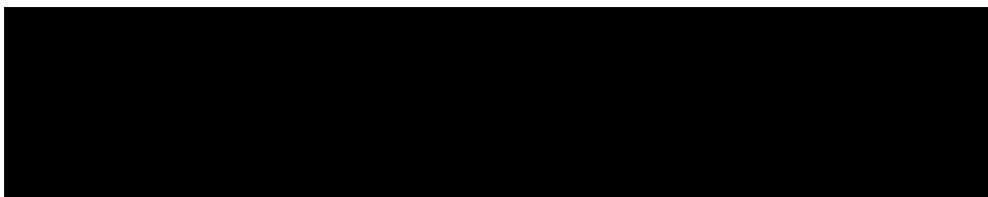


TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE



Premessa

Il sottoscritto architetto MONETTI Massimiliano, residente in Chieti alla via Cauta, n. 13, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n. 522 e all'Albo dei consulenti del Tribunale di Chieti, con studio professionale in Chieti alla via Colonna n. 39, per incarico conferito dal Giudice per la redazione della Relazione Peritale di stima dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n.18/2018

[REDACTED] bitrice, eseguiti i sopralluoghi necessari per riscontrare le consistenze degli immobili, [REDACTED] ché lo status dei beni oggetto di stima, acquisita la documentazione necessaria e condotte le indagini richieste, redige la presente perizia.

Attività peritali

Le attività peritali si sono svolte in differenti fasi e ambiti di ricerca, con particolare attenzione alle indagini rivolte all'acquisizione di tutte le possibili informazioni e i dati utili all'individuazione degli esiti indicati nella presente relazione a risposta dei quesiti formulati.

Le azioni si sono svolte oltre che in situ, anche presso gli uffici pubblici della Agenzia delle Entrate di Chieti (catasto, conservatoria dei registri immobiliari), e presso gli uffici comunali di Ortona (anagrafe, ufficio tecnico).

L'accesso ai luoghi si è tenuto il giorno 19 giugno 2018 alle ore 9,00 per lo svolgimento delle attività di rilievo e acquisizione diretta dei dati e delle informazioni necessarie alla perizia.

Si è proceduto alle attività di rilevamento delle consistenze, dello stato dei luoghi e delle informazioni raccolte in forma diretta, potendo accedere agli immobili grazie alla presenza

[REDACTED] presieduto a tutte le attività, oltre che fornito ampia disponibilità a favorire le procedure necessarie all'espletamento del mio mandato.

È stato possibile documentare le attività anche a mezzo di rilievo fotografico allegato (Allegato C_ Rilievo dello stato di fatto e perfezionamento catastale).

Al termine delle attività è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo che documenta nello specifico lo svolgimento degli adempimenti effettuati e delle informazioni acquisite. (Allegato B_ Verbale di sopralluogo).

A seguito di tutte le ricerche svolte è possibile redigere nel completo la relazione peritale con l'esame puntuale dei quesiti formulati in sede di nomina del C.T.U.



Quesito 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.”

La documentazione prodotta [redacted] è completa e conforme ai dettami dell’art. 567, 2° comma [redacted]

Nello specifico è presente la Relazione Notarile come Certificazione storica ipotecaria e [redacted] risultanze delle visure catastali e delle trascrizioni per i venti anni antecedenti alla data di pignoramento.

Quesito 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.”

I beni oggetto di pignoramento, risultano ad oggi nella intera piena ed esclusiva proprietà di:

[redacted]

Gli immobili oggetto della presente perizia sono relativi ad un piccolo fabbricato residenziale e corte di pertinenza, oltre a due porzioni di terreno adiacente.

Il compendio è sito nel Comune di Ortona (Ch) in zona Caldari, via del Cimitero n°17.

La porzione relativa al fabbricato residenziale è composta da un edificio a due piani che ospita due unità poste rispettivamente al piano terra e primo, oltre ad un fabbricato autonomo e distaccato, adibito a deposito/rimessaggio che insiste sul relativo spazio esterno di pertinenza adibito a corte comune.

L’unità è individuata in catasto Fabbricati NCEU, al foglio di mappa n.66 del Comune di Ortona (Ch), con i seguenti riferimenti:

particella	sub	Categoria	Destinazione	Classe	Piano	Consistenza	Sup. Cat.le	Rendita
4028	6	A/4	Abitazione di tipo popolare	2	T	8,5 vani	152 m ²	€. 438,99
	7	A/4	Abitazione di tipo popolare	2	T-1	5,5 vani	103 m ²	€. 284,05

Posizione coordinate satellitari N_42.289301, E_14.364014

Per la parte relativa ai terreni, questi risultano suddivisi in due porzioni di eguale consistenza e risultano posti sul lato nord/ovest in modo contiguo con la porzione relativa ai fabbricati (particella 4028).

I terreni sono individuati in catasto Terreni, al foglio di mappa n.66 del Comune di Ortona (Ch), con i seguenti riferimenti:

particella	Qualità Classe	Classe	Sup. Cat.le
95	Uliveto	1	260 m ²
172	Uliveto	1	260 m ²

Posizione coordinate satellitari N_42.289309, E_14.363776



Si procede alla descrizione del compendio immobiliare, dettagliatamente individuato nella planimetria (Allegato A_ Planimetrie e visure catastali e Allegato C_ Rilievo dello Stato di Fatto e Allegato D_ Documentazione fotografica), secondo le due tipologie dei beni.

PARTE FABBRICATI

Le proprietà sono nelle vicinanze del Cimitero della piccola frazione di Villa Caldari nell'agro di Ortona, in una zona prevalentemente agricola.

La parte relativa ai fabbricati è costituita da due edifici autonomi, entrambi insistenti nella perimetrazione delle aree esterne di pertinenza della particella 4028.

Il lotto di circa 740 metri quadri ha forma trapezoidale allungata con uno dei lati corti posto sulla viabilità pubblica di via della Fonte (ovvero via del Cimitero).

Il fabbricato principale realizzato su due livelli, ospita due unità immobiliari ad uso residenziale, poste una per piano.

L'edificio di piccole dimensioni insiste direttamente sulla viabilità pubblica occupando la metà del fronte del lotto e sviluppandosi perpendicolarmente alla strada.

L'accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e pedonale che introduce alla corte pavimentata con battuto di cemento, dalla quale è possibile entrare direttamente nelle unità, mentre il fronte opposto del fabbricato risulta a confine con la particella nr. 95 del terreno agricolo.

Il fabbricato sebbene di semplice impostazione, risulta articolato con balconi, aggetti e logge che lo rendono movimentato, il tutto dovuto dallo stratificarsi negli anni di interventi successivi che denotano come la forma odierna del fabbricato sia il frutto di più aggiunte nel corso degli anni.

Il fabbricato originario era un edificio rurale di dimensioni ridotte al corpo centrale, edificato precedentemente al 1950.

Lo stato attuale è complessivamente in buone condizioni senza evidenti segni di degrado degli intonaci esterni e anzi piuttosto in buone condizioni generali.

La prima unità (sub 6) è posta al piano terra e ospita un appartamento abitato, che occupa la quasi totalità della sagoma d'impronta a terra del fabbricato.

L'appartamento risulta in buone condizioni con materiali e finiture di discreto livello, in buono stato di conservazione e con impianti e apparecchiature efficienti e a norma, con riscaldamento autonomo e caldaia.

È da rilevare che l'altezza interna misurata è pari a ml. 2,55 non conforme con le norme urbanistiche ed edilizie e difforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nelle autorizzazioni comunali depositate che invece indicano un'altezza interna pari a ml. 2,70.

In generale non si riscontrano difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale che invece non è rispondente con quanto depositato in Comune e non a norma ai fini urbanistici per l'abitabilità.

L'unità di circa 127 mq lordi, si sviluppa in lunghezza ed ha una pianta semplice con corridoio centrale a servire i vani.

La struttura del fabbricato è a murature portanti con quattro setti trasversali che garantiscono il sostegno strutturale ai solai a luce corta; alcune porzioni sono state integrate con strutture in cemento armato.

Il primo vano posto in adiacenza con la strada pubblica, è adibito ad ingresso, cucina, soggiorno e pranzo; da questo primo vano parte il corridoio posto in posizione asimmetrica, che lascia sul lato sinistro (per chi lo percorre) le tre stanze principali adibite a camere da letto, tutte con affaccio diretto sulla corte di pertinenza, mentre sul lato opposto si trovano i vani di servizio (bagni, ripostiglio e studiolo) con affaccio sul confinante terreno agricolo di proprietà (p.lla 95).

Completa il piano e la composizione del sub 6 un locale di circa 7,5 mq lordi, adibito a bagno e lavanderia con accesso esterno dalla corte e dotato di finestra.

In questo vano è presente la caldaia che rende autonomo il riscaldamento al piano.

Sempre a corredo del sub 6 è ricompreso un fabbricato autonomo di circa 80 mq lordi che è adibito a rimessaggio degli attrezzi e deposito per la conduzione dei terreni agricoli.



Questo fabbricato è piuttosto classificabile come baraccamento per la semplice realizzazione con blocchi in cls a secco e copertura a capanna con travi e travicelli che sostengono direttamente lastre di onduline metalliche, con altezze interne basse.

Nel complesso la struttura appare inadeguata all'uso e non realizzata secondo i criteri della buona pratica edile e funge per l'appunto più da copertura che da reale edificio.

La struttura occupa la posizione remota e la porzione terminale del lotto della part.IIIa 4028.

Per quanto attiene al sub 7 questo compone sostanzialmente l'unità immobiliare posta al sovrastante piano primo a cui si accede tramite una scala di più recente realizzazione, posta all'angolo del fabbricato sul fronte opposto a quello della strada.

La scala è direttamente accessibile dalla corte comune e risulta aperta sebbene compartimentata e chiusa su tre lati.

Dalla scala si accede ad un ballatoio lungo tutto il fronte, che porta all'ingresso dell'unità e successivamente, ad un ampio terrazzo coperto a loggia, posto sul lato strada.

In questo caso si sono riscontrate alcune difformità con la planimetria catastale e numerose differenze con la documentazione autorizzativa depositata in Comune.

L'appartamento risulta in alcune parti con altezze interne variabili per il sovrastante tetto articolato in differenti porzioni che rende questa parte non abitabile e quindi con destinazione dei locali agli usi di sgombero/ lavanderia anche se realmente impiegati a funzioni diverse viste le altezze comunque sufficienti per la fruizione (altezza max 2,70 ml e min. 1,30/2,60 ml).

In generale l'appartamento si divide quindi in una parte abitabile di circa 70 mq lordi e in una parte non abitabile (sottotetto) per circa 47,00 mq lordi; a queste porzioni si aggiunga l'incidenza del vano scale che tra il piano terra e primo sviluppa circa 20,00 mq lordi, oltre alla porzione del ballatoio e della grande loggia coperta che assommano ad ulteriori 46,00 mq.

La struttura planimetrica dell'appartamento presenta un ampio spazio giorno con ingresso, living e cucina pranzo in diretto collegamento con la grande loggia coperta.

Da questo spazio si passa alla zona notte organizzata con corridoio centrale che distribuisce sulla destra una camera da letto con finestra e sul lato sinistro un ripostiglio cieco e un ampio bagno con finestra.

Da questa prima parte di corridoio si accede con un vano ad archetto, verso un secondo disimpegno della zona non abitabile che distribuisce sulla sinistra un vano con bagno interno annesso, entrambi in affaccio con finestra sul lato del ballatoio e della corte.

Due altri vani completano l'assetto planimetrico con locali non abitabili, uno posto in testa al corridoio risulta ampio ma con altezze interne minori (massima 2,10 ml e minima 1,30 ml) utilizzato come guardaroba/deposito, mentre l'altro più piccolo ma con altezze interne più utili.

Un ulteriore livello sottotetto non praticabile, fa da coronamento al corpo centrale abitabile.

Anche in questo caso i materiali di finitura, gli infissi e serramenti, le apparecchiature dei bagni e gli impianti sono in buono stato di conservazione, validi all'uso e di discreta qualità, con caldaia e impianto di riscaldamento autonomo.

Le unità immobiliari sub 6 e 7 richiedono di adeguamento degli elaborati catastali e di regolarizzazione delle autorizzazioni di agibilità/abitabilità per il nuovo assetto planimetrico e delle altezze interne.

PARTE TERRENI

Le due particelle di terreno agricolo che compongono la proprietà sono adiacenti al fabbricato e si sviluppano per eguale consistenza lungo una fascia contigua e pianeggiante.

I terreni risultano ben tenuti con la presenza di ulivi e in parte utilizzati ad orto.

Da quanto emerso nel corso dell'acquisizione di atti e documenti si è verificata la corrispondenza dei dati con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento.

Quesito 3

| *"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato."*

Come risulta dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Ortona (Ch) (Allegato E_ Certificato di Residenza e Stato di Famiglia),



Quesito 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 detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della persona eseguita.”

La ricostruzione delle vicende giuridiche dell’immobile, per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento, è quella riassunta nel Certificato Notarile [redacted] edatto ai sensi dell’articolo 567 - secondo comma c.p.c.

Nello specifico si riporta la cronistoria delle vicende afferenti alle proprietà oggetto di esecuzione, con l’indicazione delle proprietà e degli accadimenti:

Ortona (Ch) - Catasto Fabbricati, Fg 66
particella 4028 sub 6 (ex sub 4 e sub 5 a loro volta ex sub 2 e sub 3);
particella 4028 sub 7 (ex sub 4 e sub 5 a loro volta ex sub 2 e sub 3);
su area nel Catasto Terreni particella 4028 ex 96 e 97 ente urbano are 7,20,

[redacted]
Ortona (Catasto Terreni) Fg 66 particelle 95 - 172

[redacted]
epertorio 18054 trascritto il 13/08/1986
n.ro 8733 RP).

2004 Regolari RU [redacted] Prot. 4618/2005.

2012 Regolari RU [redacted] Prot. 3241/2012.

Dalla ricostruzione sopra indicata, risulta esserci la regolare continuità delle trascrizioni

Quesito 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 della descrizione del bene predisposto per l’avviso d’asta.”

Gli immobili oggetto di stima non risultano correttamente riportati in catasto come da planimetria allegata e rilievo dello stato di fatto dei luoghi. (Allegato A_ Planimetrie e visura catastale e Allegato C_ Rilievo dello stato di fatto).

È pertanto necessario procedere all’aggiornamento della pratica presso l’U.T.E.

Si segnalano quindi le seguenti difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali:

part.lla 4028 sub 6 – Appartamento piano terra:

- 1 Difformità nella specifica dell’altezza interna rilevata per tutta l’unità pari a ml. 2,55 e non ml. 2,70 come indicato.

part.lla 4028 sub 7 – Appartamento piano primo:

- 2 Eliminazione della spalletta destra nel soggiorno in corrispondenza del nuovo camino;



3 Esistenza di finestra nel bagno (indicato come lavatoio) nel locale adiacente alla scala.

Si specifica che le difformità rilevate nello stato di fatto alla data del sopralluogo, sebbene siano sostanzialmente rispondenti con gli elaborati catastali (che dovranno comunque essere corretti con le differenze rilevate) non trovano invece riscontro con gli elaborati depositati negli uffici del Comune di Ortona, in particolare con l'ultima Concessione Edilizia autorizzata (nr. 208 del 07/12/2000).

Quesito 6

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

Gli immobili oggetto della presente perizia non sono urbanisticamente assentiti secondo le normative vigenti in materia.

Nello specifico le unità immobiliari del fabbricato sono state oggetto di numerose attività edilizie come di seguito riscontrate presso gli uffici del comune di Ortona:

ante 1950	edificazione fabbricato centrale originario
1971	Licenza Edilizia del 20/05/1971
1986	Istanza Condono nr. 8638
1998	Istanza Concessione Edilizia (n.15318 del 16/09/1998 e n.19715 del 02/12/1998)
1999	Concessione Edilizia in Sanatoria n.739 del 05/03/1999 (istanza n. 8638 Condono)
1999	Concessione Edilizia nr. 95 del 13/05/1999 (istanza n.15318 e n.19715)
1999	Istanza Concessione Edilizia (n.13524 del 27/07/1999)
1999	Concessione Edilizia nr. 201 del 13/05/1999 (istanza n. 13524)
2000	Istanza Concessione Edilizia (n.18720 del 03/10/2000)
2000	Concessione Edilizia nr. 208 del 07/12/2000 (istanza n. 18720)
2001	Istanza Permesso di Agibilità (del 12/01/2001)
2001	Permesso di Agibilità (prot.750 del 21/02/2001)

In fase di sopralluogo si è rilevato che lo stato di fatto dei luoghi non risulta conforme con la documentazione autorizzativa relativa all'ultima Concessione Edilizia (nr. 208 del 07/12/2000) e relativa Agibilità del 21/02/2001.

Infatti si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Altezza interna del sub.6 (piano terra) non regolare e difforme da quella riportata negli elaborati grafici (altezza interna rilevata ml. 2,55 e non ml.2,70 come indicato).
2. Sistemazione interna del sub.6 (piano terra) difforme perché non esiste la scala interna e l'ingresso all'unità non risulta più al centro della facciata con conseguente diversa ripartizione degli spazi.
3. Sistemazione interna del sub.7 (piano primo) difforme perché ad oggi l'unità risulta ripartita con spazi e locali in maniera più articolata e diversamente da come indicato negli elaborati autorizzativi, anche per l'inesistenza della scala interna.

Pertanto a seguito di quanto esposto, occorre predisporre ulteriori attività per regolarizzare le documentazioni allo stato dei luoghi e attribuire agli stessi una nuova agibilità.

Si segnala comunque la non rispondenza dei locali posti al piano terra alle condizioni di abitabilità per mancanza dell'altezza interna minima.

Quesito 7

“provveda ex commi nrr. 7,8 e 9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/2015 conv. in Legge nr. 132/2015”

È stata riscontrata la difformità dei luoghi alle autorizzazioni della Concessione Edilizia nr. 208 del 07/12/2000 e pertanto la sussistenza di opere abusive.

La condizione richiede pertanto l'attivazione di una procedura di Condono con le relative attività di sanatoria. (comma 7).



I costi relativi alla sanatoria saranno valutati in fase di stima dell'immobile ricomprendendo oltre ai costi vivi della pratica anche un valore forfettario complessivo di deprezzamento del bene dovuto allo stato di illegittimità.

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e sono nella piena disponibilità del debitore pignorato non avendo riscontrato la sussistenza di contratti di affitto o altro vincolo con soggetti terzi (comma 8)

Per il solo sub 7 della part.lla 4028 è stata rilevata l'esistenza di un contratto di comodato redatto in data 22/01/2016 [REDACTED]

Infine dalle indagini svolte, non risultano alla data odierna, accertate spese fisse di gestione o di manutenzione da parte di terzi o essere presenti diversi impegni di alcuna natura contrattuale (comma 9).

Non risultano neppure spese condominiali e spese non pagate negli ultimi due anni o previste spese future.

Quesito 8

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

Gli immobili in oggetto non sono tutti conformi alla normativa urbanistica.

In particolare per il sub 6 della particella 4028 (appartamento al piano terra) questo non è compatibile con la funzione residenziale come attualmente in uso e come catastalmente definito, a causa dell'altezza interna inferiore a quanto normato con D.M. 5 luglio 10975.

Per quanto attiene il differente assetto dell'unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo sub 7 della particella 4028, occorre sanare lo stato di fatto con le opere realizzate, presentando documentazioni per attivare l'iter delle autorizzazioni/concessioni in sanatoria e le relative istanze di agibilità.

Quesito 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."

[REDACTED] to della presente perizia sono nella disponibilità [REDACTED] ad eccezione del sub 7 della part.lla 4028 per la quale è in [REDACTED] dato redatto in data 22/01/2016 [REDACTED] F_ Contratto di Comodato di Immobile) condizione verificata effettivamente in essere in occasione del sopralluogo.

Quesito 10

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

Le unità immobiliari in analisi non sono soggette a vincoli di natura condominiale né di carattere storico-artistico paesaggistico, ambientale ecc. e pertanto non risultano nel complesso gravate da oneri da trasmettere al futuro acquirente.

Va comunque segnalata l'acquisizione delle autorizzazioni in sanatoria per lo stato di fatto delle unità immobiliari (sub 6 e 7).

Quesito 11

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



Non risultano per il futuro acquirente degli immobili, vincoli ed oneri di alcuna natura con soggetti terzi che saranno cancellati.

Quesito 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° comma Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15”

L’Estimo relativamente alla valutazione immobiliare, si basa su due fasi di analisi; da una parte l’individuazione della natura e dello status del bene da valutare e dall’altra il criterio da adottare al singolo caso di studio.

Mentre per la parte dell’analisi dell’immobile (sia esso un terreno o un fabbricato e a sua volta l’individuazione delle diverse tipologie dei beni) si procede per puro studio diretto che comporta specifiche valutazioni di genere, per l’individuazione del criterio di stima si rimanda alla capacità del perito di individuare uno o più criteri contemporaneamente da applicare al processo di stima per meglio descriverne la singolarità.

La scelta dovrà essere fondata il più possibile, su fondamenti oggettivi di ricerca e di studio.

La selezione dei criteri di stima costituisce pertanto una scelta fondamentale che influirà direttamente sull’attendibilità del valore stimato. L’estimo individua cinque criteri fondamentali per determinare l’equivalente monetario di un bene:

- *il più probabile valore di mercato;*
- *il più probabile valore di costo;*
- *il più probabile valore di trasformazione;*
- *il più probabile valore complementare;*
- *il più probabile valore di surrogazione.*

Secondo quanto illustrato nella letteratura corrente in materia di Estimo (con particolare riferimento a “La Stima dei beni immobili” di Guglielmi e Miner) la valutazione del complesso degli immobili in oggetto può essere meglio individuata impiegando il criterio del **più probabile valore di mercato**.

Questa scelta è dovuta principalmente alla particolare natura del compendio immobiliare che trova una migliore definizione nel confronto dei prezzi nella medesima area, con immobili di simile natura.

Motivo di conferma di tale scelta, è la ragione di scopo della presente perizia che deve individuare un valore corrente sul mercato al fine di alienare il bene.

Si definisce “*valore di mercato*” di un bene quello cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall’offerta, con il bene oggetto della stima.

Questo metodo è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

Di conseguenza il valore del bene da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore dei beni simili precedentemente individuati, apportando però le opportune correzioni in funzione della vetustà, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dell’obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutte le condizioni che incidono sui valori correttivi che incidono sul prezzo di mercato corrente.

La ricerca del valore di stima parte sempre e comunque, da una definizione delle consistenze dell’immobile.

Il processo si articola in genere attraverso la definizione del valore intrinseco, ricavato con metodo sintetico-comparativo, moltiplicando cioè la superficie complessiva commerciale del bene per il prezzo unitario a metro quadro effettivamente praticato nelle compravendite di beni simili per ubicazione, tipologia e caratteristiche costruttive.

Lo studio ha riguardato l’indagine svolta con l’obiettivo di raccogliere il maggior numero di dati su offerte e transazioni aventi ad oggetto immobili assimilabili per natura e dimensione dell’area di Ortona confrontandone i risultati ponderati anche con i dati forniti dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relativi al Comune di Ortona per la zona di riferimento (Allegato G_ OMI - Quotazioni immobiliari).



Individuazione del valore unitario di riferimento.

Per poter eseguire la valutazione in oggetto è stata effettuata una ricerca di mercato sia presso Agenzie Immobiliari nella zona di Ortona che analizzando le offerte presenti in rete, riscontrandone gli esiti con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio, si è rilevato che il valore unitario, per **fabbricati** di categoria a destinazione commerciale nelle zone di riferimento ovvero Caldari (Extraurbana/Restante territorio) è:

- Residenziale (Abitazione di tipo popolare A4 ovvero Abitazioni di tipo economico) risulta oscillare tra 550,00 €/mq e 800,00 €/mq.

Il valore di riferimento è da individuare non sempre nel valore medio, ma talvolta tendente piuttosto a quello maggiore o altre volte, a quello minore in considerazione del fatto che l'immobile sia o meno in buone condizioni, di recente ristrutturazione, dotato di impianti e materiali aggiornati o in condizioni di evidente vetustà o fatiscenza in considerazione dei fattori endogeni ed esogeni, del diverso grado di finitura, posizione, vetustà, conservazione, ecc. (Allegato G_ OMI – Quotazioni immobiliari).

I valori di riferimento sono quindi così individuati:

Immobile	valori estremi	valore di riferimento
Unità immobiliare (sub 6) - piano terra	tra 550,00 €/mq e 800,00 €/mq.	500,00 €/mq
Rimessa agricola (sub 6)		250,00 €/mq
Appartamento (sub 7) – piano primo	tra 550,00 €/mq e 800,00 €/mq.	650,00 €/mq

Il valore di riferimento finale è il frutto dell'applicazione di coefficienti correttivi dei valori massimi, minimi o anche medi; detti coefficienti tengono conto degli effetti e delle considerazioni legate a condizioni influenti sulla procedura di stima.

Valutazioni particolari del caso.

Nel caso specifico si ritiene di applicare coefficienti di deprezzamento del valore massimo in considerazione del fatto che gli immobili nonostante siano ad oggi in buono stato di conservazione e con finiture, materiali e dotazioni efficienti, insistono su una zona di riferimento piuttosto periferica in ambito agreste che risente della prossimità del Cimitero di Villa Caldari.

Più in dettaglio si ritiene di applicare coefficienti di deprezzamento del valore medio in considerazione degli elementi caratterizzanti l'immobile piuttosto tendenti verso il valore minimo per le seguenti motivazioni:

- la localizzazione in area marginale ed esterna rispetto al centro abitato;*
- la localizzazione risente degli effetti del limitrofo Cimitero;*
- le unità immobiliari sono da ritenersi abitabili solo per una piccola parte dell'appartamento al piano primo e che per la restante parte del piano e per l'intero piano terra trattasi di locali non idonei all'uso residenziale;*
- la tipologia del fabbricato evidenzia una categoria dell'appartamento piuttosto definibile "Abitazione di tipo economico" e come catastalmente classificato come "Abitazione di tipo popolare";*
- lo stato di conservazione della parte di rimessaggio agricolo è piuttosto scadente e richiede un significativo intervento di ristrutturazione integrale;*
- il compendio richiede attività per la regolarità urbanistica in sanatoria;*
- l'appartamento al piano primo ha una ripartizione planimetrica particolare perché l'ingresso è posto al termine di un ballatoio esterno in parte scoperto e che lascia poca privacy ai locali interni in affaccio.*

Questi elementi incidono come fattori di deprezzamento del valore medio e individuano quindi il valore commerciale dell'immobile.

Individuazione delle consistenze e Calcolo della Superficie di vendita.

Per la determinazione delle consistenze delle differenti porzioni immobiliari si procede al calcolo planimetrico delle superfici lorde e nette per come sono state desunte dal rilievo in situ e dagli elaborati grafici catastali e concessori.



Si riportano di seguito le risultanze di calcolo:

Immobili FABBRICATI – Fg.66 – part.IIa 4028 – sub 6

Valore di riferimento _ **500,00 €/mq**

immobile	cat.	Superficie	Coeff.	mq. reali	mq. comm.li
Unità immobiliari PT (ex appartamento)	A4	lorda	1,00	136,73	136,73
Totale Superficie Vendibile					136,73 mq

Immobili FABBRICATI – Fg.66 – part.IIa 4028 – sub 6

Valore di riferimento _ **250,00 €/mq**

immobile	cat.	Superficie	Coeff.	mq. reali	mq. comm.li
Baraccamento PT (Rimessa agricola)		lorda	1,00	81,57	81,57
Totale Superficie Vendibile					81,57 mq

Immobili FABBRICATI – Fg.66 – part.IIa 4028 – sub 7

Valore di riferimento _ **650,00 €/mq**

immobile	cat.	Superficie	Coeff.	mq. reali	mq. comm.li
Appartamento P1 parte abitabile	A4	lorda	1,00	69,68	69,68
parte non abitabile		lorda	0,50	47,31	23,65
terrazzi e ballatoi		lorda	0,33	46,22	15,25
vano scala		lorda	0,30	19,45	5,83
Totale Superficie Vendibile					114,41 mq

Immobili FABBRICATI – Fg.66 – part.IIa 4028

Valore di riferimento _ **10,00 €/mq**

immobile	cat.	Superficie	Coeff.	mq. reali	mq. comm.li
Corte esterna PT (Area comune)		lorda	1,00	511,43	511,43
Totale Superficie Vendibile					511,43 mq

Immobili TERRENI – Fg.66

Valore di riferimento _ **19.700,00 €/ha**

immobile	part.IIa.	Superficie	Coeff.	mq. reali	mq. comm.li
Terreno agricolo PT (Uliveto)	95	netta	1,00	260,00	260,00
Terreno agricolo PT (Uliveto)	172	netta	1,00	260,00	260,00
Totale Superficie Vendibile					520,00 mq

Calcolo del Valore di Stima

Stabilito il valore di mercato unitario, come sopra argomentato, si può ora ricavare il valore degli immobili procedendo al calcolo in relazione della consistenza parametrizzata rispetto ai coefficienti di ragguglio che restituiscono il valore della superficie vendibile delle singole unità.

Calcolo di stima:

immobile	sup. vendibile	€/mq	importo
Unità immobiliari part.IIa 4028 sub 6 - PT (ex appartamento)	136,73	500,00	€ 68.365,00
Baraccamento part.IIa 4028 sub 6 - PT (Rimessa agricola)	81,57	250,00	€ 20.392,00
Appartamento part.IIa 4028 sub 7 - P1	114,41	650,00	€ 74.366,50
Corte esterna part.IIa 4028 – PT (Area comune)	511,43	10,00	€ 5.114,30
Terreni agricoli part.IIa 95 e 172 (Uliveti)	520,00	1,97	€ 1.024,40
Totale			€ 169.262,20

Oneri per le attività tecniche di sanatoria urbanistica, agibilità e accatastamento - € 5.000,00

Pertanto allo stato odierno il valore attribuibile agli immobili in cifra tonda è pari a **€ 165.000**



Quesito 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.”

Sebbene il compendio si componga di differenti unità catastali anche di natura diversa, nella realtà dei fatti il tutto si presenta come unico asset immobiliare e pertanto i beni pignorati dovranno essere venduti in un unico lotto a base d’asta pari ad euro 165.000.

Non si ritiene utile ai fini della vendita, proporre le differenti unità in lotti separati ritenendo che probabilmente proprio la combinazione delle parti a fabbricato con il terreno agricolo abbinato potrà rendere l’offerta più appetibile per il mercato, in considerazione anche dell’esigua entità delle singole parti difficilmente proponibili separatamente.

Testo di avviso d’asta

Gli immobili oggetto della presente perizia sono relativi ad un compendio immobiliare sito nel Comune di Ortona (CH) in zona Villa Caldari, via del Cimitero n°17, composto da un piccolo fabbricato residenziale e corte di pertinenza, oltre a due porzioni di terreno adiacente.

La porzione relativa al fabbricato residenziale è composta da un edificio a due piani che ospita due unità poste rispettivamente al piano terra e primo, oltre ad un fabbricato autonomo e distaccato in forma di baraccamento, adibito a deposito/rimessaggio che insiste sul relativo spazio esterno di pertinenza adibito a corte comune.

L’unità è individuata in catasto Fabbricati NCEU, al foglio di mappa n.66 del Comune di Ortona (Ch), con particella nr.4028, sub 6 e 7.

Posizione coordinate satellitari N_42.289301, E_14.364014

Per la parte relativa ai terreni, questi risultano suddivisi in due porzioni di eguale consistenza (260 mq ciascuno) e risultano posti sul lato nord/ovest in modo contiguo con la porzione relativa ai fabbricati (particella 4028).

I terreni sono individuati in catasto Terreni ad uliveto, al foglio di mappa n.66 del Comune di Ortona (CH), con particella nr.95 e 172.

Posizione coordinate satellitari N_42.289309, E_14.363776

PARTE FABBRICATI

Le proprietà sono nelle vicinanze del Cimitero della piccola frazione di Villa Caldari nell’agro di Ortona, in una zona prevalentemente agricola.

La parte relativa ai fabbricati è costituita da due edifici autonomi, entrambi insistenti nella perimetrazione delle aree esterne di pertinenza della particella 4028.

Il lotto di circa 740 metri quadri ha forma trapezoidale allungata con uno dei lati corti posto sulla viabilità pubblica di via della Fonte (ovvero via del Cimitero).

Il fabbricato principale realizzato su due livelli, ospita due unità immobiliari poste una per piano, con quello al piano primo ad uso residenziale.

L’edificio di piccole dimensioni insiste direttamente sulla viabilità pubblica occupando la metà del fronte del lotto e sviluppandosi perpendicolarmente alla strada.

L’accesso al lotto è garantito da un cancello carrabile e pedonale che introduce alla corte pavimentata con battuto di cemento, dalla quale è possibile entrare direttamente nelle unità, mentre il fronte opposto del fabbricato risulta a confine con la part.lla 95 del terreno agricolo.

Il fabbricato sebbene di semplice impostazione, risulta articolato con balconi, aggetti e logge che lo rendono movimentato, il tutto dovuto dallo stratificarsi negli anni di interventi successivi che denotano come la forma odierna del fabbricato sia il frutto di più aggiunte nel corso degli anni.

Il fabbricato originario era un edificio rurale di dimensioni ridotte al corpo centrale, edificato precedentemente al 1950.

Lo stato attuale è complessivamente in buone condizioni senza evidenti segni di degrado degli intonaci esterni e anzi piuttosto in buone condizioni generali.

La prima unità (sub 6) è posta al piano terra e ospita un appartamento abitato, che occupa la quasi totalità della sagoma d’impronta a terra del fabbricato.



L'unità risulta in buone condizioni con materiali e finiture di discreto livello, in buono stato di conservazione e con impianti e apparecchiature efficienti e a norma, con riscaldamento autonomo e caldaia.

È da rilevare che l'altezza interna misurata è pari a ml. 2,55 non conforme con le norme urbanistiche ed edilizie e difforme da quanto riportato nella planimetria catastale e nelle autorizzazioni comunali depositate che invece indicano un'altezza interna pari a ml. 2,70.

In generale non si riscontrano difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale che invece non è rispondente con quanto depositato in Comune e non a norma ai fini urbanistici per l'abitabilità.

L'unità di circa 136 mq lordi, si sviluppa in lunghezza ed ha una pianta semplice con corridoio centrale a servire i vani.

La struttura del fabbricato è a murature portanti con quattro setti trasversali che garantiscono il sostegno strutturale ai solai a luce corta; alcune porzioni sono state integrate con strutture in cemento armato.

Il primo vano posto in adiacenza con la strada pubblica, è ad oggi adibito ad ingresso, cucina, soggiorno e pranzo; da questo primo vano parte il corridoio posto in posizione asimmetrica, che lascia sul lato sinistro (per chi lo percorre) le tre stanze principali adibite a camere, tutte con affaccio diretto sulla corte di pertinenza, mentre sul lato opposto si trovano i vani di servizio (bagni, ripostiglio e studiolo) con affaccio sul confinante terreno agricolo di proprietà (p.lla 95).

Completa il piano e la composizione del sub 6 un locale di circa 7,5 mq lordi, adibito a bagno e lavanderia con accesso esterno dalla corte e dotato di finestra.

In questo vano è presente la caldaia che rende autonomo il riscaldamento al piano.

Sempre a corredo del sub 6 è ricompreso un fabbricato autonomo di circa 80 mq lordi che è adibito a rimessaggio degli attrezzi e deposito per la conduzione dei terreni agricoli.

Questo fabbricato è piuttosto classificabile come baraccamento per la semplice realizzazione con blocchi in cls a secco e copertura a capanna con travi e travicelli che sostengono direttamente lastre di onduline metalliche, con altezze interne basse.

Nel complesso la struttura appare inadeguata all'uso e non realizzata secondo i criteri della buona pratica edile e funge per l'appunto più da copertura che da reale edificio.

La struttura occupa la posizione remota e la porzione terminale del lotto della part.lla 4028.

Per quanto attiene al sub 7 questo compone sostanzialmente l'unità immobiliare posta al sovrastante piano primo a cui si accede tramite una scala di più recente realizzazione, posta all'angolo del fabbricato sul fronte opposto a quello della strada.

La scala è direttamente accessibile dalla corte comune e risulta aperta sebbene compartimentata e chiusa su tre lati.

Dalla scala si accede ad un ballatoio lungo tutto il fronte, che porta all'ingresso dell'unità e successivamente, ad un ampio terrazzo coperto a loggia, posto sul lato strada.

In questo caso si sono riscontrate alcune difformità con la planimetria catastale e numerose differenze con la documentazione autorizzativa depositata in Comune che dovranno essere sanate.

L'appartamento risulta in alcune parti con altezze interne variabili per il sovrastante tetto articolato in differenti porzioni che rende questa parte non abitabile e quindi con destinazione dei locali agli usi di sgombero/lavanderia anche se realmente impiegati a funzioni diverse viste le altezze comunque sufficienti per la fruizione (altezza max 2,70 ml e min. 1,30/2,60 ml).

In generale l'appartamento si divide quindi in una parte abitabile di circa 70 mq lordi e in una parte non abitabile (sottotetto) per circa 47,00 mq lordi; a queste porzioni si aggiunge l'incidenza del vano scale che tra il piano terra e primo sviluppa circa 20,00 mq lordi, oltre alla porzione del ballatoio e della grande loggia coperta che assommano ad ulteriori 46,00 mq.

La struttura planimetrica dell'appartamento presenta un ampio spazio giorno con ingresso, living e cucina pranzo in diretto collegamento con la grande loggia coperta.

Da questo spazio si passa alla zona notte organizzata con corridoio centrale che distribuisce sulla destra una camera da letto con finestra e sul lato sinistro un ripostiglio cieco e un ampio bagno con finestra.



Da questa prima parte di corridoio si accede con un vano ad archetto, verso un secondo disimpegno della zona non abitabile che distribuisce sulla sinistra un vano con bagno interno annesso, entrambi in affaccio con finestra sul lato del ballatoio e della corte.

Due altri vani completano l'assetto planimetrico con locali non abitabili, uno posto in testa al corridoio risulta ampio ma con altezze interne minori (massima 2,10 ml e minima 1,30 ml) utilizzato come guardaroba/deposito, mentre l'altro più piccolo ma con altezze interne più utili.

Un ulteriore livello sottotetto non praticabile, fa da coronamento al corpo centrale abitabile.

Anche in questo caso i materiali di finitura, gli infissi e serramenti, le apparecchiature dei bagni e gli impianti sono in buono stato di conservazione, validi all'uso e di discreta qualità, con caldaia e impianto di riscaldamento autonomo.

PARTE TERRENI

Le due particelle di terreno agricolo che compongono la proprietà sono adiacenti al fabbricato e si sviluppano per eguale consistenza lungo una fascia contigua e pianeggiante.

I terreni risultano ben tenuti con la presenza di ulivi e in parte utilizzati ad orto.

Ai fini della cessione occorre provvedere alle attività di rettifica catastale per le unità immobiliari sub 6 e 7 che richiedono anche di regolarizzazione delle autorizzazioni di agibilità/abitabilità per il nuovo assetto planimetrico e delle altezze interne, oltre al completamento dell'iter per la certificazione energetica con la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che attesta la classe energetica.

Quesito 14

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

Per il futuro acquirente degli immobili, saranno cancellati oneri e vincoli limitatamente agli immobili assegnati con il decreto di trasferimento le seguenti pregiudizievoli:

- Iscrizione di Ipoteca volontaria di € 290.000,00 del 28/07/2005 n.ro 2531 RP Mutuo €

[REDACTED] in data 25/07/2005 Repertorio 23380 (grava sulle p.lle 4028/6-4028/7-95-172);

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento del 15/02/2018 n.ro 2036 RP Tribunale di Ortona in data 24/01/2018 Repertorio 61 [REDACTED]

[REDACTED] (grava sulle p.lle 4028/6-4028/7-95-172).

Quesito 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).”

In allegato alla presente, viene fornito in supporto informatico corredata dei relativi elaborati: disegni, foto, descrizione per avviso d'asta e atti di supporto, oltre ad una copia di cortesia depositata presso la Cancelleria.

Quesito 16

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

La stima qui elaborata è certamente redatta con criteri prudenziali e di attenzione alle dinamiche correnti del mercato immobiliare.

Il lotto presenta potenzialità di riscontrare l'interesse del mercato immobiliare sebbene siano comunque presenti elementi di difficoltà legati sostanzialmente alla zona.

Detto questo ritengo comunque che sarà possibile ottenere dalla vendita un ricavo superiore al 50% del valore stimato.



Quesito 17

| "Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06."

Dalla verifica effettuata con il sopralluogo si sono acquisite tutte le caratteristiche dimensionali relative alle strutture disperdenti del fabbricato tipologia dell'impianto di riscaldamento/condizionamento e tutte quelle condizioni che contribuiscono agli effetti dispersivi e/o contenitivi degli aspetti di risparmio energetico.

Sia l'unità immobiliare part.IIa 4028 sub 6 che l'appartamento sub 7 sono ricompresi nella classe energetica in Classe E. (Allegato H_ Attestato di Prestazione Energetica).

Chieti, 28 gennaio 2020



C.T.U. architetto
Massimiliano MONETTI

ALLEGATI:

- A Planimetrie e Visure Catastali
- B Verbale di sopralluogo
- C Rilievo dello stato di fatto e perfezionamento catastale
- D Documentazione fotografica
- E Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
- F Contratto di Comodato di Immobile
- G OMI – Quotazioni Immobiliari
- H Attestato di Prestazione Energetica

