



**STUDIO TECNICO**

**DOTT. GEOM. FRANCO NICOLINI**

Via Nicola Mammarella c. n° 4 - 66013 CHIETI STAZIONE (CH)

(tel. 0871562064 – port. 3358228613)

E – MAIL: [franco.nicolini65@gmail.com](mailto:franco.nicolini65@gmail.com)  
[franco.nicolini@geopec.it](mailto:franco.nicolini@geopec.it)

## **TRIBUNALE di CHIETI**

**Esecuzione Immobiliare n° 144/2018,**

**promossa dalla**

**INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

**contro**

**[REDACTED]**

***Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:***

***Dott. Enrico Colagreco.***

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI  
PIGNORATI.***



Valutazione al 14 Giugno 2019.

**TRIBUNALE DI CHIETI**  
**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**INTESA SAN PAOLO S.p.A.**  
**contro**

- Reg. Es. 144/2018 -

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

\*\*\*\*\*

Io sottoscritto **Dott. Geom. Franco NICOLINI**, con studio in Chieti – Via Nicola Mammarella c. n° 4, con NOMINA del 28 Febbraio 2019 ho ricevuto dal **Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Enrico Colagreco**, promossa dalla INTESA SAN PAOLO S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] l'incarico di riferire in merito ai seguenti quesiti:

- 1) *Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, secondo 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 dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati prodotti nel 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 nelle 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 predisposta 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 att c.p.c.;*
- 7) *Provveda ex n n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c., come introdotti dal D.L. n°83/'15 conv. in L. n° 132;*
- 8) *In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 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 il 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 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 c.p.c. 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 a base 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.*

A seguito di giuramento reso dinanzi al Cancelliere del Tribunale il successivo 06 Marzo 2019, ho acquisito la documentazione presente in fascicolo e successivamente ho esperito i riscontri del caso e le necessarie indagini presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali ed il



Comune di Chieti presso il VI Settore Urbanistica, Politiche della casa, Politiche Sociali – Servizio SUE.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzosa sono i seguenti:

- **APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n° 29, piano primo, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 2, Zona Censuaria 1<sup>a</sup>, Categoria A/3, classe 2<sup>a</sup>, vani catastali 3,5 e rendita catastale pari ad € 253,06, intestato alla signora [REDACTED] per l'intero.**
- **APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n n° 20 e 21, con ingressi effettivi in Largo Cremonesi, piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 6, Zona Censuaria 1<sup>a</sup>, Categoria A/3, classe 1<sup>a</sup>, vani catastali 3,0 e rendita catastale pari ad € 216,91, intestato alla signora [REDACTED] per quota ½ (un mezzo) e signor [REDACTED] per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero.**
- **APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n° 31, piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 561, subalterno n 1, Zona Censuaria 1<sup>a</sup>, Categoria A/4, classe 3<sup>a</sup>, vani catastali 2,0 e rendita catastale pari ad € 139,44, intestato alla signora D [REDACTED] [REDACTED] per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero.**
- **APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n° 29, piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 1, Zona Censuaria 1<sup>a</sup>, Categoria A/3, classe 1<sup>a</sup>, vani catastali 6,0 e rendita catastale pari ad €**



*433,82, intestato al signor [REDACTED] per l'intero.*

Ad evasione del mandato ricevuto, dopo aver avuto colloqui telefonici con la signora [REDACTED] e l'Avv. Katia Ferrarini, sua rappresentante legale, ed aver comunicato la data del sopralluogo, in data 04 Aprile 2019, alle ore 12 : 30, mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione dei beni pignorati.

Hanno presenziato alle operazioni la signora [REDACTED], il proprio coniuge [REDACTED] ed il loro rappresentante legale Avv. Katia Ferrarini, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili tutti ed aventi destinazione ad uso civile abitazione.

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti delle singole unità immobiliari e riscontro con le rispettive planimetrie di accatastamento, da me preventivamente acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, così come le visure catastali storiche relative, stralcio di planimetria catastale e provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico sia interno che esterno agli immobili in trattazione.

Alle ore 13 : 30, non avendo null'altro da esprimere da parte dei presenti, ho dichiarato chiuso l'incontro/sopralluogo.

Da precisare che ho verificato la totale conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari, tutte ad uso civile abitazione, ad eccezione di una lieve diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 560, subalterno n° 1, di proprietà del signor [REDACTED] e, quindi, per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale, oltre che in risposta al quesito n° 5, vado a rappresentare ed allegare



in calce alla presente C.T.U. mediante una planimetria dello stato di fatto da me predisposta, altresì con le istantanee fotografiche più significative: ulteriore riscontro è per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 560, subalterno n° 2, di proprietà della signora [REDACTED], perché la scheda e/o planimetria catastale relativa risulta frazionata d'Ufficio dall'Ente preposto, in quanto all'origine conteneva altra porzione di unità immobiliare al piano secondo ed accessori risultante col subalterno n° 3 di altrui proprietà.

### **RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **1° Quesito – completezza della documentazione prodotta ex art. 567 C.P.C..**

La documentazione ex art. 567 C.P.C. prodotta a corredo dell'istanza di vendita è completa ad eccezione del rogito o atto notarile d'acquisto dei beni da parte e/o a favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] che però ho acquisito in data 23 Maggio u.s., unitamente al Regolamento Condominiale dell'intero fabbricato ove le unità immobiliari oggetto di causa ne sono parte integrante e sostanziale avente per denominazione "[REDACTED] [REDACTED] ubicato in Via Mater Domini c. n° 29 in Chieti, il tutto post sopralluogo così come gentilmente richiesto a questi ultimi.

Inoltre sono presenti:

- Nota di Trascrizione riportante la data del 14 Novembre 2018, Registro Generale n° 19.096 e Registro Particolare n° 14.195 che rende inutile l'acquisizione ulteriore da parte mia e, quindi, evitare spese aggiuntive, ma restando a completa disposizione dell'Onorevole Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Enrico



Colagreco qualora ritenesse necessario l'aggiornamento di tale documentazione;

- Atto di Intervento a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Francavilla al Mare (CH) alla Via Francesco Paolo Tosti c. n° 70, contro [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] del 30 Gennaio 2019;
- Rogito notarile quale contratto di mutuo per Notar Alfredo Pretaroli del 30 Luglio 2007, Repertorio n° 75278, Raccolta n° 34546, Registrato a Chieti in data 30 Luglio 2007 al n° 2883;
- Atto di Pignoramento depositato al Tribunale di Chieti del 02 Ottobre 2018;
- Atto di Precetto del 30 Gennaio 2017;
- Istanza di Vendita del 14 Novembre 2018;
- Visure storiche catastali degli immobili.

**2° Quesito – identificazione e descrizione degli immobili pignorati.**

I beni pignorati sono quattro appartamenti con sviluppo di ognuno su unico livello e precisamente:

- a) ***APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n° 29, piano primo, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 2, intestato alla signora [REDACTED] per l'intero***, facente parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, in zona centrale della Città alta e nello specifico nel Centro Storico, ed esso è così conformato e precisamente:

costituito e/o composto di ingresso per mq. 4,20 circa, cucina con camino per mq. 7,50 circa e due vani pluriuso rispettivamente per





mq. 13,40 circa e mq. 14,20 circa, tutti comunicanti tra loro e non vi è presente bagno e/o w.c., avente un'altezza media originaria pari a ml. 3,50 ed attuale pari a ml. 2,80 in quanto presente controsoffittatura: esso confina con androne condominiale, vano scala, distacco da Via Mater Domini, distacco da Largo Cremonesi, proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 56,30.

È divenuta di proprietà della signora [REDACTED] in virtù di rogito notarile di compravendita per notar Biancamaria Rulli del 27 Gennaio 2000, Repertorio n° 9.115, Raccolta n° 3281, Registrato a Chieti in data 07 Febbraio 2000 al n° 258, Trascritto a Chieti in data 01 Febbraio 2000 ai n n° 1210 e 1211 e vi è corrispondenza con i dati prodotti nel pignoramento ad eccezione della categoria e classe catastale divenute A/3 di classe 1<sup>a</sup> rispetto al rogito notarile che dichiarava A/4 di classe 2<sup>a</sup>.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio basso, discreta l'esposizione, l'aerazione ed il criterio di ripartizione degli ambienti, anche se migliorabile soprattutto visto l'assenza di locale igienico.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in legno e vetro di tipo commerciale e scurini anch'essi in legno con la sola presenza di persiana in legno alla finestra dell'ingresso e persiana a scorrimento "tapparella" alla porta - finestra alla "romana" al vano pluriuso: mentre vi è da precisare che la finestra esistente nel locale cucina è in realtà una luce posta a



circa ml. 2,50 dal piano di calpestio;

- porte interne e dell'ingresso in legno naturale tamburato;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo in misto marmette di cemento e maiolica e piastrelle in ceramica monocottura porcellanata come rivestimento alla cucina avente un'altezza pari a circa ml. 1,50;
- non è presente impianto di riscaldamento ed elementi radianti;
- impianto elettrico completamente da riattare per conformarlo alle normative vigenti;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'appartamento oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie assolutamente non perfette ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 1 alla n° 4.

**b) APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n n° 20 e 21, accessibile da Largo Cremonesi, piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 6, intestato alla signora [REDACTED] per quota ½ (un mezzo) e signor [REDACTED] per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero, anch'esso facente parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, in zona centrale della Città alta e nello specifico nel Centro Storico, ed esso è così conformato e precisamente:**

costituito e/o composto da vano pluriuso e cucina per mq. 26,75 circa, altro vano pluriuso per mq. 23,20 circa ed un locale bagno per mq. 5,40 circa, tutti comunicanti tra loro ed avente un'altezza media pari a ml. 2,60 con presenza di volte a “cielo di carrozza”: esso



confina con distacco da Via Mater Domini, distacco da Largo Cremonesi, distacchi da altre proprietà ed altre proprietà [REDACTED]

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 83,85.

È divenuta di proprietà dei signori [REDACTED] in virtù di rogito notarile di compravendita per notar Biancamaria Rulli del 27 Gennaio 2000, Repertorio n° 9.115, Raccolta n° 3281, Registrato a Chieti in data 07 Febbraio 2000 al n° 258, Trascritto a Chieti in data 01 Febbraio 2000 ai n n° 1210 e 1211 e non vi è corrispondenza con i dati prodotti nel pignoramento in quanto risultavano due piccole unità immobiliari e precisamente:

- foglio di mappa n° 35, particella catastale n° 560, subalterno n° 4, categoria catastale A/5, classe 2<sup>a</sup> e vani catastali 1,5;
- foglio di mappa n° 35, particella catastale n° 560, subalterno n° 5, categoria catastale A/5, classe 2<sup>a</sup> e vani catastali 1,5;

che, pertanto, sono state inglobate catastalmente tra loro, fusione catastale, determinando la situazione attuale: quindi unite fiscalmente mediante variazione catastale n° 268783 del 03 Novembre 2008 redatta dal Geom. Luigi Grassi, ma con assenza progettuale presso l'Ente Urbanistica del Comune di Chieti ed altri Enti preposti.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio alto, discreta l'esposizione, l'aerazione ed il criterio ripartitivo degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro di tipo commerciale, con presenza di inferriate in ferro preverniciato agli ingressi e pre-



senza di persiane in alluminio anodizzato alle finestre;

- porte interne in legno naturale tamburato;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo in porcellana antiscivolo e piastrelle in ceramica monocottura porcellanata come il rivestimento alla porzione ad uso cucina e/o angolo cottura avente un'altezza pari a circa ml. 1,80 ed al locale bagno avente un'altezza pari a circa ml. 1,15 al lato finestrato e di spalla ed a tutta luce nella restante porzione;
- il bagno è munito di piatto doccia, lavandino, vaso, bidet ed accessori;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale interna allocata nella zona cucina ed elementi radianti in alluminio;
- impianto elettrico sotto – traccia e conforme alle normative vigenti;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'appartamento oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubri ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 5 alla n° 10.

c) ***APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n° 31, piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 561, subalterno n° 1, intestato alla signora*** ■■■

■■■■■ ***per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero***, anch'esso facente parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, in zona centrale della Città alta e nello specifico nel Centro Storico, ed esso è così conformato e precisamente:



costituito e/o composto da un unico vano pluriuso con cucina e/o angolo cottura per mq. 37,15 circa ed un locale bagno per mq. 7,90 circa, comunicanti tra loro ed avente un'altezza media pari a ml. 3,35 con presenza di volte a "cielo di carrozza": esso confina con distacco da Via Mater Domini, distacco da Largo Cremonesi, distacchi da altre proprietà ed altre proprietà di [REDACTED]

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 66,55.

È divenuta di proprietà dei signori [REDACTED] in virtù di rogito notarile di compravendita per notar Biancamaria Rulli del 27 Gennaio 2000, Repertorio n° 9.115, Raccolta n° 3281, Registrato a Chieti in data 07 Febbraio 2000 al n° 258, Trascritto a Chieti in data 01 Febbraio 2000 ai n° 1210 e 1211 e non vi è corrispondenza con i dati prodotti nel pignoramento in quanto risultava una piccola unità immobiliare e precisamente:

- foglio di mappa n° 35, particella catastale n° 560, senza subalterno, categoria catastale A/5, classe 2<sup>a</sup> e vani catastali 1,5; che, pertanto, è stata oggetto di variazione catastale per riclassamento unità immobiliare per notifica ricevuta dalla [REDACTED] [REDACTED] tramite raccomandata n° 2545, determinando la situazione attuale: quindi sistemata fiscalmente mediante variazione catastale n° 273177 del 05 Novembre 2008 redatta dal Geom. Luigi Grassi e senza necessità progettuale presso l'Ente Urbanistica del Comune di Chieti.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio standard, discreta l'esposizione, l'aerazione ed il criterio ripartitivo degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobilia-



re ad uso civile abitazione in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro di tipo commerciale
- l'ingresso, finestra in ferro preverniciato e vetro di tipo commerciale con presenza di inferriata in ferro preverniciato al locale pluriuso e solo inferriata in ferro preverniciato al locale bagno ove non vi è presenza di finestra;
- porta interna in legno naturale tamburato;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo in porcellana antiscivolo e piastrelle in ceramica monocottura porcellanata come il rivestimento alla porzione ad uso cucina e/o angolo cottura avente un'altezza pari a circa ml. 1,60 ed al locale bagno avente un'altezza a tutta luce;
- il bagno è munito solo di vasca e non sono presenti altri elementi sanitari quali lavandino, vaso, bidet ed accessori, ma è in essere la predisposizione;
- impianto di riscaldamento incompleto ove bisogna immettere caldaia murale interna ed elementi radianti;
- impianto elettrico sotto – traccia e conforme alle normative vigenti;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai, oltre alla presenza di struttura di mattoni a faccia vista nelle colonne centrali ed alle volte del vano pluriuso.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'appartamento oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubri, ma con impiantistiche da definire così come i mancanti elementi sanitari al locale bagno ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 11 alla n° 16.

d) ***APPARTAMENTO in CHIETI – Via Mater Domini c. n° 29,***



*piano terra, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 1, intestato al signor ██████████*

██████████ anch'esso facente parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, in zona centrale della Città alta e nello specifico nel Centro Storico, ed esso è così conformato e precisamente:

costituito e/o composto da ingresso e disimpegno rispettivamente per mq. 2,65 circa e mq. 1,85 circa, quattro vani pluriuso rispettivamente per mq. 14,55 circa, mq. 13,15 circa, mq. 9,15 circa, mq. 18,50 circa, cucina per mq. 12,70 circa ed un locale bagno per mq. 3,85 circa, comunicanti tra loro ed avente un'altezza media pari a ml. 3,50 con presenza di volte a "cielo di carrozza": esso confina con distacco da Via Mater Domini, distacco da Largo Cremonesi, distacchi da altre proprietà ed altre proprietà di ██████████

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 109,30.

È divenuta di proprietà del signor ██████████ in virtù di rogito notarile di compravendita per notar Biancamaria Rulli del 27 Gennaio 2000, Repertorio n° 9.115, Raccolta n° 3281, Registrato a Chieti in data 07 Febbraio 2000 al n° 258, Trascritto a Chieti in data 01 Febbraio 2000 ai n n° 1210 e 1211 e vi è corrispondenza con i dati prodotti nel pignoramento ad eccezione della categoria e classe catastale divenute A/3 di classe 1<sup>a</sup> rispetto al rogito notarile che dichiarava A/4 di classe 3<sup>a</sup> e lieve diversa distribuzione interna, che i signori hanno dichiarato di aver già trovato dal momento della stipula del rogito notarile e di cui sarà meglio descritta in risposta al 5° quesito.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti:



rifiniture di tipo medio standard, ottima l'esposizione, l'aerazione ed il criterio ripartitivo degli ambienti, anche se migliorabile.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni quali finestre in alluminio anodizzato e vetro di tipo termico con presenza di due finestre alla romana affaccianti su Largo Cremonesi e persiane ad ante in legno;
- porta d'accesso all'unità immobiliare in legno tamburato e sopra luce in vetro;
- porte interne in legno naturale tamburato;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo in porcellana antiscivolo e piastrelle in ceramica monocottura porcellanata come il rivestimento alla porzione ad uso cucina avente un'altezza pari a circa ml. 1,70 ed al locale bagno avente un'altezza anch'esso pari a ml. 1,70;
- il bagno è munito solo di vasca piccola, vaso, bidet e lavandino e dotato di luce con finestra posta a circa ml. 1,80 dal piano di calpestio;
- impianto di riscaldamento completo con caldaia murale interna alla cucina ed elementi radianti in ghisa;
- impianto elettrico sotto – traccia ma da adeguare per renderlo conforme alle normative vigenti;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'appartamento oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubri, ma con impiantistiche da ridefinire ed il tutto è





riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente dalla n° 17 alla n° 26.

Le notizie generali sulle unità immobiliari sono:

- la zona è caratterizzata da molteplici fabbricati di remota costruzione costruiti in allineamento e frontali e prospettanti sulla Via e Largo Pubbliche, ed entrambe, Via Mater Domini e Largo Cremonesi sono ricadenti in zona centrale del [REDACTED] e si presentano con un ottimo sviluppo edilizio sia a carattere abitativo che commerciale e ristorativo;
- l'edificio di appartenenza delle unità immobiliari tutte e sottoposte ad espropriazione forzosa, è di remota costruzione, si eleva su più livelli e versa in uno stato manutentivo di tipo medio.
- nel complesso l'immobile, realizzato ex novo tra la fine degli anni '30 e gli inizi degli anni '40, riveste attualmente la caratteristica di tipo economico pur ricadendo urbanisticamente quale edificio residenziale ed è munito di regolare Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali, il tutto allegato al rogito notarile pluricitato e costituendo il Condominio denominato "[REDACTED]" a non vi è in essere un Amministratore pro tempore regolarmente nominato ed il Condominio è gestito per la manutenzione ordinaria bonariamente tra i residenti/proprietari delle unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato.

**3° Quesito – regime di coniugio dei soggetti esecutati.**

I signori [REDACTED] risultano in regime di comunione legale: essi sono residenti nel Comune di Chieti, la prima alla Via Mater Domini c. n° 31, ossia in



un'unità immobiliare pignorata, ed il secondo alla Via Silvino Olivieri c. n° 31.

**4° Quesito – ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili pignorati.**

I beni pignorati in danno dei signori [REDACTED] [REDACTED] sono stati acquistati da quest'ultimi mediante il rogito notarile sopra menzionato dai signori [REDACTED] [REDACTED]

I signori [REDACTED] a loro volta, ne sono divenuti proprietari in virtù di Successione Legale in morte della loro zia [REDACTED] deceduta il 03 Ottobre 1997, giusta denuncia presentata all'ex Ufficio del Registro di Chieti il 25 Marzo 1998 al n° 16, Volume n° 816.

Per quanto concerne le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, effettuati le opportune verifiche degli atti di causa e delle acquisizioni, risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore BANCA INTESA SAN PAOLO Spa con sede in Torino di cui alla Nota di Trascrizione riportante la data del 14 Novembre 2018, Registro Generale n° 19.096 e Registro Particolare n° 14.195, in virtù di atto giudiziario di pignoramento immobiliare depositato al Tribunale di Chieti in data 02 Ottobre 2018.
- **ATTO DI INTERVENTO** a favore della OPERA [REDACTED] con sede in Francavilla al Mare (CH) alla Via Francesco Paolo Tosti c. n° 70, contro la [REDACTED].



██████████.

**5° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento.**

Gli immobili pignorati risultano regolarmente denunciati per quanto concerne gli accatastamenti con planimetrie e schede seguenti:

- particella catastale n° 560, subalterno n° 2, scheda n° 13073496 del 30 Aprile 1940 a firma del Geom. Fernando Scipioni;
- particella catastale n° 560, subalterno n° 6, a firma del Geom. Luigi Grassi di Chieti, presentata all'ex U.T.E. di Chieti in data 03 Novembre 2018, Protocollo CH0268783;
- particella catastale n° 561, subalterno n° 1, a firma del Geom. Luigi Grassi di Chieti, presentata all'ex U.T.E. di Chieti in data 29 Giugno 2018, Protocollo CH0062380;
- particella catastale n° 560, subalterno n° 1, scheda n° 13073495 del 30 Aprile 1940 a firma del Geom. Fernando Scipioni.

Poiché l'ultima sopra menzionata scheda di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, inerente la particella catastale n° 560, subalterno n° 1, di proprietà del signor ██████████ è aderente allo stato dei luoghi eccezion fatta per la non esistenza di una piccola tramezzatura che divideva la cucina in due locali, e, quindi, lieve diversa distribuzione degli spazi interni, per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale, vado a rappresentare ed allegare in calce alla presente C.T.U., mediante una planimetria dello stato di fatto da me predisposta in scala 1 : 100 sulla scorta e risultanze del rilievo sul posto.



**6° Quesito – verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati.**

Come già accennato nel corso della narrativa che precede, i beni pignorati in danno dei signori [REDACTED] [REDACTED] fanno parte di un complesso immobiliare realizzato ex novo tra la fine degli anni '30 e gli inizi degli anni '40 che è privo di documentazione autorizzativa e del Certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi non evidenzia porzioni realizzate in difformità alle sopra menzionate planimetrie di accatastamento tali da comportare aumenti di volumetrie o di superfici utili, se non una lieve diversa distribuzione degli spazi interni come già espresso ampiamente.

L'unica unità immobiliare che risulta essere stata ristrutturata ed unita, in quanto originariamente erano due piccole unità immobiliari, è la particella catastale n° 560, subalterno n° 6, catastalmente con fusione dei precedenti subalterni n° 4 e 5, ma urbanisticamente realizzata in assenza di elementi autorizzativi.

**7° Quesito – verifica ex n n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c..**

Come già espresso non risultano in essere opere abusive di una certa importanza se non lievi variazioni nelle tamponature.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**8° Quesito – verifica della conformità urbanistica.**

Ho già riferito in precedenza (quesito 6°) sulla non esistenza dei permessi autorizzativi in essere e/o comunque di non facile reperibilità degli stessi, ma nel complesso anche le modifiche in essere, come meglio ed ampiamente descritte, risultano assentibili nel pieno rispetto degli attuali e vigenti strumenti urbanistici.

Segnalo che il fabbricato di appartenenza delle unità immobili-



ari pignorate non risulta realizzato su aree di proprietà dello Stato o interessato da vincoli storico-artistici.

**9° Quesito – verifica della situazione di possesso.**

Nell'unità immobiliare di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] individuata nella particella catastale n° 561, subalterno n° 1, risulta la residenza della [REDACTED] [REDACTED] utilizzata, quindi, come civile abitazione dalla stessa.

Le rimanenti unità immobiliari risultano libere.

**10° e 11° Quesito – verifica dell'esistenza di vincoli o oneri.**

Gli immobili pignorati risultano ricadenti nel Vigente P.R.G. del Comune di Chieti quale Edilizia Residenziale R3 del Centro Storico e gravati dal vincolo della Soprintendenza ai Monumenti di Classe 1, ossia organismi edilizi aventi sostanziale unità formale tipologica e strutturale nonché organismi edilizi aventi caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo.

In definitiva le uniche operazioni consentite ed assentibili sono la manutenzione ordinaria ed il restauro conservativo: non sono presenti USI CIVICI.

**12° Quesito – criteri di stima e determinazione del valore da porre a base d'asta.**

**SCELTA ED ILLUSTRAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA:**  
per la determinazione dei valori, allo stato attuale, il problema estimativo dei cespiti in esame si configura nella corretta scelta del parametro che, data la specifica natura e collocazione nel quadro urbanistico della località interessata, trova la corrispondenza al più probabile valore di mercato adeguandoli, per confronto e raffronto, a



beni simili aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quelli in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmierato più o meno stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l'offerta.

Va esclusa ogni ulteriore ricerca attraverso altri parametri, come ad esempio quello analitico e quello a sito e cemento, rivelandosi essi, data la continua fluttuazione dei prezzi e l'instabilità del mercato, fuori dal giusto raffronto di quest'ultimo, con risultati finali che avrebbero del paradossale e quindi non in linea con la realtà economica: ciò anche tenuto conto che lo stesso saggio di capitalizzazione che si andrebbe ad adottare (peraltro difficilmente puntualizzabile) renderebbe elastico e contraddittorio i risultati finali e decisamente fuori dal contesto **“RES TANTI VALET QUANTI VENDI POTEST”**.

Pertanto il procedimento di stima da adottare è quello della stima sintetica comparativa per valori tipici, tenendo conto cioè, dei prezzi unitari correnti nella zona moltiplicandoli, quindi, per la grandezza di un elemento dei beni in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui i cespiti in parola sono ubicati e della conoscenza personale dei prezzi di mercato della zona stessa.

Tale stima è stata fatta altresì con criteri prudenziali ma reali, tenendo presente delle limitazioni dovute a degli eventuali gravami, ma anche prendendo in seria considerazione la propria posizione del fabbricato e/o intero complesso edilizio in trattazione, comunque appetibile.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono



altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al secondo semestre dell'anno 2018, ritenendo gli immobili classificabili nella categoria di abitazioni di tipo economico.

**PARAMETRI DIMENSIONALI:** altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda delle civili abitazioni nel loro complesso, si certifica che i cespiti in parola hanno portato singolarmente alle seguenti superfici complessive **considerate** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

- particella catastale n° 560, subalterno n° 2, superficie lorda pari a mq. 56,30;
- particella catastale n° 560, subalterno n° 6, superficie lorda pari a mq. 83,85;
- particella catastale n° 561, subalterno n° 1, superficie lorda pari a mq. 66,55;
- particella catastale n° 560, subalterno n° 1, superficie lorda pari a mq. 109,30.

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni simili a quelli in esame ovvero con caratteristiche riconducibili a quelli oggetto di stima, dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia dei cespiti pignorati, le rispettive caratteristiche salienti, la non presenza degli annessi, la destinazione d'uso assentita, tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

- pari ad €/mq. 850,00 di superficie lorda per mq. 56,30 per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 560



subalterno n° 2;

- pari ad €/mq. 1.100,00 di superficie lorda per mq. 83,85 per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 560, subalterno n° 6;
- pari ad €/mq. 1.000,00 di superficie lorda per mq. 66,55 per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 561, subalterno n° 1;
- pari ad €/mq. 950,00 di superficie lorda per mq. 109,30 per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 560, subalterno n° 1.

All'uopo, segnalo come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti indichino per la Zona di riferimento “B1” – Fascia Centrale/Centro Storico di Chieti per le abitazioni civili di tipo economico un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 850,00 ad un massimo di €/mq. 1.250,00.

#### **VALORE ATTUALE DEI BENI:**

- unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 560, subalterno n° 2;  
**mq. 56,30 x €/mq. 850,00 = € 47.855,00;**
- unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 560, subalterno n° 6;  
**mq. 83,85 x €/mq. 1.100,00 = € 92.235,00;**
- unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 561, subalterno n° 1;  
**mq. 66,55 x €/mq. 1.000,00 = € 66.550,00;**
- unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella cata-





stale n° 560, subalterno n° 1;

**mq. 109,30 x €/mq. 950,00 = € 103.835,00.**

Pertanto, in definitiva, le unità immobiliari hanno un valore totale complessivo pari ad € 310.475,00 arrotondabile per difetto ad **€ 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/00).**

**13° Quesito – formazione lotti da porre in vendita e relativa descrizione.**

Trattandosi di plurimi immobili che costituiscono unità immobiliari ad uso civile abitazione autonome tra loro, ritengo di dover procedere alla formazione di QUATTRO LOTTI.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

**PRIMO LOTTO:**

*Unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano primo) in Chieti – Via Mater Domini c. n° 29.*

*Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da tre vani ed accessori, al piano primo, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa 35, particella 560, subalterni n° 2, Zona Censuaria 1ª, Categoria catastale A/3, classe 2ª, di vani 3,5 e rendita catastale pari ad € 253,06, confinante con androne condominiale, vano scala, distacco da Via Mater Domini, distacco da Largo Cremonesi, proprietà ██████████ e proprietà altre ditte.*

*Di proprietà della signora ██████████ per l'intero.*

*Valore di stima € 48.000,00 (quarantottomila/00).*

**SECONDO LOTTO:**

*Unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano terra) in Chieti – Via Mater Domini c. n n° 20 e 21, ma con effe-*



*tivi ingressi da Largo Cremonesi.*

*Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da due vani ed accessorio, al piano terra, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 6, Zona Censuaria 1ª, Categoria A/3, classe 1ª, vani catastali 3,0 e rendita catastale pari ad € 216,91, confinante con distacco da Largo Cremonesi, distacco da Via Mater Domini, proprietà ██████████ e proprietà altre ditte.*

*Di proprietà dei signori ██████████ per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero.*

*Valore di stima € 92.000,00 (novantaduemila/00).*

### **TERZO LOTTO:**

*Unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano terra) in Chieti – Via Mater Domini c. n° 31.*

*Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da un ampio vano ed accessorio, al piano terra, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa n° 35, particella n° 561, subalterno n 1, Zona Censuaria 1ª, Categoria A/4, classe 3ª, vani catastali 2,0 e rendita catastale pari ad € 139,44, confinante con distacco da Via Mater Domini, distacco da Largo Cremonesi, ██████████*

*Di proprietà dei signori ██████████ per quota ½ (un mezzo) e ██████████ per quota ½ (un mezzo), la cui somma costituisce l'intero.*

*Valore di stima € 66.000,00 (sessantaseimila/00).*

### **QUARTO LOTTO:**



*Unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano terra) in Chieti – Via Mater Domini c. n° 29.*

*Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da cinque vani ed accessori, al piano terra, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa n° 35, particella n° 560, subalterno n° 1, Zona Censuaria 1ª, Categoria A/3, classe 1ª, vani catastali 6,0 e rendita catastale pari ad € 433,82, confinante con androne condominiale, vano scala, distacco da Via Mater Domini, distacco da Largo Cremonesi, proprietà [REDACTED] e proprietà altre ditte.*

*Di proprietà del signor [REDACTED] per l'intero.*

*Valore di stima € 104.000,00 (centoquattromila/00).*

**14° Quesito – elenco delle formalità da cancellare.**

Per liberare l'immobile dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di esso gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore BANCA INTESA SAN PAOLO Spa con sede in Torino di cui alla Nota di Trascrizione riportante la data del 14 Novembre 2018, Registro Generale n° 19.096 e Registro Particolare n° 14.195, in virtù di atto giudiziario di pignoramento immobiliare depositato al Tribunale di Chieti in data 02 Ottobre 2018.
- **ATTO DI INTERVENTO** a favore della OPERA [REDACTED] con sede in Francavilla al Mare (CH) alla Via Francesco Paolo Tosti c. n° 70, contro la [REDACTED].



S.A.S. del 30 Gennaio 2019.

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della BANCA INTESA SAN PAOLO Spa con sede in Torino, mediante contratto di mutuo per un importo pari ad € 300.000,00 (Euro trecentomila/00), per rogito notar Alfredo Pretaroli del 30 Luglio 2007, Repertorio n° 75278, Raccolta n° 34546, Registrato a Chieti in data 30 Luglio 2007 al n° 2883.

**15° Quesito – riferire il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD), corredata dai relativi elaborati.**

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata da verbale di sopralluogo ed incontro successivo, relativi elaborati grafici quali planimetrie catastali e planimetria redatta da me stesso, visure catastali storiche aggiornate, stralcio di mappa catastale, fotografie interne ed esterne delle singole unità immobiliari de quo in n° 26 (ventisei), atto notarile d'acquisto regolarmente acquisito ivi compreso Regolamento Condominiale, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per CHIETI, stralcio Urbanistico con legenda, stralcio Centro Storico con legenda, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali, ed il tutto viene assemblato anche su supporto informatico (DVD).

**16° Quesito – verifica certificazioni energetiche.**

In risposta a tale quesito, segnalo che – effettuate le opportune ricerche – i beni pignorati tutti ad uso civile abitazione sono privi di attestato di certificazione energetica ex art. 6 D.L. 311/'06 e s.m.i.

**17° Quesito – parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.**



Secondo il mio modestissimo parere, anche alla luce dell'attuale congiuntura e contrazione economica a livello nazionale ed oltre, ed altresì alla crisi immobiliare in essere ed in corso da diversi anni, in risposta a tale quesito, certifico che sicuramente dalla vendita dei cespiti nella presente trattati possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni stessi.

### **CONCLUSIONI.**

Onestamente ritengo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione, in merito ai quesiti che mi sono stati posti, e, pertanto rassegno il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica d'Ufficio i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti li 14 Giugno 2019.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Dott. Geom. Franco NICOLINI**

Firmato da:  
NICOLINI FRANCO  
Motivo:  
FIRMATO DIGITALMENTE

Luogo:  
CHIETI  
Data: 14/06/2019 16:01:59



**ALLEGATI:**

- A) Verbale di sopralluogo ed incontro successivo;
- B) Planimetrie catastali unità immobiliari in trattazione;
- C) Planimetria di rilievo dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione particella 560, subalterno 1, oggetto del pignoramento, rappresentata in scala 1 : 100 e redatta da me stesso;
- D) Visure catastali di tutte le unità immobiliari;
- E) Stralcio Planimetria Catastale d'insieme del foglio di mappa n° 35 – Allegato B – di Chieti delle particelle interessate n° 560 e 561;
- F) Elaborati fotografici in n° 26 (ventisei) istantanee;
- G) Copia atto notarile d'acquisto acquisito;
- H) Copia Regolamento Condominiale;
- I) BANCA DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti, Zona di riferimento “B1”, Microzona catastale n° 1, – Fascia Centrale/Centro Storico di Chieti, tipologia prevalente abitazioni civili di tipo economico con destinazione residenziale, il tutto inerente il 2° semestre dell'anno 2018;
- J) Stralcio Urbanistico con legenda;
- K) Stralcio Centro Storico con legenda.

