

ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

**TRIBUNALE DI CHIETI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°24/2022****Debitori eseguiti:** [REDACTED] e [REDACTED]**Creditore Procedente:** **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco TURCO

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto *dott. arch. Carlo LUFRANO*, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Chieti è stato nominato in data 12.05.2022 dal Giudice dell'esecuzione dott. Francesco TURCO, quale C.T.U. nella predetta procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 24/2022.

L'accettazione dell'incarico è avvenuta in data 16.05.2022.

– Il Giudice dell'esecuzione ha espressamente richiesto che il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, accettato l'incarico, dovesse rispondere ai quesiti di seguito fedelmente riportati:

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

2. Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed 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 ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
6. accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art.173 bis att cpc;
7. provveda ex art.173 bis disp. att cpc nnrr. 7,8,9, come introdotti dal DL nr.83/15 conv. in L.nr. 132/15;
8. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme;
9. accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)
10. accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
11. accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
12. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico



- dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
13. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
  14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art.568, 2° co. cpc come introdotto ex DL nr.83/15;
  15. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
  16. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
  17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).
  18. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.
  19. verifichi le certificazioni ex art.6 del D.Lvo 311/2006;

\*\*\*\*\*

### **CRONOLOGIA E SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI**

Le attività peritali hanno avuto svolgimento come di seguito riportato:

1. nei giorni immediatamente successivi all'affidamento dell'incarico lo scrivente CTU ha esperito ricerche documentali presso il Comune di Chieti (Ch) per accertamenti inerenti la residenza dei debitori esecutati e



l'immobile da sottoporre a stima. Le ricerche sono state effettuate presso gli uffici dell'anagrafe e dei servizi demografici del Comune di Chieti (Ch), e presso l'ufficio tecnico, anagrafe e Polizia municipale, oltre che presso gli archivi comunali dell'Ente medesimo. E' stato possibile reperire la documentazione e le informazioni inerenti gli aspetti urbanistici e la regolarità edilizia dell'immobile stesso.

2. sono state espletate le indagini di natura catastale ed ipotecaria presso i rispettivi uffici con estrazione della documentazione relativa all' immobile oggetto della procedura;
3. l'inizio delle attività peritali è stato fissato (con raccomandate a.r. e mail-pec inviate alle parti) per il giorno 14.06.2022;
4. il giorno 14.06.2022, come stabilito, lo scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo sull' immobile oggetto di stima sito nel Comune di Chieti alla Via dei Sabini n°16. Al sopralluogo hanno presenziato i debitori esecutati ed il nominato custode, dott. Basilio Ruschetta, motivo per il quale è stato possibile accedere all'immobile. I debitori hanno consentito il sopralluogo, un rilievo geometrico, quello fotografico, acconsentendo anche alla pubblicazione in relazione peritale di detta documentazione. (v.di allegato n°1- e allegato n°17);
5. nei giorni a seguire, preso atto dello stato dei luoghi, delle condizioni generali dell'immobile staggito, delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei rilievi effettuati in situ e delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, si è proceduto alla ricostruzione grafica, alle verifiche richieste nei quesiti, all'acquisizione documentale di atti anagrafici, alla verifica ed estrazione di alcuni atti notarili richiamati nella documentazione di fascicolo nonché di atti notarili intervenuti ed inerenti gli immobili oggetto di stima. Si è proceduto, inoltre, ad estrarre copie di atti tecnici negli uffici comunali ed all'agenzia del territorio al fine di ricostruire la storia urbanistica e la condizione di regolarità degli immobili.
6. acquisita tutta la documentazione, è stata redatta la presente relazione.

\*\*\*\*\*



## **ESITO DEGLI ACCERTAMENTI**

A seguito degli accertamenti effettuati, lo scrivente C.T.U., può riferire quanto segue in risposta ai quesiti posti:

### **Risposta al quesito n°1:**

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

Letta la documentazione in atti, risulta che il fascicolo di causa 24/2022 è completo dei documenti di cui al comma 2 dell'art. 567 del c.p.c. poiché il creditore procedente ha prodotto la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura a mezzo di certificato notarile (rilasciato dal Dott. Casarini Francesco, notaio in Anzola dell'Emilia) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Ad ogni buon fine vengono riprodotte dallo scrivente C.T.U. le visure catastali aggiornate (in allegato n° 2) e le planimetrie degli immobili (in allegato n.3) estratte presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

### **Risposta al quesito n°2:**

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

## **IMMOBILE IN COMUNE DI CHIETI**

**Unità abitativa costituita da un alloggio al piano rialzato (ricompreso in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato sito in Comune di Chieti (Ch), alla Via Dei Sabini al n.16 (già Via Dei Marsi), con annesso locale garage-autorimessa posto al piano seminterrato dello stesso stabile, accessibile sia dalla scala condominiale che dall'area esterna di pertinenza.**

*Dati catastali:*



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

I beni sono censiti all’Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 29 del Comune di Chieti come segue:

1. appartamento al piano rialzato interno 2 composto di vani 5,5 (cinquevirgolacinque) catastali. L’immobile confina con l’area esterna, androne condominiale e proprietà Russo, salvo altri. E’ censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 5, cat. A/2, cl.4,vani 5,5 pt, con rendita pari ad €. 766,94;
2. locale garage al piano primo sottostrada, di consistenza pari a mq. 15,00 circa, ricompreso all’interno di un più ampio locale a destinazione autorimessa, a confine con area condominiale, spazi di manovra, proprietà Di Camillo e terrapieno; E’ censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 18, cat. C/6, cl.4, mq. 15,00, con rendita pari ad €. 61,97;

Di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (●) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] (●) il [REDACTED]/[REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), in quote pro-indiviso pari ad ½ in regime di comunione legale dei beni.

Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:

Gli immobili sono localizzati in Comune di Chieti (Ch), alla Via Dei Sabini al n.16 (già Via Dei Marsi). L’immobile, ad uso residenziale, è costituito da un appartamento con locale garage ricompresi in una più ampia consistenza inerente una piccola palazzina a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato di cui è parte è un edificio con struttura portante in cls armato e copertura a falde inclinate in laterocemento. L’edificio ha subito una manutenzione straordinaria pressoché integrale delle parti comuni, ancora in corso di ultimazione all’atto del sopralluogo. Il fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione, così come l’unità edilizia oggetto specifico della presente relazione. Il fabbricato ha un involucro edilizio del tipo a cassetta con doppio tavolato e presenta anche una pregevole finitura in laterizio “faccia vista” che gli conferisce un carattere distintivo



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

e pregevole rispetto alle superfici intonacate. L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e di conservazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a colori pastello, rifinite nella parte sommitale da cornici in gesso decorate; l'attacco tra pavimento e pareti è rifinito con battiscopa in legno laccato in colore bianco; non vi sono tracce di umidità, né di condensa interne, condizione che sembra garantire un idoneo abbattimento dei "ponti termici"; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ad interposta camera d'aria e presentano sistemi oscuranti realizzati con tapparelle in PVC; le porte interne sono in legno del tipo "tamburate" ad anta liscia, laccate in colore bianco; il portoncino d'ingresso all'alloggio è del tipo "di sicurezza"; la pavimentazione dell'alloggio è realizzata con monocottura bi buona qualità di dimensioni pari a cm. 30\*30; gli impianti elettrici rispettano le vigenti normative dettate dalla legge 46/90 e presentano un quadro elettrico interno dotato di interruttori magnetotermici e differenziali; i componenti a vista degli impianti elettrici sono di ottima qualità ed appartenenti alla serie "living" tutt'ora in commercio; L'immobile è anche dotato di un sistema di trattamento aria con condizionatori a parete di marca LG posti sia nella zona giorno che nel distributivo della zona notte; Le batterie refrigeranti sono poste in posizione sotto soletta nei balconi dell'immobile stesso; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con generatore di calore (caldaia) posto all'interno del locale cucina. Il generatore è di marca Roca con potenza 16-20.000 kcal. L'impianto è funzionante e revisionato. I radiatori interni sono in ghisa. L'alloggio è dotato di due bagni, entrambi attrezzati con tutti i sanitari e le rubinetterie. Anche questi locali si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Il primo ha una pavimentazione in gres di dimensioni pari a cm. 30\*10 con rivestimento a parete delle dimensioni pari a cm 25\*20; il secondo, quello "di servizio" ha un rivestimento ceramico sia a parete che a pavimento; le rubinetteria e i sanitari sono di buon fattura ed in ottimo stato di conservazione. Il terrazzo/balcone di ampia superficie e buona profondità è pavimentato in in gres di dimensioni pari a cm. 10\*20; i parapetti, presentano una finitura (copertine) in moduli di cotto che ben si relazionano con la finitura di facciata. I balconi sono dotati anche di sistemi ombreggianti del tipo "tende da sole".



Come detto, il tessuto urbano di riferimento è quello ascrivibile alla prima periferia urbana nella quale sono presenti immobili simili per tipologia edilizia. La collocazione urbana è leggermente defilata dalle vie di comunicazione principali, e, pertanto, in una condizione residenziale ottimale; le aree limitrofe presentano una corposa copertura a verde che conferisce un carattere di residenzialità di buon livello all'intero comparto edilizio di cui l'immobile è parte. Nell'intorno più immediato sono presenti servizi pubblici primari (scuole, ufficio postale, chiesa, fermate di mezzi pubblici, ecc.) oltre che numerose attività commerciali "di quartiere" raggiungibili comodamente senza l'ausilio di mezzi. L'area limitrofa è dotata anche di un ampio parcheggio pubblico.

L'involucro è esattamente corrispondente alle planimetrie depositate in atti catastali. Le bucatore esterne e la distribuzione interna sono conformi alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio.

### **Lo stato di consistenza.**

L'immobile oggetto della procedura, come detto, consta di un appartamento con annesso garage ricompresi in una palazzina residenziale di più ampia consistenza. Ha accesso da una viabilità principale con piccolo viottolo di accesso secondario che conduce all'ingresso del fabbricato. Quest'ultimo è dotato di una piccola area verde comune e si presenta in ottimo stato di conservazione, così come l'alloggio staggio in ottimo stato manutentivo.

1. La superficie catastale dell'alloggio è di mq. 78. La superficie lorda è pari a mq.80 circa;
2. la superficie dei balconi è pari a mq. 34
3. il locale garage ha superficie pari a mq.15 circa.

Come risulta dalle annotazioni rinvenienti dalle visure catastali, l'unità edilizia ha diritto sui seguenti beni comuni:

- Foglio 29, p.lla 1123, sub. 1
- Foglio 29, p.lla 1123, sub. 20.





Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei parametri edilizi dei beni oggetto della procedura:

1. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq. 80,00 circa;
2. la superficie dei balconi è pari a mq. 34  
la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 92 circa
3. il locale garage ha superficie pari a mq.15 circa.

L'immobile è pervenuto in proprietà, ai debitori esegutati, sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in quote pro-indiviso pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto pubblico di compravendita a rogito del notaio avv. Germano DE CINQUE di Chieti (Ch) in data 26.01.2001, rep. n° 44714, trascritto all'Ufficio del Territorio di Chieti il 08.02.2001 al n° 2118 di RG e n° 1718 del Registro Particolare R.P (v.di allegato n.4).

I dati coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

### **Risposta al quesito n°3:**

*(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;)*

Dalle attività di indagine peritale esperita presso il Comune di Chieti è risultato che i debitori esegutati, sigg.ri [REDACTED] nata [REDACTED] (Ch) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] (Tg) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sono coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni.

### **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,*

ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

*identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;)*

### **IMMOBILE IN COMUNE DI CHIETI (CH)**

**Unità abitativa costituita da un alloggio al piano rialzato (rispetto all'accesso dal vano scala) ricompreso in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato sito in Comune di Chieti (Ch), alla Via Dei Sabini al n.16 (già Via Dei Marsi), con annesso locale garage-autorimessa posto al piano seminterrato dello stesso stabile, accessibile sia dalla scala condominiale che dall'area esterna di pertinenza.**

Per quanto agli immobili su richiamati, queste le specifiche catastali:

1. appartamento al piano terra (o rialzato) interno 2 composto di vani 5,5 (cinquevirgolacinque) catastali. L'immobile è censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 5, cat. A/2, cl.4, vani 5,5 pt, con rendita pari ad €. 766,94;
2. locale garage al piano primo sottostrada, di consistenza pari a mq. 15,00 circa, ricompreso all'interno di un più ampio locale a destinazione autorimessa; è censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 18, cat. C/6, cl.4, mq. 15,00, con rendita pari ad €. 61,97;

Per quanto agli immobili su citati, si ricostruiscono le seguenti vicende giuridiche per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento con identificazione dei proprietari:

- I beni sopra descritti, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti ai debitori eseguiti, sigg.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] (●) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED], nato a [REDACTED] (19) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in quote pro-indiviso pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni in forza dell'atto pubblico di vendita a



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

rogito del notaio avv. Germano DE CINQUE di Chieti (Ch) in data 26.01.2001, rep. n° 44714, trascritto all'Ufficio del Territorio di Chieti il 08.02.2001 al n° 2118 di RG e n° 1718 del Registro Particolare R.P (v.di allegato n.4).

**La proprietà del bene è pertanto antecedente al ventennio.**

- Oltre il ventennio i beni sopra descritti erano così intestati:

1. a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della piena proprietà in regime di separazione dei beni dalla quale gli odierni proprietari hanno acquistato l'immobile in forza dell'atto pubblico di compravendita a rogito del notaio avv. Germano DE CINQUE di Chieti (Ch), richiamato al paragrafo che precede (v.di allegato n.4).;

**Per quanto sopra ricostruito lo scrivente può affermare che vi è continuità nelle trascrizioni di tutti gli immobili soggetti alla procedura espropriativa nel ventennio antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.**

**I diritti della parte esecutata sono pari a 1000/1000 della proprietà.**

**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 ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene).*

Dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Chieti - ufficio tecnico - e presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Chieti, e con riferimento a quanto emerso dalle verifiche possibili esperite in sede di sopralluogo, si può ritenere che gli immobili sono regolarmente accatastati, che non risultano modificate rispetto a quanto allibrato in Catasto (v.di allegati nn.2 e 3).

**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 att cpc).*



Per quanto agli immobili

1. di cui all'abitazione al piano terra (o rialzato) interno 2 composto di vani 5,5 (cinquevirgolacinque) catastali censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 5, cat. A/2, cl.4, vani 5,5 pt, con rendita pari ad €. 766,94;
2. di cui al locale garage al piano secondo sottostrada, di consistenza pari a mq. 15,00 circa, ricompreso all'interno di un più ampio locale a destinazione autorimessa; è censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 18, cat. C/6, cl.4, mq. 15,00, con rendita pari ad €. 61,97;

oggetto della procedura espropriativa, dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Chieti (Ch) - ufficio tecnico, previa acquisizione dei dati di PRG relativi alla destinazione urbanistica è risultato che gli stessi sono regolari sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Gli immobili hanno certificazione di regolarità edilizia sancita dai permessi di costruire in sanatoria rilasciati dal Comune di Chieti come segue:

1. concessione edilizia in sanatoria prot. n°9496/1533 del 29/09/2000 relativa alla diversa distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento (v.di allegato n°5);
2. concessione edilizia in sanatoria prot. n°9495/1532 del 29/09/2000 relativa alla realizzazione di una autorimessa al piano interrato del fabbricato condominiale sul lotto 46 del P.P. "Tricalle" (v.di allegato n°6);
3. concessione edilizia in sanatoria prot. n°9974/1667 del 30/03/1999 relativa alla realizzazione di un vano ad uso spazio di manovra al piano seminterrato del fabbricato denominato lotto 46 del P.P. "Tricalle" (v.di allegato n°7);

Per quanto sopra, pertanto, gli immobili di cui alla presente procedura sono da considerarsi regolari sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Gli immobili qui descritti ai punti 1 e 2 che precedono (il punto 3 è riferito ad uno spazio di manovra e quindi inconferente), inoltre, sono dotati della certificazione di



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

Agibilità rilasciata dal Comune di Chieti con prot. n°69095 del 22 dicembre 2016 (allegato 8).

Ad ogni buon conto, si riporta di seguito destinazione urbanistica del lotto nel quale è insediato il fabbricato di cui l'immobile dei debitori esecutato è parte:

- ricade, all'interno **"Macrozona 31"** ex "P.P. Tricalle" approvata con Delibera di C.C. n. 886 del 27/02/2010 e successiva Delibera di C.C. n. 60 del 23/08/2010 Pubblicata sul B.U.R.A n. 67 del 13/10/2010, con le seguenti classificazioni : "AREA 01";

Quanto alla disciplina urbanistica del lotto medesimo si rimanda all'allegato n°11;

### **Risposta al quesito n°7:**

*(provveda ex art.173 bis disp. att cpc nnrr. 7,8,9, come introdotti dal DL nr.83/15 conv. in L.nr. 132/15);*

In occasione dei sopralluoghi effettuati e delle acquisizioni documentali successive, si è proceduto al confronto tra la documentazione reperita, presso gli uffici del catasto e dell'area tecnica del Comune di Chieti, e lo stato dei luoghi dal quale si è riscontrato quanto segue:

- per quanto all'abitazione (censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 5), si è acclarata la rispondenza planimetrica alla documentazione reperita e la rispondenza alla documentazione catastale.
- per quanto al locale autorimessa al piano primo sottostrada, di consistenza pari a mq. 15,00 circa, (censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 18) si è acclarata la rispondenza planimetrica alla documentazione reperita e la rispondenza alla documentazione catastale.

Pertanto, per quanto alle verifiche di cui al punto 7 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132 non vi sono opere abusive da sottoporre a sanatoria.

Per quanto alle verifiche di cui al punto 8 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, sull'immobile non risultano gravami di livello e/o di uso civico.



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

Per quanto, infine, alle verifiche di cui al punto 9 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, si riferisce che per quanto agli immobili oggetto della presente relazione non vi sono gravami. Tuttavia sono presenti oneri di natura condominiale relativi ai due anni antecedenti alla data del pignoramento come da seguente prospetto:

1. Oneri i gestione condominiale ordinaria: €. 768,04
2. Oneri i gestione condominiale straordinaria: €. 6.894,09

Si allega certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio Co.Amm.Studio di Chieti con mail del 15/07/2022 (allegato n°9).

### **Risposta al quesito n°8:**

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

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale risultano conformi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme, ed alla normativa edilizia vigente.

### **Risposta al quesito n°9:**

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

Il fabbricato di cui gli immobili sono parte, è stato realizzato sul lotto n°46 del Piano Particolareggiato (P.P.) denominato "Tricalle" e pertanto non risulta sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, né convenzionata né agevolata, né che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)

### **Risposta al quesito n°10:**

*(accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato);*

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono abitazione principale (e relativa autorimessa) dei debitori esecutati, come dichiarato anche in atto di acquisto a rogito del notaio avv. Germano DE CINQUE di Chieti (Ch) in data



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

26.01.2001, rep. n° 44714, trascritto all'Ufficio del Territorio di Chieti il 08.02.2001 al n° 2118 di RG e n° 1718 del Registro Particolare R.P (v.di allegato n°4).

**Risposta al quesito n°11:**

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

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono occupati dai debitori esecutati e dalla loro famiglia. Non risultano contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

**Risposta al quesito n°12:**

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

Sui beni oggetto di stima non gravano oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi che resteranno a carico dell'acquirente. Non vi sono vincoli di carattere storico artistico.

**Risposta al quesito n°13:**

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

Sui beni oggetto di stima non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri da cancellare ovvero non opponibili all'acquirente oltre quelli in atti e riportati in risposta al successivo quesito 16.

Per quanto agli oneri di natura condominiale, si rimanda a quanto dettagliatamente riportato in risposta al quesito n°7 , ultimo capoverso, punti 1 e 2 ed alla allegata certificazione dell'Amministratore del Condominio di cui lo stabile è parte (allegato n°10).

**Risposta al quesito n°14:**

*(determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art.568, 3° co.Cpc come introdotto ex DL nr.83/15)*



**Criterio di stima:**

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona. Si è fatto riferimento, inoltre, ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti riferiti al Comune di appartenenza dei beni stimati, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, a informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Fiaip, Consulente Imm.re del Sole 24 ore. Si è tenuto conto, inoltre, della condizione manutentiva dell'immobile così come rilevata in sopralluogo e delle caratteristiche ambientali dei luoghi nei quali l'immobile è insediato (cfr quesito 2 - capitolo "*Ubicazione, descrizione, consistenza e confini*" - della presente relazione peritale).

Dopo opportune indagini in tal senso, e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine personale, ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti e raffronti in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni staggiti, si può attestare che, in riferimento agli immobili, i valori attuali unitari per metro quadrato di superficie lorda, comprensivo, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, siano non inferiori a quelli di seguito riportati:

**IMMOBILI URBANI IN COMUNE CHIETI (Ch):**

1. abitazione (censita al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 5);

La superficie lorda ragguagliata dell'alloggio è pari a mq. 92,00 circa;

2. locale autorimessa al piano secondo sottostrada, (censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 18);

La superficie lorda dell'autorimessa è pari a mq. 15,00 circa;

**Superficie totale ragguagliata dell'abitazione**

- mq.92,00 x €/mq 1.400,00 = €. 128.800,00





**Locale autorimessa:**

- superficie lorda mq.15,00;

15,00 x €/mq 1.000,00 = €. 15.000,00

---

**VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO** €. **143.800,00**

**Elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art. 568, 3° co.Cpc come introdotto ex DL nr.83/15 nonchè per le eventuali spese condominiali insolute.**

Gli immobili non presentano vincoli ed oneri giuridici.

Per quanto, invece, alle spese condominiali insolute si rimanda a quanto relazionato al quesito n°7 che precede e che qui di seguito si riepiloga per comodità di lettura:

sono presenti oneri di natura condominiale come da seguente prospetto:

1. Oneri i gestione condominiale ordinaria: €. 768,04
2. Oneri i gestione condominiale straordinaria: €. 6.894,09

Si allega certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio Co.Amm.Studio di Chieti con mail del 15/07/2022 (allegato n°10)

**Risposta al quesito n°15:**

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

Lo scrivente consulente ritiene che il compendio immobiliare pignorato debba essere posto in vendita in unico lotto in quanto l'abitazione e l'autorimessa di pertinenza costituiscono unità non scindibili dal punto di vista funzionale anche a mente della legge n°122/89. Inoltre a parere dello scrivente consulente, il valore dell'immobile ad uso abitativo sarebbe ridotto di valore laddove il compendio venisse privato del garage autorimessa che costituisce "appendice" funzionale all'alloggio residenziale conferendogli indubbiamente un importante valore aggiunto.



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

**Per quanto sopra, ad avviso dello scrivente CTU il compendio deve essere posto in vendita in unico lotto.**

Questa, pertanto, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita:

LOTTO UNICO

**Piena proprietà di abitazione sita in Chieti (Ch), alla Via Dei Sabini al n.16 (già Via Dei Marsi), piano rialzato, con annesso locale garage-autorimessa posto al piano seminterrato dello stesso stabile, accessibile sia dalla scala condominiale che dall'area esterna di pertinenza.**

Dati catastali:

censiti all'Agenzia del Territorio di Chieti,

1. abitazione (censita al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 5);

La superficie lorda ragguagliata dell'alloggio è pari a mq. 92,00 circa;

2. locale autorimessa al piano secondo sottostrada, (censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 18);

La superficie lorda dell'autorimessa è pari a mq. 15,00 circa;

L'immobile è pervenuto in proprietà, ai debitori esecutati, sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
e [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED], in quote pro-indiviso pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Consistenza

3. appartamento al piano terra (o rialzato) interno 2 composto di vani 5,5 (cinquevirgolacinque) catastali. L'immobile confina con l'area esterna, androne condominiale e proprietà Russo, salvo altri. E' censito al N.C.E.U al



foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 5, cat. A/2, cl.4, vani 5,5 pt, con rendita pari ad €. 766,94;

4. locale garage al piano secondo sottostrada, di consistenza pari a mq. 15,00 circa, ricompreso all'interno di un più ampio locale a destinazione box-autorimessa, a confine con area condominiale, spazi di manovra, proprietà Di Camillo e terrapieno; E' censito al N.C.E.U al foglio 29 del Comune di Chieti, p.lla 1123, sub. 18, cat. C/6, cl.4, mq. 15,00, con rendita pari ad €. 61,97;

Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:

Gli immobili sono localizzati in Comune di Chieti (Ch), alla Via Dei Sabini al n.16 (già Via Dei Marsi). L'immobile, ad uso residenziale, è costituito da un appartamento con locale garage ricompresi in una più ampia consistenza inerente una piccola palazzina a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato di cui è parte ha subito una manutenzione straordinaria pressoché integrale delle parti comuni. Il fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione, così come l'unità edilizia oggetto di vendita. L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e di conservazione. Le finiture sono di buona qualità; gli impianti rispettano le vigenti normative; l'immobile è anche dotato di un sistema di trattamento aria con condizionatori a parete ed unità esterne; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo. L'alloggio è dotato di due bagni che si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Il terrazzo/balcone è di ampia superficie e buona profondità. I balconi sono dotati anche di sistemi ombreggianti del tipo "tende da sole". La collocazione urbana è leggermente defilata dalle vie di comunicazione principali, e, pertanto, in una condizione residenziale ottimale; le are limitrofe presentano una corposa copertura a verde che conferisce un carattere di residenzialità di buon livello all'intero comparto edilizio di cui l'immobile è parte. Nell'intorno più immediato sono presenti servizi pubblici primari (scuole, ufficio postale, chiesa, fermate di mezzi pubblici ecc.) oltre che numerose attività commerciali "di quartiere" raggiungibili comodamente senza l'ausilio di mezzi. L'area limitrofa di riferimento è dotata anche di un ampio parcheggio pubblico.



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

### **Lo stato di consistenza.**

L'immobile oggetto della procedura, come detto, consta di un appartamento con annesso garage ricompresi in una palazzina residenziale di più ampia consistenza. Ha accesso da una viabilità principale con piccolo viottolo di accesso secondario che conduce all'ingresso del fabbricato. Il fabbricato è dotato di una piccola area verde comune e si presenta in ottimo stato di conservazione, così come l'alloggio staggio che si presenta in ottimo stato manutentivo.

4. La superficie catastale dell'alloggio è di mq. 78. La superficie lorda è pari a mq.80 circa;
5. la superficie dei balconi è pari a mq. 34
6. il locale garage ha superficie pari a mq.15 circa.

Come risulta dalle annotazioni rinvenienti dalle visure catastali, l'unità edilizia ha diritto sui seguenti beni comuni:

- Foglio 29, p.lla 1123, sub. 1
- Foglio 29, p.lla 1123, sub. 20.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei parametri edilizi dei beni oggetto della procedura:

4. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq. 80,00 circa;
5. la superficie dei balconi è pari a mq. 34  
la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 92 circa
6. il locale garage ha superficie pari a mq.15 circa.

### **Prezzo d'asta:**

**Prezzo d'asta € 143.800,00 (Euro centoquarantatremilaottocento/00)**

### **Risposta al quesito n°16:**

*(descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;)*



Dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente non risultano a carico del debitore esecutato ulteriori gravami oltre a quelli citati nella documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., depositata dalla parte procedente, a cui si rimanda.

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono le seguenti:

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Chieti – in data 23.02.2022 ai nn° 2956 del registro generale e al n°2352 del registro particolare, Tribunale di Chieti – Unep di Chieti del 07/02/2022, rep. 114, a favore di VELA OBG SRL con sede Conegliano, c.f. 045104090267 ed a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) titolare della quota di ½ di piena proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) titolare della quota di ½ di piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

#### ISCRIZIONI

1. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta il 02-11-2010 al n°2074 del registro generale e al n° 4114 del registro particolare, di €. 266.903,00, notaio Franchi Edenio del 29/10/2010, rep. 217713/11715, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma, c.f. 09339391006, a fronte di un capitale di €.133.451,94, della durata di anni 30 (trenta) carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) titolare della quota di ½ di piena proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) titolare della quota di ½ di piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni descritti nella presente relazione peritale

#### **Risposta al quesito n°17:**



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

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

Il C.T.U. ritiene che gli immobili oggetto della procedura abbiano una appetibilità molto alta sul mercato dettata prevalentemente dal fatto che essi ricadono in una zona residenziale non distante dal centro storico cittadino ed al tempo stesso defilata dalla viabilità principale. La zona di afferenza degli immobili è dotata dei principali servizi commerciali, scolastici, ecclesiastici e di supporto alle attività amministrative. E' ben collegata sia alla viabilità di accesso al centro cittadino che a quella di uscita per l'accesso alle maggiori direttrici di traffico territoriali (superstrada, autostrade, ecc).

Il fabbricato, inoltre, è di buona fattura costruttiva e versa in ottime condizioni manutentive generali.

Dalle considerazioni che precedono, si ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene così come stimato.

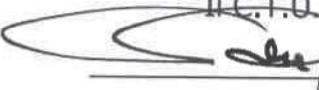
### **Risposta al quesito n°18:**


*(verifichi le certificazioni ex art.6 del D.Lvo 311/2006;)*

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Chieti (Ch) e dalle ricerche effettuate è risultato che gli immobili edilizi oggetto della presente relazione peritale sono sprovvisti delle certificazioni di cui all'art. 6 del D.Lvo 311/2006.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Chieti, lì 20 luglio 2022

IL C.T.U.  
  
 (dott. arch. Carlo Lufrano)



ARCHITETTO CARLO LUFRANO – VIA R. DE NOVELLIS N°14 – 66100 CHIETI.

●●●●●●

**ALLEGATI**

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti ed elaborati:

- allegato n°1): verbale delle attività peritali;
- allegato n°2): Visure catastali aggiornate immobili urbani in Chieti (Ch);
- allegato n°3): Planimetrie catastali immobili urbani in Chieti (Ch);
- allegato n°4): atto pubblico di acquisto a rogito del notaio avv. Germano DE CINQUE di Chieti (Ch) in data 26.01.2001, rep. n° 44714, trascritto all'Ufficio del Territorio di Chieti il 08.02.2001 al n° 2118 di RG e n° 1718 del Registro Particolare R.P
- allegato n°5): concessione edilizia in sanatoria prot. n°9496/1533 del 29/09/2000 relativa alla diversa distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento (v.di allegato n°5);
- allegato n°6) concessione edilizia in sanatoria prot. n°9495/1532 del 29/09/2000 relativa alla realizzazione di una autorimessa al piano interrato del fabbricato condominiale sul lotto 46 del P.P. "Tricalle" (v.di allegato n°6);
- allegato n°7) concessione edilizia in sanatoria prot. n°9974/1667 del 30/03/1999 relativa alla realizzazione di un vano ad uso spazio di manovra al piano seminterrato del fabbricato denominato lotto 46 del P.P. "Tricalle" (v.di allegato n°7);
- allegato n°8) certificato di agibilità prot. n° 69095 del 22/12/2016;
- allegato n°9) Certificazione dei debiti verso il Condominio rilasciato dalla Co.Amm. Studio;
- allegato n°10) rilievi metrici e fotografici; schedatura di riferimento.
- allegato n°11) disciplina urbanistica del lotto in cui l'immobile è insediato.

