



tecnicastudio

gianni orlandi P.IVA 0268148691

CONSULENZA - EDILIZIA - SOSTENIBILITA'- SICUREZZA

orlandi.gianni57@gmail.com PEC: gianni.orlandi@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: 965/2022

ESECATATI: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

PROMOSSA DA: **BPER CREDIT MANAGEMENT S. C. p. A.**

GIUDICE: Dott. FRANCESCO TURCO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOCALIZZAZIONE: comune di Orsogna, Via Trento e Trieste Vico I vicioletto VII n. 1



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. **Gianni Orlandi**





Io sottoscritto geom. GIANNI ORLANDI, iscritto con il n.974 all'Ordine dei Geometri della Provincia di Chieti, nel corso dell'udienza del 6.10.2022 relativa l'esecuzione di cui sopra, sono stato nominato, dal G.I. dott. Francesco Turco, perito esperto per l'esecuzione immobiliare di cui a margine, con indicazione del deposito dell'elaborato tecnico entro il 23.11.2022 e, dopo l'accettazione dell'incarico, ho ritirato il fascicolo di causa.

Nell'incarico mi si chiede di rispondere ai seguenti quesiti:

- *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;*
- *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;*
- *Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;*
- *Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, C.P.C. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;*
- *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'UTE e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;*
- *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;*
- *Provveda ex art. 173bis disp. Att. C.p.c. nn. 7, 8, 9 come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. In L. nr.132/15;*
- *In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme;*
- *Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 173/2020);*
- *Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
- *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti 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;*
- *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *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 DL n° 83/15;***





- *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;*
- *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che devono essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- *Riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**
- *Verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L. vo 311/06.*

PREMESSA

Con raccomandate A.R. del 227.10.22, n. 20066136938-6 indirizzata all'esecutata sig.ra XXXXXXXXXX e n. 15345611428-4 indirizzata all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXX, ho predisposto le necessarie formalità ispettive presso l'immobile da esaminare sito nel Comune di Orsogna in via Trento e Trieste, vico I, vicolo VII n. 1. Nonostante la mancata ricezione dell'avviso di ritorno postale della raccomandata indirizzata all'esecutato sig. XXXXXXXXXX (n. 15345611428-4) mi sono ugualmente recato all'indirizzo di causa dove erano presenti sia il custode avv. Mauro Faiulli, che l'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXX. In tale circostanza, ho consegnato alla XXXXXXXXXX gli allegati "A" e "B" debitamente compilati, propri del provvedimento di nomina, ho acquisito informazioni utili all'espletamento dell'incarico, ho effettuato i necessari rilievi metrici e fotografici del bene da periziare e ne ho individuato le caratteristiche che, oggi, mi permettono di relazionare in risposta ai quesiti posti.

- *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 agli atti è esaustiva.

- *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.*

L'immobile pignorato è rappresentato da una porzione di fabbricato "cielo-terra" su 4 livelli facente parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza sito nel centro urbano del comune di Orsogna. E' costituito da struttura portante in mattoni con solai in parte in latero cemento, in parte a botte e la copertura è a tetto con struttura in c.a. Nell'insieme la costruzione confina con via Trento e Trieste vico I vicolo VII da cui si accede dal civico n. 1 e, proseguendo in senso orario, con strada pubblica su due lati e fabbricato deruto di proprietà Saraceni A. Maria.





Nel comune censuario di Orsogna, il bene ha i seguenti identificativi:

➤ **INTESTATI**

XXX prop. per ½;

XXX prop. Per ½.

➤ **DATI CENSUARI**

foglio n. 26, part. n. 243, sub 1, vicolo I di vico VII di via Trento e Trieste, piani T-1-2-3, cat. A/4, cl 1, vani 5,5 e R.C. € 181.

L'immobile nel suo insieme forma una abitazione indipendente che si sviluppa su quattro livelli dove al piano terra vi sono l'ingresso, un bagno cieco e la cantina; al piano primo la cucina, il tinello ed un piccolo balcone; al secondo piano una camera, un disimpegno ed un bagno cieco e nel soprastante piano 4 sottotetto una soffitta praticabile ma non abitabile. Il corpo scala interno al fabbricato collega verticalmente tutti i livelli descritti.

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato e ha pavimentazione prevalente in ceramica commerciale, scale rivestite in granito, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio verniciato con persiane anche esse in alluminio verniciato, impianto elettrico sottotraccia apparentemente a norma, impianto termico sia a gas metano con termosifoni che con stufa a pellet. Le pareti esterne del piano terra sono rifinite con mattoncini faccia vista mentre i soprastanti livelli sono stati rivestiti con isolamento termico a cappotto stuccato e tinteggiato. La copertura è a tetto con struttura in c.a.

I comparenti intestatari sono comproprietari del bene descritto nella misura di ½ ciascuno in forza dell'atto pubblico di acquisto rep. n. 47804 del 17.10.2002 raccolto dal notaio Messina Saverio di Guardiagrele e trascritto a Chieti il 31.10.2002 al n. 13766.

I dati accertati sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

- *Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato.*

Nel 2004 i comproprietari XXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni e il 13.04.2022 hanno presentato ricorso per separazione consensuale al tribunale di Chieti, nell'atto si stabilisce che l'immobile descritto resta in uso del coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che attualmente vi abita con la loro figlia minore.

- *Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'articolo 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.*





Come sopra detto l'immobile in esame è di proprietà degli esecutati in ragione di ½ ciascuno in forza dell'atto pubblico di compravendita del 17.10.2002 raccolto al rep. n. 47804 del notaio Messina Saverio di Guardiagrele e trascritto a Chieti al n. 13766 del 31.10.2002. Con tale atto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno acquisito il bene dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a cui era pervenuto dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza dell'atto pubblico del 13.02.1983 a firma del notaio Germano De Cinque rep. n. 18272.

Oltre ai passaggi sopra elencati per l'immobile in parola di cui al sub 1, part. 243 del foglio 26 di Orsogna, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, risultano le iscrizioni e trascrizioni contro come riportate nell'elenco riassuntivo che segue:

ISCRIZIONE del 16/02/2015 - Registro Particolare 224 Registro Generale 2459
Pubblico ufficiale CARDELLA GIUSEPPE Repertorio 6041/3957 del 13/02/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 07/09/2022 - Registro Particolare 13192 Registro Generale
16654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 876 del 05/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ESISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

- *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'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avvio d'asta.*

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non è aggiornata rispetto allo stato dei luoghi. Più in particolare non vi è rappresentato il bagno esistente al secondo piano e, nello schizzo dimostrativo che segue, indico il reale stato dei luoghi





COMUNE DI ORSOGNA FOGLIO 26 PART/LLA 243 SUB 1



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

L'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente al 1967 e, nel tempo, è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

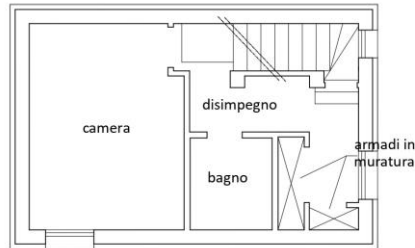
- Licenza di costruzione 67/6 del 10.07.1976 per ampliamento fabbricato;
- Concessione edilizia n. 79/5 del 17.08.1991 per il rifacimento del solaio di copertura del fabbricato;
- D.I.A. del 31.12.2002 prot. 10602 per lavori di ristrutturazione interna dell'appartamento;
- D.I.A. del 19.06.2008 prot. n. 4722 per lavori di manutenzione straordinaria esterna (rifacimento facciate)

L'immobile è conforme e rispondente ai titoli abilitativi elencati, fatta eccezione per la ripartizione del bagno e attiguo guardaroba al secondo piano che sono stati realizzati in parziale difformità della DIA del 31.12.2002 come da schema grafico sotto riportato:

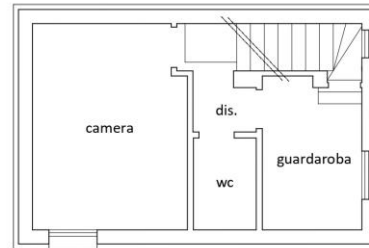




piano primo stato di fatto



piano primo ripartizione
interna come da DIA prot.
10602 del 31.12.02



- Accerti la situazione di possesso con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

In forza del provvedimento di separazione consensuale del 13.04.2022 del tribunale di Chieti, l'immobile è nelle disponibilità dell'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che vi abita unitamente alla figlia minore.

- Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti 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.

Dagli accertamenti effettuati risulta che l'immobile non è gravato da formalità, vincoli o oneri in generale né tanto meno vincoli di natura condominiale fatta eccezione che per l'atto di pignoramento immobiliare di cui alla trascrizione del 7.09.2022, registro particolare 13192 Reg. gen. 16654 del Tribunale di Chieti rep. 976 del 5.08.2022.

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

L'atto di pignoramento immobiliare di cui alla trascrizione del 7.09.2022, registro particolare 13192 Reg. gen. 16654 del Tribunale di Chieti rep. 976 del 5.08.2022 di cui sopra non sarà opponibile a terzi.

- 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.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

La nota estimativa che segue è di tipo sintetico comparativa, tende ad individuare il valore commerciale più probabile, ricercato per giudizio diretto (valore di mercato) e con principi certificati. I parametri utilizzati assumono a base di calcolo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio per il tramite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) la cui struttura indaga costantemente il mercato con sistemi e metodi oggettivi estraendo, a campione, transazioni di compravendite recentemente avvenute nel territorio. Ho interpolato i dati





dell'osservatorio con i riferimenti economici indicati dai database delle agenzie immobiliari locali e una rosa di atti pubblici di vendita stipulati nella zona negli ultimi 2 anni in zone simili; ho quindi analizzato nel dettaglio il cespite, sia dal punto di vista delle finiture, sia delle caratteristiche costruttive generiche che della funzionalità. Ne ho inoltre accertato e considerato l'ubicazione, i limiti strutturali e fisici, i vantaggi e la destinazione urbanistica ed ho, infine, elaborato i dati reperiti tenendo conto, sia della tendenza del mercato immobiliare della zona che della perdurante stagnazione dei prezzi aggravata dalla presenza sul mercato di numerosi beni simili invenduti.

VALUTAZIONE

I più recenti valori unitari minimi e massimi "grezzi" della zona di interesse nel comune di Orsogna accertati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per superfici analoghe a quelle in esame, sono i seguenti:

genzia entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
 Provincia: CHIETI
 Comune: ORSOGNA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	1000	L	2,7	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	2,3	3,4	N
Autorimesse	Normale	400	600	L	2	3	N
Box	Normale	500	750	L	2,2	3,3	N
Posti auto coperti	Normale	350	500	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	Normale	200	300	L	,9	1,3	N
Ville e Villini	Normale	780	1150	L	3,1	4,5	N

Le superfici lorde ragguagliate vendibili, calcolate con i criteri di misurazione e ragguaglio indicati dall'OMI nel "manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", sono date dalle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore max di cm 50 e della metà dei tratti di muratura confinanti con altre unità immobiliare fino allo spessore massimo di cm 25.





Dal che è possibile affermare che, il più probabile valore commerciale potenziale dei cespiti analizzati, ritraibile in una condizione di libero mercato e dopo una adeguata esposizione ad esso, è stimabile in:

V. C. = sup. comm/le x valore unitario = mq 104,00 x € 380,00 = € 39.520,00

E' evidente che la valutazione sopra riportata si riferisce ad una "normale" condizione di vendita che prevede un adeguato tempo di esposizione e pubblicità del bene al mercato immobiliare. Trattandosi di una procedura coattiva, i cui tempi, modi, pubblicità, garanzie per vizi e mancanza di qualità, differiscono dalle modalità di vendita ordinarie e alla quale si avvicina prevalentemente un acquirente accorto, e a volte professionista del settore con comportamenti attendistici speculativi, è probabile che negli esperimenti di vendita, il valore indicato subisca una importante flessione. Tale riduzione, stimata in più testi da studiosi del settore in un range che oscilla dal 15 al 30% del valore di mercato, per le specifiche caratteristiche del compendio in esame, ritengo opportuno attestarle al 25% del valore commerciale. Applicando la riduzione del valore di mercato potenziale della percentuale sopra detta (25%), si avrà che il valore a base d'asta del lotto può essere riassunto come appresso:

VALORE A BASE D'ASTA = € 39.520,00 x 0,75 = € 30.000,00 (in c.t.)

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

Il compendio immobiliare fin qui descritto è da porre in vendita come un **LOTTO UNICO** descrivibile come appresso:

Piena proprietà del fabbricato ad uso abitativo "cielo terra" su 4 livelli composto da cantina, ingresso, e bagno al piano terra da cui si accede, soggiorno, cucina, camera e bagno nei sovrastanti piani I° e II° e superficie non abitabile nel sottotetto praticabile. Il bene è parte dell'aggregato edilizio di maggior consistenza parzialmente deruto sito nel centro storico del comune di Orsogna ed accessibile da via Trento e Trieste, vico I°, vicioletto VII n. 1, e confina su tre lati con strada pubblica e sul restante lato con prop. Saraceni A. Maria. Quanto descritto è allibrato, nel catasto fabbricati del comune di Orsogna con i seguenti dati censuari:

➤ **INTESTATI**

XXX prop. per ½;

XXX prop. Per ½.

➤ **DATI CENSUARI**

foglio n. 26, part. n. 243, sub 1, vicolo I° di vico VII di via Trento e Trieste, piani T-1-2-3, cat. A/4, cl 1, vani 5,5 e R.C. € 181.

PREZZO BASE D'ASTA EURO. € 30.000,00 (trentamila/00)

Si ricorda che è necessario regolarizzare le piccole difformità planimetriche rilevate.





- **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

La valutazione che precede deriva da una stima in regime di libero mercato il cui valore conseguente è ridotto in modo tabellare per la tipologia di vendita che sarà adottata.

Trattandosi di una procedura coattiva, i cui tempi, modi e pubblicità differiscono dalle modalità di vendita ordinarie, è verosimile che, nel corso degli esperimenti di vendita, il valore indicato subisca una ulteriore flessione. Per tanto ritengo di poter affermare che dalla vendita non sarà possibile ricavare un prezzo superiore del 50% del valore a base d'asta del bene.

- Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L. 311/06.

Il D.lg. 19/08/2005, n° 192 e le successive disposizioni correttive e integrative, di cui al D.lg. 29/12/2006, n° 311, per il trasferimento dei diritti di proprietà dell'alloggio a titolo oneroso, prescrive la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da tecnico abilitato. Tale documento è mancante e, in conformità al quesito postomi dal G.I., ho proceduto alla verifica energetica sommaria espletata ai sensi dei decreti legislativi sopra richiamati, da cui è emerso che grazie agli interventi di isolamento apportati all'immobile (cappotto), alla discreta qualità degli infissi e all'impiantistica esistente, la classe energetica di riferimento può essere individuata nella fascia "D".

Chieti, 21.11.2022

Si allegano alla presente consulenza:

- documentazione fotografica;
- visura storica;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastale;
- Permesso di costruire del 1991, DIA del 2002 e DIA del 2008;
- ispezioni telematiche c/o Conservatoria registri immobiliari;
- verbale di sopralluogo.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Gianni Orlandi





tecnicastudio

gianni orlandi P.IVA 0268148691

CONSULENZA - EDILIZIA - SOSTENIBILITA'- SICUREZZA

orlandi.gianni57@gmail.com PEC: gianni.orlandi@geopec.it

ALLEGATO FOTOGRAFICO

LOCALIZZAZIONE: comune di Orsogna, Via Trento e Trieste Vico I° vicolo VII n. 1
(fg 26, part. 243 sub 1)



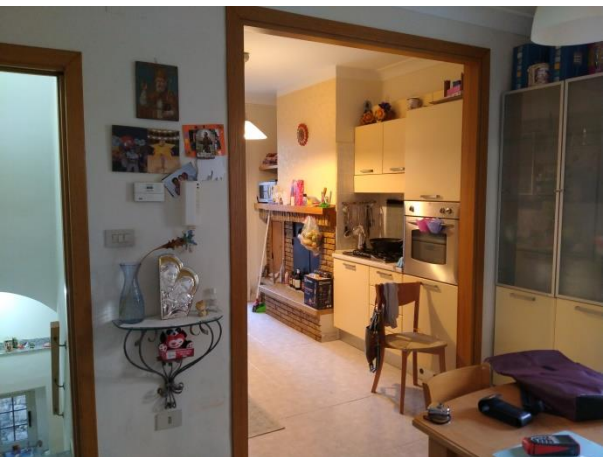
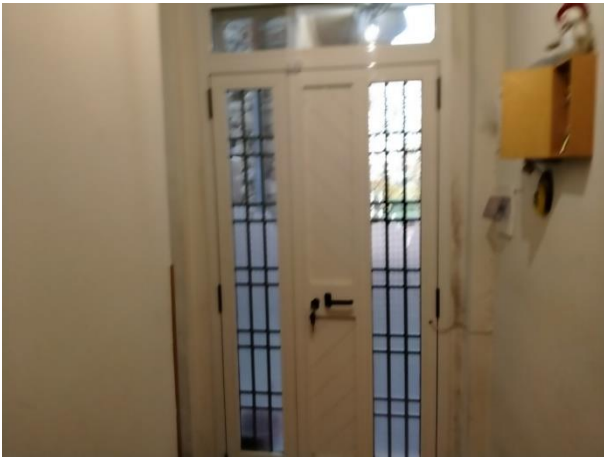


tecnicastudio

gianni orlandi P.IVA 0268148691

CONSULENZA - EDILIZIA - SOSTENIBILITA' - SICUREZZA

orlandi.gianni57@gmail.com PEC: gianni.orlandi@geopec.it





tecnicastudio

gianni orlandi P.IVA 0268148691

CONSULENZA - EDILIZIA - SOSTENIBILITA'- SICUREZZA

orlandi.gianni57@gmail.com PEC: gianni.orlandi@geopec.it

