

**TRIBUNALE DI CHIETI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°85/2020**

**Debitore esecutato:** .....Omissis.....  
**Creditore Procedente:** .....Omissis.....

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco TURCO

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

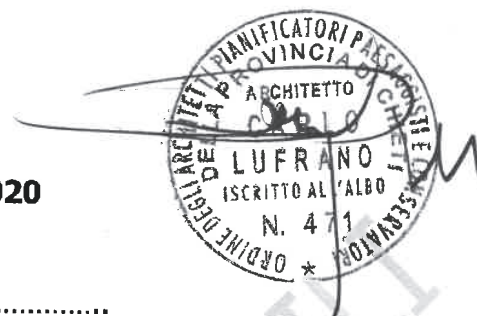
\*\*\*\*\*

Il sottoscritto *dott. arch. Carlo LUFRANO*, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Chieti è stato nominato in data 23.12.2020 dal Giudice dell'esecuzione dott. Francesco TURCO, quale C.T.U. nella predetta procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 85/2020.

L'accettazione dell'incarico è avvenuta in data 13.01.2021.

– 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 controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;



2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini 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 specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;
6. accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art.173 bis 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 la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
10. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

11. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque 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, 2° co. cpc come introdotto ex DL nr.83/15;
13. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
14. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
15. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (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 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 Ortona (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 Ortona (Ch),

e presso l'ufficio tecnico, anagrafe e Polizia municipale, oltre che presso gli archivi comunali dell'Ente medesimo. E' stato possibile, con più accessi in giorni successivi, 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 05.02.2021;
4. il giorno 05.02.2021, come stabilito, lo scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo sull'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Ortona alla Contrada Villa Rogatti n°48. Al sopralluogo non ha presenziato alcuna delle parti convocate, motivo per il quale non è stato possibile accedere all'immobile. La convocazione alle parti eseguite trasmessa a mezzo di lettera raccomandata n° 05081565531-0 è tornata allo scrivente mittente con la dicitura "*fuori Italia*". Tuttavia, lo scrivente ha proceduto ad effettuare le valutazioni tecniche egualmente possibili del caso: rilievi metrici e fotografici esterni alla fabbrica (v.di allegato n°1- da scheda 1 a scheda 14);
5. in data 09.12.2015, lo scrivente ha riferito al magistrato della impossibilità all'accesso, relazionando anche che, da informazioni assunte negli uffici comunali e da alcuni vicini, i debitori esecutati sarebbero da mesi trasferiti all'estero. Si è deciso, pertanto, di esperire un ulteriore tentativo di accesso, e laddove nuovamente impossibilitato ad accedere, di espletare egualmente l'incarico con le informazioni a disposizione.
6. si è ritenuto non necessario procedere a nuova convocazione in quanto l'immobile è risultato in palese stato di abbandono da tempo. Lo scrivente CTU, pertanto, ha proceduto autonomamente ad altri accessi in concomitanza dei plurimi accessi al Comune d Ortona utili e necessari per il reperimento della documentazione richiesta che, a causa delle restrizioni imposte dalle procedure COVID 19, si sono rese più complesse del previsto a causa dei accessi contingentati ai uffici comunali;

7. anche in occasione dei sopralluoghi successivi, l'immobile è risultato in stato di abbandono e disabitato. Il cancello dell'area scoperta era aperto e pertanto è stato possibile ispezionare le parti esterne dell'immobile. In occasione del secondo sopralluogo, lo scrivente CTU ha avuto opportunità di conferire con alcuni proprietari di abitazioni limitrofe che hanno confermato il fatto che i proprietari (debitori esecutati) da tempo non abitano più nell'immobile pignorato e sarebbero trasferiti fuori Italia.
8. Lo scrivente ha riferito al G.E. della impossibilità di accesso con nota del 12.02.2021. Successivamente il CTU ha ritenuto che, viste le condizioni generali dell'immobile, acclamate nei sopralluoghi effettuati alcune irregolarità urbanistiche ed edilizie di cui si dirà nella trattazione successiva, l'accesso forzoso non avrebbe fornito ulteriori elementi aggiuntivi alla valutazione estimativa, motivo per il quale non vi ha proceduto.
9. nei giorni a seguire, preso atto per quanto possibile, dello stato dei luoghi, delle condizioni generali dello stabile, 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 in atti e comunale nonché di atti notarili intervenuti ed inerenti gli immobili oggetto di stima. Si è proceduto, inoltre, ad estrarre copie di atti tecnici nei rispettivi uffici comunali ed all'agenzia del territorio al fine di ricostruire la storia urbanistica e la condizione di regolarità degli immobili.
10. acquisita tutta la documentazione, ancorché senza accesso diretto all'abitazione (il garage e l'area esterna erano invece accessibili in quanto fisicamente aperti) 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 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)*

Letta la documentazione in atti, risulta che il fascicolo di causa 85/2020 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. Carlo Biotti notaio in Milano) 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 ORTONA**

**Unità abitativa autonoma costituita da una abitazione di un solo piano fuori terra sito in Comune di Ortona (Ch), alla Contrada Villa Rogatti al n.48, con annesso locale magazzino posto all'interno dell'area di pertinenza della fabbrica residenziale in altro manufatto limitrofo.**

**Dati catastali:**

I beni sono censiti all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona come segue:

1. piccolo lotto di terreno al folio 67, p.lla 545, del Comune di Ortona alla località Villa Roatti (piccola frazione a vocazione agricola);

2. abitazione con piccola rimessa: f 67, p.lla 545, cat. A/4, cl.1, 4,5 vani, Rcl €.  
199,87 con unità cantina graffata;

Di proprietà dei sigg.ri

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....*Omissis*.....

, in quote pro-indiviso pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:

Gli immobili sono localizzati in una piccola frazione rurale del Comune di Ortona, Villa Rogatti, a prevalente vocazione agricola. L'immobile, ad uso abitativo, è costituito da una piccola casa unifamiliare di semplice tecnologia costruttiva, in mattoni pieni intonacati con copertura in tetto a capanna ad unica falda. L'abitazione è "tipica" del tessuto agricolo di riferimento nel quale sono presenti piccoli aggregati abitativi prevalentemente autocostruiti con elementi costruttivi elementari e finiture afferenti alla cultura costruttiva dei luoghi (intonaci a calce e/o gesso). La frazione di Villa Rogatti è parte del territorio agricolo del Comune di Ortona (Ch), posto nelle aree agricole e rurali a corollario del nucleo urbano, e a diversi chilometri dal centro storico della cittadina. L'area ricade, nel vigente strumento urbanistico, in "Zona B, sottozona B4 estensiva 2", normata dall'art 37 delle NTA.

Confina con la proprietà .....omissis..... e con beni di proprietà .....omissis....., oltre che con altro fabbricato ad uso privato.

Come detto, il tessuto urbano di riferimento è quello proprio dell'area rurale; si tratta di una piccola frazione, un borgo rurale, dove vi sono abitazioni tipicamente "autocostruite" per addizione successiva di parti. La zona è priva dei servizi essenziali di tipo urbano quali scuole, negozi, botteghe, strutture sanitarie ecc.. Il borgo è edificato a qualche chilometro dalla viabilità principale, e, per accedervi è necessario percorrere alcuni chilometri di viabilità dell'entroterra agricolo.

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita da una piccola abitazione incastonata nel tessuto rurale edificato del piccolo borgo; è ad un solo piano con una piccola area di pertinenza, allo stato attuale in completo abbandono (V.di report fotografico allegato). La tipologia costruttiva è in mattoni intonacati a calce, anche in modo piuttosto grossolano. Gli infissi sono in legno, piuttosto vetusti, con qualche inserimento in alluminio, anch'esso vetusto. Come riferito al magistrato, non è stato possibile accedervi in quanto risultata disabitata. E' stato possibile accedere alle aree esterne ed alla rimessa attrezzi in quanto rinvenute aperte. Lo scrivente ha ritenuto, come comunicato al Magistrato, che l'accesso forzoso all'immobile non avrebbe fornito ulteriori elementi alla valutazione in quanto l'immobile risultava conforme nell'involucro a quello delle planimetrie catastali depositate, ma palesemente non conforme nelle superfici coperte esterne a causa della presenza di una superfetazione con tettoia in materiale leggero e struttura in ferro. Per il resto, la dimensione dell'abitazione e la sua tipologia non permetteva modifiche tipologiche e morfologiche. Infatti, l'involucro è esattamente identico alle planimetrie depositate in atti catastali. Le bucatore esterne fanno ritenere verosimile che la distribuzione interna sia conforme alle planimetrie depositate in catasto.

Nei sopralluoghi, inoltre, è palese lo stato di degrado anche della componente impiantistica, di vecchia realizzazione, con cavi elettrici a vista privi dei più elementari componenti di sicurezza. In alcuni punti, i cavi elettrici risultano privi di protezione a guaina. Per questi motivi, quale che sia lo stato impiantistico interno, l'impianto non può essere considerato a norma della vigente legislazione in materia.

Come detto, anche lo stato generale delle finiture esterne è di pessima qualità, condizione aggravata dallo stato di abbandono in essere. Anche gli infissi esterni sono in pessimo stato di manutenzione.

Da informazioni reperite in zona, l'abitazione è nello stato di abbandono da almeno due anni, motivo per il quale, anche se vi fossero impianti di riscaldamento a gas (di cui non si è rinvenuta traccia nelle componenti esterne, lo stesso sarebbe non certificato e pertanto non utilizzabile allo stato.



Per quanto alle pertinenze esterne all'abitazione, è presente un box in muratura. Anche questo è in pessimo stato manutentivo. Gli interni, visibili in quanto con porta di accesso aperta, risultano allo stato grezzo (senza intonaci) e con impiantistica elettrica di fattura "autocostruita" con cavi "volanti" e senza alcun tipo di protezione. All'interno vi è molto materiale caotico senza alcun valore, accatastato in maniera disordinata.

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

L'immobile oggetto della procedura ha accesso attraverso un vicolo insistente tra altre unità immobiliari, si sviluppa su un solo piano ed ha una copertura ad unica falda inclinata. Il fabbricato è composto, secondo le planimetrie rinvenute, da un ingresso, camera, ripostiglio disimpegno, soggiorno, cucina e bagno. Dispone di una annessa corte pertinenza esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a giardino totalmente incolto. La corte esclusiva, parzialmente dotata di recinzione in ferro di buona qualità e fattura artigianale nella sola porzione di accesso, è pari a mq. 210 circa e su di essa insiste un locale magazzino.

1. La superficie catastale dell'alloggio è di mq. 95 complessivi. La superficie catastale lorda è pari a mq.92;
2. il locale magazzino ha superficie pari a mq.32 circa;
3. Il complesso delle aree ha una superficie complessiva di mq. 320 circa.

**Si ribadisce che non è stato possibile accedere all'interno dei locali per assenza in sede di sopralluogo del debitore esecutato. Tuttavia lo scrivente CTU, previa comunicazione di rito rimessa al magistrato, ha ritenuto non procedere ad un accesso forzoso che non avrebbe fornito dati ulteriori necessari alla valutazione fisica ed estimativa del compendio immobiliare.**

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. 95,00 circa;
2. La superficie lorda della rimessa esterna è pari a mq. 32,00 circa;

3. La superficie territoriale di pertinenza è di mq 320 circa;

L'immobile è pervenuto in proprietà, ai debitori eseguiti,

.....  
.....  
.....

.....Omissis....., in quote pro-indiviso pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni in forza dell'atto pubblico di vendita a rogito del notaio avv. Gerardo SANTOMAURO di Ortona (Ch) in data 17.02.2006, rep. n° 2840, racc. n° 881 trascritto a Chieti il 21.02.2006 al n° 3768di RG e n° 2365 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 Ortona

.....  
.....  
.....

..... Omissis ....., sono 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, 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 ORTONA (CH)**

**l'immobile costituito da una unità abitativa autonoma di un solo piano è sita in Comune di Ortona (Ch) alla frazione Villa Rogatti n°**

**48, con annesso locale magazzino di mq. 32 e superficie territoriale di mq.320 circa.**

Per quanto agli immobili , queste le specifiche catastali:

1. censiti all’Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 545 cat. A/4, cl. I, 4,5 vani, Rcl €. 199,87 (fabbricato);
2. la corte esterna è riportata in catasto terreni del Comune di Ortona al fg.67,particella 545, ente urbano,di are 02, centiare 10 senza reddito;
3. l’annesso fabbricato rurale destinato a locale deposito è composto di un sola stanza della superficie di circa mq. 32, censito all’Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 547, fabbricato rurale di are 0,00 e centiare 32, senza reddito.

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,

.....  
.....  
.....

..... *Omissis*  
..... in quote pro-indiviso pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni in forza dell’atto pubblico di vendita a rogito del notaio avv. Gerardo SANTOMAURO di Ortona (Ch) in data 17.02.2006, rep. n° 2840/881, trascritto a Chieti il 21.02.2006 al n° 3768/2365 R.P. (v.di allegato n.4).

- Oltre il ventennio i beni sopra descritti erano così intestati:
  1. a ....., nato ad Ortona (Ch) il 23.06.1950, .....,  
....., nata ad Ortona il 14.07.1948, C.F. ....,  
per la quota di 7/8 ciascuno di nuda proprietà e a .....

nata ad Ortona (Ch) il 30.12.1953, C.F. ...., per la quota di 4/8 di nuda proprietà con l'atto del 30.10.1999 n°3911 di rep. stipulato dal notaio Gianluca Russo di San Vito Chetino, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 10.11.1999 ai nn. 17793/12/12897 e ai nn. 17794/12898, con il quale C....., nata a Lanciano (Ch) il 12.03.1923 C.F. ...., riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, aveva donato a ..... e ....., il diritto di nuda proprietà della consistenza immobiliare sopra descritta;

2. a ..... e ....., sopra generalizzati, per la quota di 2/18 ciascuno del diritto di nuda proprietà, con il sopra citato atto del 30.10.1999 al n° 3911 di rep. del notaio Gianluca Russo di San Vito Chetino, con il quale ....., su generalizzata, aveva venduto a ..... e ....., la quota di 4/18 del diritto di nuda proprietà della consistenza immobiliare sopra descritta (a seguito del decesso avvenuto, in data non reperita, di ....., sopra generalizzata, il diritto di usufrutto si consolida alla nuda proprietà);

- con atto di compravendita del 17.02.2006, n°2440/881 di rep., stipulato dal notaio Gerardo Santomauro di Ortona, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti il 21.02.2006 ai nn° 3768/2365, la proprietà della consistenza immobiliare oggetto della presente relazione, passava da ..... e ....., sopra generalizzati, .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 ..... *Omissis* .....  
 ....., in quote pro-indiviso pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni

**Per quanto sopra ricostruito lo scrivente può affermare che vi è continuità nelle trascrizioni di tutti gli immobili soggetti alla procedura espropriativa.**

**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 specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;)*

Dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Ortona - 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, considerato che, come esplicitato in premessa, non è stato possibile accedere all'immobile, si può verosimilmente ritenere che gli immobili sono regolarmente accatastati, quantomeno nella sagoma e consistenza che non risultano modificate rispetto a quanto allibrato in Catasto. Potrebbe verificarsi, tuttavia, il caso che siano state apportate modifiche alla distribuzione interna che potrebbero, ove effettuate, determinare la necessità di una variazione catastale per "diversa distribuzione interna" (v.di allegato n.2).

Resta "non regolare" dal punto di vista urbanistico, la tettoia realizzata a struttura metallica e copertura leggera nella porzione di area ricompresa tra la cucina ed il deposito separato dall'abitazione, che dovrà essere rimossa anche perché non compatibile dal punto di vista strutturale.

**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;)*

Per quanto agli immobili

1. di cui all'abitazione censita all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.la 545 cat. A/4, cl. I, 4,5 vani, Rcl €. 199,87 (fabbricato);
2. di cui alla corte esterna è riportata in catasto terreni del Comune di Ortona al fg.67,particella 545, ente urbano,di are 02, centiare 10 senza reddito;
3. di cui all'annesso fabbricato rurale destinato a locale deposito è composto di un sola stanza della superficie di circa mq. 32, censito all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.la 547, fabbricato rurale di are 0,00 e centiare 32, senza reddito

oggetto della procedura espropriativa, dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Ortona (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, a meno della citata tettoia da rimuoversi come descritto al punto precedente (v.di allegato n.5).

Tuttavia si precisa che non è stato possibile individuare, nell'archivio comunale, alcun titolo abilitativi originario per quanto concerne gli immobili, in quanto realizzato in epoca successiva al secondo dopoguerra e comunque in data antecedente al 01.09.1967.

Solo relativamente alla porzione immobiliare inerente l'abitazione di cui al Fg. 67 del Comune di Ortona p.la 545 sono stati eseguiti lavori di ampliamento per l'uso abitazione e di realizzazione del locale magazzino eseguiti in assenza di titolo abilitativi e per i quali il Comune di Ortona ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n°759 in data 14.10.1999.

Allo stato attuale, dalle ricerche esperite presso il Comune di Ortona – ufficio urbanistica- è risultato che gli immobili oggetto della procedura non sono dotati della dichiarazione di Abitabilità e/o Agibilità.

**Risposta al quesito n°7:**

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

In occasione dei sopralluoghi effettuati si è proceduto al confronto tra la documentazione reperita, presso gli uffici del catasto e dell'area tecnica del Comune di Ortona, e lo stato dei luoghi accessibili (garage) dal quale si è riscontrato quanto segue:

- locale magazzino (censito all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 547) rispondente nella sagoma alla planimetria catastale;
- per quanto all'abitazione (censita all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 545), per la mancata presenza delle parti convocate nella fase dei sopralluoghi, non è stato possibile accedere all'immobile per verificare la rispondenza planimetrica alla documentazione reperita. Ciò nonostante dalla ricognizione esterna dell'edificio si evince che non sono state modificate le bucatore di facciata, condizioni che ne fanno ritenere compatibile la rispondenza alla documentazione catastale. Diversamente, come già detto, sono state realizzate opere di copertura a struttura metallica e pannelli di materiale metacrilato di parte delle superfici scoperte (zona prospiciente la cucina e ricompresa tra quest'ultima ed il piccolo magazzino esterno) che ad avviso dello scrivente CTU **dovranno essere rimosse** sia per difformità urbanistica che di natura strutturale e, quindi di sicurezza). 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 la porzione edificata accatastata.

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.

Per quanto, infine, alle verifiche di cui al punto 9 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, si riferisce che lo stabile consta di una unità abitativa autonoma e che pertanto non vi sono gravami ed oneri di natura condominiale.

**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 censiti all’Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, come identificati al quesito n°6 che precede, di proprietà ai sigg.ri

.....  
.....  
.....  
.....

..... *Omissis* ....., in quote pro-indiviso pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ed oggetto della procedura espropriativa, in forza di quanto detto al precedente punto 6) risultano conformi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme, a meno della copertura a struttura metallica e pannelli di materiale metacrilato di parte delle superfici scoperte (zona prospiciente la cucina e ricompresa tra quest’ultima ed il piccolo magazzino esterno) che ad avviso dello scrivente CTU **dovranno essere rimosse** sia per difformità urbanistica che di natura strutturale e, quindi di sicurezza.

**Risposta al quesito n°9:**

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

Gli immobili censiti all’Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, come identificati al quesito n°6 che precede, di proprietà ai sigg.ri

.....  
.....  
.....  
.....

..... *Omissis* ....., in quote pro-indiviso pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ed oggetto della procedura espropriativa, in forza di quanto detto ai punti che precedono, risultano da tempo disabitati ed in stato di totale abbandono. Si deve pertanto ritenere che allo stato siano nella disponibilità dei medesimi debitori che, tuttavia, al momento del sopralluogo, non lo occupavano. Dalle verifiche



effettuate, non risultano in essere contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento. L'immobile, all'atto dei sopralluoghi effettuati, è risultato libero da occupanti.

**Risposta al quesito n°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;)*

Sui beni oggetto di stima non gravano oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi che resteranno a carico dell'acquirente.

**Risposta al quesito n°11:**

*(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 14).

Circa eventuali formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, trattandosi di unità abitativa autonoma, non è costituito alcun tipo di condominio.

**Risposta al quesito n°12:**

*(determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del 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 della fabbrica così come

rilevata in sopralluogo e delle caratteristiche ambientali dei luoghi nei quali l'immobile è insediato.

Dopo opportune indagini in tal senso, e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine personale, ed in ogni caso diffusamente notori nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti e raffronti in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si può attestare che, in riferimento all' immobile, 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 ORTONA (Ch):**

**1. abitazione**

(censita all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 545 cat. A/4, cl. I, 4,5 vani, Rcl €. 199,87 (fabbricato));

**2. corte esterna**

(riportata in catasto terreni del Comune di Ortona al fg.67,particella 545, ente urbano,di are 02, centiare 10 senza reddito);

**3. annesso fabbricato rurale destinato a locale deposito composto di un sola stanza della superficie di circa mq. 32**

(censito all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 547, fabbricato rurale di are 0,00 e centiare 32, senza reddito);

1. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq. 95,00 circa;
2. La superficie lorda della rimessa esterna è pari a mq. 32,00 circa;
3. La superficie di pertinenza è di mq 320 circa;

**Superficie totale ragguagliata dell' abitazione**

- mq.95,00 x €/mq 700,00 = €. 66.500,00

**Locale deposito:**

- superficie lorda mq.32,00;

32,00 x €/mq 350,00 = €. 11.200,00

**Corte esclusiva:**

- superficie mq. 320,00;

320,00 x €/mq 25,00 = €. 8.000,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO**

€. 85.700,00

**Risposta al quesito n°13:**

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

Lo scrivente consulente ritiene che il compendio immobiliare pignorato debba essere posto in vendita in unico lotto in quanto l'abitazione, la rimessa e il terreno di pertinenza costituiscono unità non scindibili dal punto di vista funzionale. Infatti, per accedere alla rimessa necessita attraversare la corte esclusiva, senza possibilità di accesso da altri punti. La corte, invece è ricompresa tra altre proprietà sui lati lunghi, motivo per il quale è accessibile unicamente dalla testata dell'immobile lato cucina. 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 N°1**

**Piena proprietà di abitazione sita in Ortona (Ch), alla Contrada Villa Rogatti al n.48, e relativi annessi: locale magazzino e piccola area verde di pertinenza esclusiva adiacente il fabbricato.**

**Dati catastali:**

censiti all'Agenzia del Territorio di Chieti,

1. abitazione

(censita all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 545 cat. A/4, cl. I, 4,5 vani, Rcl €. 199,87 (fabbricato));

**2. corte esterna**

(riportata in catasto terreni del Comune di Ortona al fg.67,particella 545, ente urbano,di are 02, centiare 10 senza reddito);

**3 .annesso fabbricato rurale destinato a locale deposito composto di un sola stanza della superficie di circa mq. 32**

(censito all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 67 del Comune di Ortona p.lla 547, fabbricato rurale di are 0,00 e centiare 32, senza reddito);

di proprietà dei sigg.ri

.....  
.....  
.....  
.....

*Omissis*.....,

in quote pro-indiviso pari ad ½ ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:

Gli immobili sono localizzati in una piccola frazione rurale del Comune di Ortona, Villa Rogatti, a prevalente vocazione agricola. L'immobile, ad uso abitativo, è costituito da una piccola casa unifamiliare di semplice tecnologia costruttiva, in mattoni pieni intonacati con copertura in tetto a capanna ad unica falda. L'abitazione è "tipica" del tessuto agricolo di riferimento nel quale sono presenti piccoli aggregati abitativi prevalentemente autocostruiti con elementi costruttivi elementari e finiture afferenti alla cultura costruttiva dei luoghi (intonaci a calce e/o gesso). La frazione di Villa Rogatti è parte del territorio agricolo del Comune di Ortona (Ch), posto nelle aree agricole e rurali a corollario del nucleo urbano, e a diversi chilometri dal centro storico della cittadina. L'area ricade, nel vigente strumento urbanistico, in "Zona B, sottozona B4 estensiva 2", normata dall'art 37 delle NTA.

Confina con la proprietà ..... e con beni di proprietà ....., oltre che con altro fabbricato ad uso privato.

La zona è priva dei servizi essenziali di tipo urbano quali scuole, negozi, botteghe, strutture sanitarie ecc.. Il borgo è edificato a qualche chilometro dalla viabilità principale, e, per accedervi è necessario percorrere alcuni chilometri di viabilità dell'entroterra agricolo.

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita da una piccola abitazione incastonata nel tessuto rurale edificato del piccolo borgo; è ad un solo piano con una piccola area di pertinenza, allo stato attuale in completo abbandono. La tipologia costruttiva è in mattoni intonacati a calce, anche in modo piuttosto grossolano. Gli infissi sono in legno, piuttosto vetusti, con qualche inserimento in alluminio, anch'esso vetusto. Nei sopralluoghi, inoltre, è palese lo stato di degrado anche della componente impiantistica, di vecchia realizzazione, con cavi elettrici a vista privi dei più elementari componenti di sicurezza. In alcuni punti, i cavi elettrici risultano privi di protezione a guaina. Per questi motivi, quale che sia lo stato impiantistico interno, l'impianto non può essere considerato a norma della vigente legislazione in materia.

Anche lo stato generale delle finiture esterne è di pessima qualità, condizione aggravata dallo stato di abbandono in essere. Anche gli infissi esterni sono in pessimo stato di manutenzione.

Per quanto alle pertinenze esterne all'abitazione, è presente un box in muratura. Anche questo è in pessimo stato manutentivo. Gli interni, visibili in quanto con porta di accesso aperta, risultano allo stato grezzo (senza intonaci) e con impiantistica elettrica di fattura "autocostruita" con cavi "volanti" e senza alcun tipo di protezione.

L'immobile oggetto della procedura ha accesso attraverso un vicolo insistente tra altre unità immobiliari, si sviluppa su un solo piano ed ha una copertura ad unica falda inclinate. Il fabbricato è composto da un ingresso, camera, ripostiglio disimpegno, soggiorno, cucina e bagno. Dispone di una annessa corte pertinenza esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a giardino totalmente incolto. La corte esclusiva è pari a mq. 210 circa e su di essa insiste un locale magazzino.

4. La superficie catastale dell'alloggio è di mq. 95 complessivi. La superficie catastale lorda è pari a mq.92;
5. il locale magazzino ha superficie pari a mq.32 circa;

6. L'area di pertinenza ha una superficie complessiva di mq. 320 circa.

Prezzo d'asta:

Prezzo d'asta € 85.700,00 (euro ottantacinquemilasettecento/00)

**Risposta al quesito n°14:**

*(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. Verbale di pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Chieti – in data 06.11.2020 ai nn° 16657/12583 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL con sede a Milano, c.f. 10559130967 ed a carico di

.....  
.....  
.....  
.....

..Omissis..... fino alla concorrenza di €.80.592,00 oltre interessi e spese accessorie. Trascrizione gravante unicamente sul fabbricato contraddistinto in catasto Fabbricati al Fg. 67, p.lla 545

**ISCRIZIONI**

1. Ipoteca volontaria del 28.11.2007 ai nn. 26709/5621 a favore di ..... con sede in Milano, c.f. ...., contro

.....

.....  
.....  
.....  
.Omissis..... per €. 170.000,00 a garanzia di capitale di  
€.85.000,00, durata 25 anni, ipoteca gravante unicamente sul fabbricato  
contraddistinto in catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 545.

**Si richiamano qui le "osservazioni" del certificato notarile prodotto in  
atti, riportate in calce al medesimo, sulla definizione delle generalità di  
....., che a seguito dell'acquisizione della cittadinanza  
italiana, ha assunto il nome di .....**

**Risposta al quesito n°16:**

*(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 bassa sul mercato dettata prevalentemente dal fatto che essi ricadono in una frazione agricola a bassa densità abitativa del Comune di Ortona, che è anche difficilmente raggiungibile dalle maggiori direttrici di traffico territoriali e ove sono presenti molte unità abitative in stato di abbandono e/o, comunque, in stato di degrado fisico ed ambientale. Il fabbricato, inoltre, non è di pregio e versa in mediocri condizioni manutentive generali.

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

**Risposta al quesito n°17:**

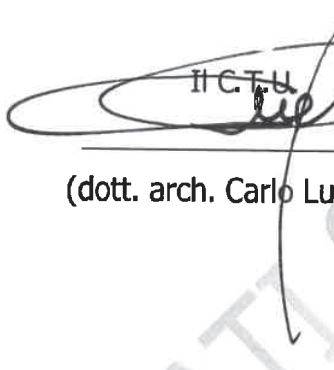
*(verifichi le certificazioni ex art.6 del D.Lvo 311/2006;)*


Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ortona (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 aprile 2021

Il C.T.U.  
  
(dott. arch. Carlo Lufano)



.....

#### ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti ed elaborati:

- allegato n°1): rilievi metrici e fotografici;
- allegato n°2): Visure catastali aggiornate immobili urbani in Ortona (Ch);
- allegato n°3): Planimetrie catastali immobili urbani in Ortona (Ch) e stralcio di mappa catastale del Comune di Ortona inerente l'immobile oggetto della CTU;
- allegato n°4): atto pubblico di vendita a rogito del notaio avv. Gerardo SANTOMAURO di Ortona (Ch) in data 17.02.2006, rep. n° 2840, racc. n° 881 trascritto a Chieti il 21.02.2006 al n° 3768 di RG e n° 2365 del Registro Particolare R.P
- allegato n°5): Schede urbanistiche.



1