

TRIBUNALE DI CHIETI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 82/2020 R.G.E.

PROMOSSO DA INTESA SANPAOLO, Società per azioni, con sede in Torino(TO)

Richiedente: ██████████ PER ██████████

Via Olmetto n. 17, Milano(MI)

CONTRO

sig.ra

res. i■

Ill. mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Chieti Dott. Colagreco Enrico

1 Premessa

Nel corso dell'udienza del 23 dicembre 2020 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano Serano, con studio professionale in Bucchianico (CH) in C/da Feudo n. 57/2, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1204, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (*esperto*) nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito in data 30 dicembre 2020, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 20 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata al 16.04.2021, ai quesiti formulati e di seguito testualmente 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 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;”*
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 eseguita;”*
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 attcpc;”*
7. *“provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis attcpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.n. 132;”*
8. *“in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della 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 non risulteranno non opponibili all'acquirente;”*
12. *“determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. 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 riportate 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 (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);”*
16. *“esprima un parere in relazione alla probabilita' che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene.”*
17. *“ verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06;”*

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di adempiere a quanto la S.V.I. mi ha richiesto, il lavoro è stato articolato nelle seguenti fasi:

- Verifiche preliminari dei documenti depositati dal ricorrente
- verifiche catastali ed estrazione di copie presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti di visure catastali –mappe e planimetrie
- ispezioni ipotecarie ed estrazione di copie presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Di Pubblicità Immobiliare
- verifiche tecnico-amministrative presso il comune di Francavilla al Mare (CH) ed estrazione di copie relativamente a: licenze edilizie, certificato di destinazione urbanistica, stato di famiglia dell'esecutato ed estratto riassunto di atto di Matrimonio.
- verifica stato dei luoghi
- rilievo dell'immobile
- redazione elaborato peritale.

Come risulta dal verbale di visita allegato alla presente, è stata effettuata una visita di sopralluogo al bene oggetto di pignoramento in data 27.02.2021 dalle ore 9:30 alle ore 11:10.

In data 09/02/2021, il perito ha comunicato alle parti procedenti (a mezzo pec) e alla sig.ra esecutata (a mezzo raccomandata A/R n.149494646112) la data d'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/02/2021, fissando successivamente come data di sopralluogo dei beni esecutati il successivo 27/02/2021 per indisponibilità della sig. ra xxx (All.14). Alla data fissata, dalle ore 9:30 presso l'immobile oggetto di esecuzione in territorio comunale di Francavilla al mare in Contrada Vallone al n.4, oltre lo scrivente C.T.U. e l'arch. Simona Pellegrini sua collaboratrice, è presente la Sig.ra xxx xxx (in qualità di proprietaria e debitore). Durante le operazioni peritali è stata effettuata la ricognizione di tutti locali oggetto di valutazione saggiandone la consistenza geometrico - dimensionale, lo stato di conservazione ed effettuando altresì un accurato rilievo grafico e fotografico dei luoghi.

Sulla scorta di quanto sopra riportato il sottoscritto esperto redige la seguente *Relazione Peritale*.

“Relazione Peritale”

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 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;”

Dall’esame dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi richiesti all’ex art. 567,2° comma, c.p.c. e precisamente è stato allegato Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

3.2 Risposta al quesito n°2

“identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l’indicazione dell’atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento”

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da porzioni di fabbricato residenziale sito nel comune di Francavilla al Mare (CH) in Contrada Vallone n° 4, con annessa area cortilizia pertinenziale, svolgentesi ai piani seminterrato, secondo e sottotetto, questi ultimi due collegati fra loro da scala esterna e ascensore interno all’abitazione oltre a locale magazzino al piano seminterrato, composto da:

1. Porzioni di Fabbricato residenziale:

PIANO SEMINTERRATO:

- Taverna, magazzino, disimpegno, lavanderia e centrale termica;

PIANO SEMINTERRATO:

- N. 1 locale magazzino/autorimessa;

PIANO SECONDO E SOTTOTETTO:

- Ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, n. 4 stanze da letto, n. 2 w.c., n. 3 balconi e terrazzo al piano secondo;

- N. 1 locale di sgombero, terrazzo al piano sottotetto.;

Il tutto confinante con Strada Comunale località "Contrada Vallone", [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Francavilla al Mare (CH) al foglio di mappa 10:

- p.lla 4548 sub. 2, zona cens. 2, p. S1, cat. C/2, cl. 2, consistenza 156 m², rendita € 386,72 (*magazzino*),
- p.lla 4548, sub. 3, zona cens. 2, p. S1, cat. C/2, cl. 2, mq, consistenza 88 m², rendita € 88,00 (*magazzino*),
- p.lla 4548, sub. 5 zona cens. 2, p. 2-3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 856,03 (*Abitazione*)

Così distinto per costituzione dal 24/07/2009 - Registrazione n. 3523.1/2009.

2. Locale magazzino:

- locale ad uso garage, posto al piano seminterrato della sup. di 81m².

Il tutto confinante [REDACTED] salvo altri e contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Francavilla al Mare (CH) al foglio di mappa 10,

- p.lla 4546 sub. 2, zona cens. 2, p. S1, cat. C/2, cl. 2, consistenza 81 m², rendita € 200,80 (*magazzino*);

Così distinto per costituzione dal 24/07/2009 - Registrazione n. 3524.1/2009.

Come descritto in seguito al punto 3.5 la situazione catastale NON risulta essere aggiornata allo stato dei luoghi.

Di seguito vengono elencati gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione catastale:

"Quota intera di proprietà dell'unità immobiliare così individuata in NCEU"

- Foglio 10, mappale 4548, sub. 2
- Foglio 10, mappale 4548, sub. 3
- Foglio 10, mappale 4548, sub. 5
- Foglio 10, mappale 4546, sub. 2

Magazzino in Francavilla al Mare (CH), F. 10 – p.lla 4548 – sub 2

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.lla	Sub	Piano
2	MAGAZZINO	Francavilla al mare	Contrada Vallone	10	4548	2	S1

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	4548	2		C/2	2	156m ²	€ 386,72

Magazzino in Francavilla al Mare (CH), F.10 – p.lla 4548 – sub 3

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fg.	P.lla	Sub	Piano
/	MAGAZZINO	Francavilla al mare	Contrada Vallone	10	4548	3	S1

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	4548	3		C/2	2	88 m ²	€ 218,15

Abitazione in Francavilla al Mare (CH), F. 10 – p.lla 4548 – sub 5

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.lla	Sub	Piano
1	Abitazione	Francavilla al mare	Contrada Vallone	10	4548	5	2-3

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	4548	5		A/2	2	8,5vani	€ 856,03

Magazzino in Francavilla al Mare (CH), F. 10 – p.lla 4546 – sub 2

LOTTO	Denominazione	Comune	Località	Fgl.	P.lla	Sub	Piano
/	MAGAZZINO	Francavilla al mare	Contrada Vallone	10	4546	2	S1

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	4546	2		C/2	2	81m ²	€ 200,80

Intestati alla ditta xxx xxx nata a xxx xxx (xx) il xx/xx/1xx–

C.f. xxx xxx

Per la proprietà di 1/1

Atto di provenienza e relativa trascrizione

I terreni su cui insistono i fabbricati oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata con Atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Giofrè del 04/06/1980 Rep. N° 5458, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara-Servizio Di Pubblicità Immobiliare al Reg. part. **7168** del **17/06/1980**, Registrazione: UR sede: Pescara n.: 4222 del 24/06/1980 (n. 6126.2/1980).

Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

Descrizione immobili pignorati.

Immobile residenziale costituito da:

- **Appartamento in Francavilla al Mare (CH) C/da Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4548 – sub 5**

Si tratta di una porzione di immobile di civile abitazione posta al 2° e 3° piano di un fabbricato residenziale costruito nella prima metà degli anni '80 in forza della Concessione Edilizia n° 190 del 10 giugno 1980 e succ. varianti in corso d'opera e condono edilizio n. 1481/2009, con accesso da strada privata pertinenziale e sbocco su strada comunale. Nello specifico al piano secondo troviamo un appartamento a cui si accede sia dall'esterno tramite scala privata che dall'interno tramite ascensore a servizio di tutti i piani dell'abitazione. Si compone di ingresso / disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, n. 2 servizi igienici, n. 4 camere da letto, balconi perimetrali e terrazzo esterno di circa 164mq netti. Tramite scala interna si accede al sottotetto (piano terzo) destinato a locale di sgombero, dove è presente anche un terrazzino vista mare. Anche a questo livello si può accedere tramite ascensore esterno. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in ceramica e monocottura (nei bagni) e pareti rivestite parte con carta da parati, parte tinteggiate a colori chiari. Gli infissi esterni sono in alluminio. L'altezza netta interna è pari a ml. 3,03. Il piano sottotetto non risulta tramezzato ed è attualmente al grezzo.

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento NON risulta conforme né alla Concessione edilizia e succ. varianti né al condono edilizio n. 1481/2009, né all'elaborato catastale. Tali difformità riguardano la realizzazione al piano secondo del terrazzo esterno di superficie netta pari a 164 mq e la realizzazione del terrazzino antistante lo sbarco dell'ascensore al piano sottotetto (*non presente solo nell'elaborato catastale*).

- **Magazzino in Francavilla al Mare (CH) C/da Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4548 – sub 2**

Locale magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale poc'anzi citato composto da ampio locale uso taverna, bagno/lavanderia, disimpegno, piccolo ripostiglio esterno con centrale termica ed accesso comunicante direttamente con altro locale magazzino ad uso autorimessa identificato alla p.Ila 4548, sub. 3. Il tutto in buono stato di conservazione, con pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate al civile liscio tinteggiate a colori chiari. Gli infissi sono in alluminio. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento NON risulta conforme né alla Concessione edilizia e succ. varianti né al condono edilizio n. 1481/2009, né all'elaborato catastale. Tali difformità riguardano la diversa distribuzione interna con realizzazione di bagno e disimpegno non autorizzati e destinazione d'uso non conforme relativamente alla sola taverna.

- **Magazzino in Francavilla al Mare (CH) C/da Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4548 – sub 3**

Locale situato al piano seminterrato ad uso magazzino ed autorimessa di complessivi m² 88 ed altezza interna 2,07ml., con accesso diretto sia dall'area di pertinenza del fabbricato che dal vano ascensore dell'immobile di cui alla p.Ila n. 4548, sub. n. 2.

Dalle verifiche tecnico-amministrative svolte presso il comune di Francavilla al Mare (CH) NON risulta nessuna Concessione e/o Permesso di Costruire rilasciato dall' UTC che legittimi la realizzazione di tale immobile.

*Esaminata la condizione dell'immobile, il consulente ritiene che tale unità allo stato attuale debba essere dichiarato **Abusivo e non sanabile**.*

- **Magazzino in Francavilla al Mare (CH) Contrada Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4546 – sub 2**

Locale situato al piano seminterrato ad uso magazzino ed autorimessa di complessivi m²81 ed altezza interna 2,07ml., collegato all'altra porzione di locale magazzino al p.to precedente (F. 10 p. Ila 4548 – sub 3) a formare unico ambiente con accesso diretto sia dall'area cortilizia pertinenziale che dal vano ascensore dell'unità identificata alla p.Ila n. 4548, sub. n. 2.

Dalle verifiche tecnico-amministrative svolte presso il comune di Francavilla al Mare (CH) NON risulta nessuna Concessione e/o Permesso di Costruire rilasciato dall' UTC che legittimi la realizzazione di tale immobile.

*Esaminata la condizione dell'immobile, il consulente ritiene che tale unità allo stato attuale debba essere dichiarato **Abusivo e non sanabile**.*

3.3 Risposta al quesito n° 3.

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;”

Esecutato:

“xxx xxx nata a xxx xxx (xx) il xx.xx.xxxx, C.F xxx

Dal certificato di stato di famiglia (cfr. all. n° 5), risulta che all’indirizzo xxx xxx del Comune di xxx xxx (xx) risulta iscritta la seguente famiglia:

- Xxx xxx
Nata il xx/xx/xxxx in xxx xxx (xx)
Atto n. xx parte x serie x – anno xxxx - Comune di xxx xxx (xx)

3.4 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;”

Nell’ultimo ventennio i proprietari dell’immobili risultano

- **F. n. 10 - p. llan. 4546**
 - 1) Xxx xxx (esecutata) dal 04/06/1980 ad oggi;
- **F. n. 10 - p. llan. 4548**
 - 1) Xxx xxx (esecutata) dal 02/07/2009 ad oggi;
 - 2) Xxx xxx e xxx xxx fino al 02/07/2009 ciascuno per i propri diritti.

3.5 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”

Le planimetrie in atti presso il NCEU di Chieti (per costituzione in data 24/07/2009) elaborati dall’arch. Galasso Luciano NON risultano conformi allo stato dei luoghi.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere i disegni aggiornati per il perfezionamento della pratica presso il Catasto della provincia di Chieti.

Gli elaborati aggiornati sono riportati nell’allegato n. 8 alla presente.

3.6 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 cpc”

L’intero fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n° 190 del 10 giugno 1980 e successiva variante in corso d’opera n. 438 del 22 dicembre 1981 rilasciate dal sindaco del comune di Francavilla al Mare (CH) alla sig.ra xxx xxx (n. a xxx xxx (xx) il xx xx xxxx).

2. Domanda di Condono edilizio (legge n. 47/85) pratica n. 1481 rilasciata in data 11/06/2009. Tale condono ha riguardato:

- al piano seminterrato diversa distribuzione interna della parte approvata in c.e., l’ampliamento e la realizzazione della centrale termica;

- al piano secondo l’ampliamento della zona d’ingresso, modifiche delle aperture esterne al fabbricato e realizzazione di un secondo bagno previa tramezzatura dell’esistente.

3. Permesso di Costruire n. 93/2009 per lavori di rifacimento alla copertura con realizzazione di locali sottotetto non abitabili e costruzione di vano ascensore esterno. Comunicazione di fine lavori limitatamente al solo vano ascensore in data 11/07/2011. La copertura non risulta modificata.

Dal controllo incrociato tra gli elaborati allegati alle citate autorizzazioni ed il rilievo dello stato dei luoghi risultano irregolarità edilizie sia al piano seminterrato che al secondo e sottotetto, tutti oggetto di pignoramento.

Come precedentemente relazionato al p.to 3.2 le difformità riguardano:

- **Appartamento in Francavilla al Mare (CH) C/da Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4548 – sub 5 p.2/3**
Realizzazione del terrazzo esterno di superficie netta pari a circa 164mq al piano secondo e del terrazzino antistante lo sbarco dell'ascensore al piano sottotetto. L'abuso risulta sanabile
- **Magazzino in Francavilla al Mare (CH) C/da Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4548 – sub 2 p.S1**
Diversa distribuzione interna con realizzazione di bagno e disimpegno non autorizzati e destinazione d'uso non conforme relativamente alla sola taverna L'abuso risulta sanabile
- **Magazzino in Francavilla al Mare (CH) Contrada Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4548 – sub 3p.S1**
Dalle verifiche tecnico-amministrative svolte presso il comune di Francavilla al Mare (CH) NON risulta nessuna Concessione e/o Permesso di Costruire rilasciato dall' UTC che legittimi la realizzazione di tale immobile.
*Esaminata la condizione dell'immobile, il consulente ritiene che tale unità allo stato attuale debba essere dichiarato **Abusivo e non sanabile.***
- **Magazzino in Francavilla al Mare (CH) Contrada Vallone n°4, F. 10 p. Ila 4546 – sub 2 p.S1.**
Dalle verifiche tecnico-amministrative svolte presso il comune di Francavilla al Mare (CH) NON risulta nessuna Concessione e/o Permesso di Costruire rilasciato dall' UTC che legittimi la realizzazione di tale immobile.
*Esaminata la condizione dell'immobile, il consulente ritiene che tale unità allo stato attuale debba essere dichiarato **Abusivo e non sanabile.***

Previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (CDU) dal quale si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in:

Foglio 10, particella 4546 di 215m²

incluso per 215m² in Zona 6 agricola (Art. 21)

natura civica demaniale libera

gravano i seguenti vincoli:

Piano Regionale Paesistico Zona B2 Trasformabilità mirata

Vincolo idrogeologico Regio Decreto Legislativo 30/12/1923 n. 3267

Foglio 10 particella 4548 di 1295m²

incluso per m² 1295 in Zona 6 Agricola (Art. 21)

natura civica demaniale libera

gravano i seguenti vincoli:

Piano Regionale Paesistico Zona B2 Trasformabilità mirata

Vincolo idrogeologico Regio Decreto Legislativo 30/12/1923 n. 3267

P.A.I. - Scarpate Fluviali

Rispetto stradale:

Zona di rispetto stradale

ne è stata accertata la regolarità urbanistica (cfr. all. n°15_18).

Presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla al Mate (CH) risulta rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 10 del 02/03/01985 ma non risulta presentata la Richiesta di Certificato di Agibilità per le opere realizzate a seguito del Condono edilizio n. 47/85 pratica n. 1481 rilasciato in data 11/06/2009.

3.7 Risposta ai quesiti n°7 e n° 8

“provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis attpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132”

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

Per quanto riguarda gli abusi sanabili dovrà essere presentato idoneo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e smi.

I costi della sanatoria edilizia e catastale sono quantificabili in € 10.500 per il lotto 1 ed € 2.500 per il lotto 2 a titolo di oblazione e spese tecniche .

Non risultano presentate istanze di condono, né gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

I beni pignorati non risulta gravatida censo, livello o uso civico e la piena proprietà da parte dell'esecuto si è concretizzata con atto di compravendita.

Non risultano esserci spese annue fisse di gestione o di manutenzione né di natura condominiale.

3.8 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 oggetto del pignoramento risultano essere occupati da terzi (*figlio dell'esecutata*) senza nessun diritto giuridico ed utilizzato dalla proprietaria in maniera continuativa.

3.9 Risposta ai quesiti n°10 e n°11

“ 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”

“accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente”

Dai documenti esaminati non risultano vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

Sull'immobile non gravano vincoli di carattere storico-artistico

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento si rimanda al p.to 3.12 della presente relazione

3.10 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 disposto di cui all’art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;”

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, considerata la destinazione d’uso, l’aspetto economico si identificherà con “il più probabile valore venale in comune commercio”.

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di “valutazione sintetico o comparativo”, basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all’unità di misura prese in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato commerciale. Al valore che ne è scaturito sono stati applicati analiticamente gli adeguamenti e le correzioni ritenuti applicabili al caso in esame.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini fatte presso il ‘*Borsino Immobiliare della provincia di Chieti*’, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, il prezzo di mercato può essere fissato in **€ 1.600/mq** per l’abitazione al piano 2 e sottotetto (*lotto 1*), in **€ 750/mq** per la porzione di immobile con destinazione magazzino/autorimessa situata al piano seminterrato (*lotto 2*). Per quanto riguarda le unità abusive al piano seminterrato queste risultano NON SANABILI e non saranno oggetto di valutazione.

Di seguito si riporta la stima del valore di mercato dei due lotti ed il relativo prezzo base di vendita.

LOTTO 1

– ABITAZIONE in Francavilla al Mare, F. 10 – p.IIIa 4548 – sub 5
Piano secondo - sottotetto

Al fine della presente valutazione si è considerata una superficie commerciale calcolata come somma delle superfici che seguono:

- superficie lorda dell’immobile a piano primo compresi i muri esterni e quelli in comunione per metà fino a max 25cm

- superficie lorda del piano primo e sottotetto comunicanti con i vani principali in misura del 35% (zona con altezza compresa tra 1,50m e 2,40m)
- balcone e lastrico solare di pertinenza in misura del 25% fino a 25mq. L'eccedenza è calcolata al 10% della superficie lorda
- Giardini e aree di pertinenza in misura del 10% fino a 25mq. L'eccedenza è calcolata sul 2% della superficie. Essendo pertinenziale all'intero fabbricato sarà valutata per metà.

Risulta una superficie commerciale totale pari a (mqc):

- locali abitabili a piano primo pari a 191mq computati al 100%	= 191,00mqc
- locale sottotetto con hmed< 2,40m pari a 98mq computati al 35%	= 34,30mqc
- balconi di pertinenza pari a 255mq lordi	= 33,00mqc
- area esterna pertinenziale pari a circa 1200mq	= 13,00mqc
	271,30 mqc

Moltiplicando tale superficie per il valore a metro quadro precedentemente individuato avremo un valore di riferimento paria: $271,30 \times 1600 = 434.080\text{€}$

Le correzioni ed adeguamenti riguarderanno nel caso specifico la riduzione per la regolarizzazione edilizia pari ad € 10.500, avendo già considerato nel prezzo unitario le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

Per un valore di stima pari a : $434.080 - 10.500 = 423.580\text{€}$

LOTTO 2

– MAGAZZINO/TAVERNA in Francavilla al Mare, F. 10 – p.lla 4548 – sub 2
Piano seminterrato

Al fine della presente valutazione si è considerata una superficie commerciale calcolata come somma delle superfici che seguono:

- locali taverna/magazzino/lavanderia pari 197mq	= 197mqc
---	-----------------

Moltiplicando tale superficie per il valore a metro quadro precedentemente individuato avremo un valore di riferimento pari a : $197 \times 750 = 147.750 \text{€}$

Le correzioni ed adeguamenti riguarderanno nel caso specifico:

- l'aumento dovuto alla maggior dotazione impiantistica e migliori finiture presenti nell'immobile di pignoramento rispetto alla media degli analoghi posti a confronto. Quest'ultima è valutabile in base al costo di realizzazione quantificabile in € 10.000
- la riduzione per la regolarizzazione edilizia pari ad € 2.500, avendo già considerato nel prezzo unitario le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

Per un valore di stima pari a : $147.750 + 10.000 - 2.500 = 155.250\text{€}$

MAGAZZINO IN Francavilla al Mare, F. 10 – p.IIIa 4548 – sub 2
Piano seminterrato

Alla luce delle considerazioni effettuate al punto 3.2, a riguardo della condizione d'insanabilità del bene pignorato che risulta essere totalmente abusivo, il C.T.U. come indicato dal G.E NON procederà con la stima del bene pignorato

MAGAZZINO IN Francavilla al Mare, F. 10 – p.IIIa 4546 – sub 3
Piano seminterrato

Alla luce delle considerazioni effettuate al punto 3.2 a riguardo della condizione d'insanabilità del bene pignorato che risulta essere totalmente abusivo, il C.T.U. come indicato dal G.E NON procederà con la stima del bene pignorato.

3.11 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”

Il compendio pignorato dovrà essere posto in vendita in n. 2 lotti.

Di seguito si riporta la esatta descrizione da riportare nella emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo d'asta.

LOTTO n°1 costituito da:

- Piena proprietà di appartamento residenziale in Francavilla al Mare (CH) c/da Vallone n°4 posto al secondo piano di un fabbricato residenziale (*villa composta di altri due livelli ai piani inferiori*) di superficie lorda pari a circa 191mq ed ulteriori 255mq lordi tra balconi e terrazzi distinti in: ingresso – disimpegno, soggiorno, cucina / pranzo, n. 2 bagni, n. 4 camere da letto, e scala esterna per l'accesso al piano sottotetto costituito da locale di sgombero pari metratura del piano inferiore ma stato al grezzo, oltre ad un terrazzino vista mare. Entrambi i livelli sono raggiungibili anche mediante ascensore esterno. Dall'ampio terrazzo (circa 164mq netti) si gode di vista mare.
Il fabbricato è dotato di ampia area esterna pertinenziale di circa 1200mq a giardino, dalla quale si accede all'appartamento tramite scala esterna ed un ascensore posto sul lato posteriore dell'immobile.
- Il tutto in buono stato di conservazione ed un livello di finitura adeguato alla categoria di immobile. In catasto al fg. 10 p.IIIa 4548, sub. 5 zona cens. 2, p. 2-3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 856,03 (*Abitazione*)

La proprietà confina con Strada Comunale località "Contrada Vallone", [REDACTED], salvo altri e contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Francavilla al Mare (CH) al foglio di mappa 10.

Regolarità edilizia e catastale:

L'immobile presenta difformità edilizia per la realizzazione del terrazzo esterno di superficie netta pari a circa 164mq e del terrazzino antistante lo sbarco dell'ascensore al piano sottotetto sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

Si allegano planimetrie aggiornate allo stato di fatto per il perfezionamento della sanatoria edilizia ed aggiornamento catastale

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità e di certificato APE.

Prezzo d'asta = € 423.580€

LOTTO n°2 costituito da:

Piena proprietà di locale magazzino in Francavilla al Mare (CH) c/da Vallone n°4 posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale (*villa composta da altri tre livelli ai piani superiori*) di superficie lorda pari a circa 197mq e costituito da : vano ascensore di collegamento tra i piani dell'immobile, magazzino, taverna ben rifinita di sup. pari a 95mq netti, bagno / lavanderia, un disimpegno, piccolo ripostiglio con centrale termica ed un accesso all'area esterna.

Il tutto in buono stato di conservazione ed un livello di finitura superiore alla categoria di immobile.

La proprietà confina con Strada Comunale località "Contrada Vallone", [REDACTED], salvo altri e contraddistinta in catasto fabbricati del comune di Francavilla al Mare (CH) al foglio di mappa 10, p.lla 4548, sub. 2 zona cens. 2, p. S1, cat. C/2, cl. 2, consistenza 156 vani, rendita € 386,72 (*Magazzino*)

Regolarità edilizia e catastale:

L'immobile presenta difformità edilizia per diversa distribuzione interna sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

Si allegano planimetrie aggiornate allo stato di fatto per il perfezionamento della sanatoria edilizia ed aggiornamento catastale

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità e di certificato APE.

Prezzo d'asta = € 155.250€

3.12 Risposta al quesito n°14

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

Da accertamenti effettuati presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti – Servizio Di Pubblicità Immobiliare, **sugli immobili pignorati**, a tutto il giorno 25/01/2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all. n° 7):

TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Chieti -Servizio Di Pubblicità Immobiliare al Reg. part. **11803** e Reg. gen.**15648** del **22/10/2020**

a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a. con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158

contro: xxx xxx nata a xxx (xx) il xx/xx/xx, C.F xxx, titolare della piena proprietà (1/1)

Titolo: Atto di Pignoramento Ufficiali Giudiziari Tribunale di Chieti del 12/09/2020 Rep. 675/2020

Grava: Piena proprietà degli immobili siti nel comune di Francavilla al Mare (CH) identificati nel Catasto Fabbricati al Fg. 10 p.Ila 4546 sub. 2, Fg. 10 p.Ila 4548 sub. 2, sub 3 e sub. 5

ISCRIZIONI:

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Pescara -Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. part. **1177** e Reg. gen.**9623** del **07/06/2016 per la somma capitale di € 20.770,65 a fronte di ipoteca pari a € 40.000,00**

a favore di DEUTSCHE BANK S.p.a. con sede in Milano (MI) codice fiscale 01340740156

contro: xxx xxx nata a xxx xxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F xxx, titolare della piena proprietà (1/1)

Titolo: Decreto ingiuntivo n. 788/2017 del Tribunale di Pescara del 21/03/2017

Grava: Piena proprietà degli immobili siti nel comune di Francavilla al Mare (CH) identificati nel Catasto Fabbricati al Fg. 10 p.Ila 4548 sub. 2 - 3 e 5

- Ipoteca Volontaria iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Chieti -Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. part. **23** e Reg. Gen. **325** del **08/01/2010 per la somma di € 980.000,00 a garanzia di un mutuo di € 490.000,00 , durata 10 anni**, derivante da Atto di

concessione a garanzia di mutuo num. rep. 61359/29081 in Notaio De Matteis Giovanni del 07/01/2010

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede a Roma (RM) codice fiscale 09339391006 e domicilio ipotecario eletto in Corso Marrucino n.169 Chieti (CH)

contro: xxx xxx nato a xxx xxx (xx) il xx/xx/xxxx, C.F. xxx, coniuge dell'esecutata

Titolo: Contratto di Mutuo del Notaio De Matteis Giovanni del 07/01/2010 Rep. 61359/29081

Grava: Piena proprietà degli immobili siti nel comune di Francavilla al Mare (CH) identificati nel Catasto Fabbricati al Fg. 10 p.la 4546 sub. 2, Fg. 10, p.la 4548 sub. 2, sub. 3 e sub. 5.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di annotazione ad iscrizione surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 del d. lgs. n. 385/1993 annotata il 09/01/2012 al Reg. part. n. 39 Reg. generale n. 363 di formalità, a favore della Banca dell'Adriatico S.p.a. domiciliata presso la sede di Pesaro in Via Gagarin n. 16

3.13 Risposta al quesito n°15

“riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)”

Confrontare allegati alla presente relazione di stima e quanto riportato ai punti precedenti.

3.16 Risposta al quesito n°16

“esprima un parere in relazione alla probabilita' che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;”

A parere del sottoscritto è molto probabile che dalla vendita degli immobili di che trattasi possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

3.17 Risposta al quesito n°17

“ verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06 ”

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano sprovvisti dell'attestato di certificazione energetica di cui all'ex art. 6 D.Lvo 311/06 (**Attestato di prestazione energetica APE secondo quanto disposto dalla Legge del 03/08/2013 n. 90 di conversione del D.L. n. 63/2013**)

4 Conclusioni

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione in copia.

ALLEGATO N°1: Documentazione Fotografica

ALLEGATO N°2: Atto di Provenienza

ALLEGATO N°3: Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO N°4: Certificato anagrafico ed estratto di Matrimonio

ALLEGATO N°5: Certificato di Stato di Famiglia

ALLEGATO N°6: Estratto di Mappa

ALLEGATO N°7: Ispezione Ipotecaria

ALLEGATO N°8: Planimetrie immobile aggiornate

ALLEGATO N°9: Permesso di Abitabilità

ALLEGATO N°10: Planimetrie Catastali

ALLEGATO N°11: Visure Catastali

Francavilla al mare (CH), Fg. 10 p.lla 4548, sub. N° 2 -3 - 5
Francavilla al mare (CH), Fg. 10 p.lla 4546, sub. N° 2

ALLEGATO N°12: Visure Catastali storica

Francavilla al mare (CH), Fg. 10 p.lla 4548, sub. N° 2 -3 - 5
Francavilla al mare (CH), Fg. 10 p.lla 4546, sub. N° 2

ALLEGATO N°13: Visure Catastali Confinanti

ALLEGATO N°14: Verbale di Sopralluogo

ALLEGATO N°15, N°16, N°17, N°18:

Concessioni Edilizie/Permessi di Costruire/Comunicazioni varie;

Bucchianico, 25/03/2021

Il Tecnico Esperto
Dott. Ing. Massimiliano SERANO