

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutivo Immobiliare n. 109/2018 G.E.

Giudice Istruttore: Dott. Marcello COZZOLINO

Creditore Procedente: Avv. [REDACTED]

Via Giovanni Amendola, 77 – 66100 Chieti (CH);

Debitore: [REDACTED]

Dom.ta C/O Canc. Esec. Immob. Tribunale di Chieti



Ortona, li 16/04/2019



IL C.T.U.:

Arch. Massimiliano CARACENI



TRIBUNALE DI CHIETI

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 109/2018 - R.G.E.

Giudice Istruttore: Dott. MARCELLO COZZOLINO

Promosso da: **Avv. [REDACTED]**

Contro: **[REDACTED]**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione tecnica di stima dell'immobile sito in Via Giovanni Amendola, 56 - Chieti (CH) - contraddistinto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36, Particella n. 322 - Sub. 6 (graffata con Particella 1047 – Sub. 1, Particella 1048 – Sub. 1 e Particella 4148 – Sub. 1) - posseduto al 100%

Il sottoscritto, Arch. Massimiliano CARACENI, iscritto all'Albo degli Architetti di Chieti al nr. 648, nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Cozzolino Marcello in data 04/11/2018, è stato incaricato alla stima dei beni di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

QUESITI

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 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. c.p.c. n.n. 7, 8, 9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 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 all'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
11. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o 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, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15;
13. Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo 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 dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
 16. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;
 17. Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

Le formalità di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito sono state espletate in data 20/11/2018.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nella località di ubicazione dei beni pignorati in data 08/01/2019, a seguito di sopralluogo (indetto con racc. a/r a tutti gli interessati). Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo limitandosi però solamente alla perimetrazione esterna dell'immobile al di fuori della recinzione, vista l'assenza o il rifiuto dell'esecutata

██████████

In conseguenza di questa situazione, lo scrivente ha fatto richiesta (a mezzo pec inviata in data 09.01.2019) di accesso con l'ausilio della forza pubblica presso i luoghi di causa.

In seguito a successivi colloqui verbali e telefonici intercorsi con l'esecutata, lo scrivente ha concordato un secondo sopralluogo per la data 06.02.2019, controllando le misure principali dell'intero appartamento e riportando lo stato attuale dell'immobile nelle piante allegata alla presente relazione, nonché un rilievo fotografico.



Gli accertamenti sono stati completati con acquisizione di documenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Chieti.

- 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***

L'unità immobiliare pignorata presenta una documentazione completa e idonea all'espletamento delle operazioni peritali.

- 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***

L'immobile è sito su lotto pressoché pianeggiante in una zona centrale del Comune di Chieti e ben connessa alle strade principali, alle zone di rilevante interesse commerciale, terziario e infrastrutturale regionale. Confina sul lato Est col viale Giovanni Amendola, sul lato Sud con la gradinata pubblica di via Basilio Cascella, sul lato Ovest con il passaggio comune (BCNC) censito all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 1044, sul lato Nord con l'immobile censito al Foglio n. 36 – Particella 321.

Il fabbricato, risalente a fine Ottocento/inizio Novecento è stato costruito in stile Liberty e presenta finiture di pregio, eccetto alcuni recenti interventi di ristrutturazione bisognosi di eventuale mitigazione o eliminazione. Le strutture portanti sono in muratura di laterizio di ampio spessore; l'immobile presenta ampi spazi aperti con recinzione in muratura, intervallata da inferriate, che la delimita da viale Giovanni Amendola, dalla scalinata di via Basilio Cascella e dai fabbricati limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto della seguente procedura si trova al piano terra del fabbricato ed è accessibile tramite corte esclusiva. Si tratta di un appartamento così distribuito:



- Ingresso con adiacente disimpegno “1”, tinello, cucina e soggiorno;
- Disimpegno “2” dal quale si accede a un bagno e un piccolo ripostiglio;
- Disimpegno “3” che conduce a n.2 camere e un w.c.;
- Disimpegno “4”, da cui si accede dalla cucina o da un ingresso secondario, che conduce a vani accessori ad uso ripostiglio “2”, “3”, “4” e taverna.

Presenta, inoltre, ampi spazi aperti perimetrali costituiti da:

- Passaggio comune di proprietà della esecutata confinante con viale G. Amendola, che permette agli altri residenti di raggiungere gli appartamenti siti ai piani superiori;
- Lateralmente al suddetto passaggio è presente un parcheggio all’aperto di proprietà dell’esecutata;
- Ampia corte esclusiva con giardino che permette l’accesso all’abitazione e ai vani accessori (taverna e ripostigli), delimitata dal passaggio comune con un cancello pedonale.

Relativamente alla sola unità immobiliare oggetto della presente, si evidenziano all’interno alcune pareti che presentano macchie di umidità per infiltrazioni a contatto con le pareti portanti controterra sia nella taverna che nel ripostiglio “1”.

Esternamente l’immobile è stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione, in quanto evidenzia sia la tinteggiatura che la zoccolatura con caratteristiche diverse dalla costruzione originaria. I vani accessori esterni (ripostigli e taverna) sono stati anch’essi recentemente ristrutturati e presentano una struttura mista legno/muratura con ampie vetrate e pavimenti in gres porcellanato.

Internamente l’unità è stata modificata rispetto all’impianto planimetrico originario e si rilevano pavimenti in parquet, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimenti e pavimenti in ceramica; tutti gli ambienti sono voltati e intonacati. Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario sono autonomi e funzionanti.

L’immobile presenta le seguenti superfici utili (superfici pavimentate):



USO VANO	SUPERFICIE NETTA
Ingresso	mq 7.60
Disimpegno "1"	mq 8.05
Tinello	mq 8.41
Cucina	mq 5.95
Disimpegno "2"	mq 1.95
Bagno	mq 5.30
Ripostiglio "1"	mq 1.51
Disimpegno "3"	mq 6.51
Camera "1"	mq 14.25
Camera "2"	mq 13.13
W.C.	mq 3.57
Bagno	mq 5.30
Disimpegno "4"	mq 6.83
Ripostiglio "2"	mq 8.42
Ripostiglio "3"	mq 10.37
Ripostiglio "4"	mq 2.93
Taverna	mq 22.24
Totale Superficie Netta	mq 132.32

Gli spazi dedicati alle corti esclusive presentano le seguenti superfici:

TIPOLOGIA CORTE	SUPERFICIE NETTA
Passaggio comune	mq 30
Corte esclusiva (parcheggio)	mq 24
Corte esclusiva (camminamento)	mq 95



Giardino	mq 28
Totale Superficie Netta	mq 177

L'unità immobiliare pignorata è individuata all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 322 – Sub. 6 (graffata con Particella 1047 – Sub. 1, Particella 1048 – Sub. 1 e Particella 4148 – Sub. 1), categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 788,89, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

Atto di provenienza e trascrizione

Con Atto di Vendita del 18.11.1999 a rogito del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli rep. n. 55295, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19.11.1999 ai nn. 13310 del R.P., la [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] con sede a Vasto in via Madonna dell'Asilo n. 109, C.F. 0548060696, vende la piena proprietà dell'immobile pignorato al [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con l'esecutata [REDACTED]

Con Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieti n. 3/936 in data 07.10.2005 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, con formalità R.P 16202 e R.G. 24397 del 28.09.2006, la Sig.ra [REDACTED] ha ereditato l'immobile oggetto di pignoramento.

3. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

La s [REDACTED] nata a [REDACTED] è vedova del [REDACTED], nato a [REDACTED], con cui risultava in separazione dei beni.



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

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, secondo quanto rilevato dall'esperimento dell'ispezione ipotecaria, sussistono:

- Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 07.10.2005 Rep. 3/936 per Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieti con formalità R.P 16202 e R.G. 24397 del 28.09.2006;
- Iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 03.11.2011 Rep. 64591/31503 per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Dott. Giovanni De Matteis di Chieti, con formalità R.P. 2984 e R.G. 18833 del 04.11.2011:
 - A favore di Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede a Pesaro (PU), C.F. 02249950417;
 - Contro [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED];
 - Capitale di Euro 150.000,00 – Tasso di interesse annuo del 3,50%, Ipoteca di Euro 300.000,00;
- Iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 13.11.2015 Rep. 1670, per Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Chieti, con formalità R.P. 98 e R.G. 1069 del 21.01.2016:
 - A favore di [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED]



- Contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
- Trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 12.02.2016 Rep. 75, per Atto Esecutivo o Cautelare, con formalità R.P. 2262 e R.G. 2962 del 22.02.2016, in forza dell’Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Chieti:
 - A favore di [REDACTED] nato a Chieti [REDACTED]
[REDACTED]
 - Contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]
- Trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 05.08.2018 Rep. 531, per Atto Esecutivo o Cautelare, con formalità R.P. 10974 e R.G. 14561 del 30.08.2018, in forza dell’Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Chieti:
 - A favore di [REDACTED] nato a Chieti ([REDACTED])
[REDACTED]
 - Contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]

Per il bene immobile oggetto di pignoramento esiste continuità nelle trascrizioni.

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*

L’immobile pignorato risulta denunziato ed accatastato con planimetria, a firma del Geom. Tucci Lorenzo, presentata all’allora Catasto Edilizio Urbano, oggi Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio - Servizi Catastali, in data 02/05/2008. Risulta



una mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale, l'aggiornamento della planimetria catastale dovrebbe essere preceduto da sanatoria urbanistica e non comporterebbe variazione del classamento, ma aumento di vani e variazione della rendita catastale.

Nello specifico, sono state evidenziate le seguenti difformità:

- Il vano ad uso bagno è stato ridotto e il disimpegno di accesso è stato traslato, in modo da ricavare un piccolo vano ad uso ripostiglio;
- I vani disimpegno "4" e ripostiglio "3" dovranno essere demoliti, in quanto difformi rispetto ai titoli abilitativi presentati al Comune di Chieti – Ufficio Urbanistica ed Edilizia;
- I ripostigli "2" e "4" dovranno essere ripristinati a tettoia, confermente alla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio.

La planimetria catastale, con relativa visura, è stata acquisita presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti (ved. Allegato N.3).

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

A seguito dell'Accesso agli Atti, effettuato presso gli Uffici del VI Settore "Urbanistica" del Comune di Chieti (CH), è stato rilevato che l'intero fabbricato è di remota costruzione, pertanto non sono stati individuati titoli abilitativi che risalgono al periodo di costruzione, mentre, relativamente alla sola unità immobiliare oggetto di stima, sono stati forniti dal suddetto Ufficio:

- D.I.A. Prot. 4080 del 07/07/2000, intestato all'allora proprietario Dott. Vincenzo Perricone, per lavori di Manutenzione straordinaria;
- D.I.A. Prot. 4083 del 28/07/2008, intestato alla Sig.ra [REDACTED] per lavori di



Manutenzione straordinaria di una porzione di fabbricato sito in Viale Amendola.

In seguito all'esame delle suddette pratiche, l'unità immobiliare pignorata risulta urbanisticamente difforme, in quanto:

- Il vano ad uso bagno è stato ridotto e il disimpegno di accesso è stato traslato, in modo da ricavare un piccolo vano ad uso ripostiglio;
- I vani disimpegno "4" e ripostiglio "3" dovranno essere demoliti, in quanto difformi rispetto ai titoli abilitativi presentati al Comune di Chieti – Ufficio Urbanistica ed Edilizia;
- I ripostigli "2" e "4" dovranno essere ripristinati a tettoia, conformemente alla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio.

Inoltre:

- Agli atti del Comune di Chieti non è presente Certificato di Agibilità, oggi SCAGI, relativa all'unità immobiliare pignorata;
- L'area sulla quale insiste il fabbricato è ricadente in "Sottozona semiestensiva di completamento", secondo quanto previsto dal vigente P.R.G.;
- si è riscontrata la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), quest'ultimo indispensabile per un eventuale vendita.

7. *Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n.n. 7, 8, 9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/15*

Come predetto, sono state riscontrate sull'immobile difformità urbanistiche derivanti dallo studio della documentazione rilasciata dal Comune di Chieti, nonché dall'originaria planimetria catastale censita all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 322 (graffata con Particelle 1047 – 1048 – 4148):

- Vani accessori esterni all'abitazione, dove attualmente insiste una taverna e dei ripostigli che non sono stati denunciati, in quanto esistevano vani ad uso cantina con annessa tettoia che la connetteva all'abitazione. Ad oggi, però, vi sono



ampliamenti e destinazioni funzionali differenti, come visionabile dalle tavole di confronto allegate (ved. Allegato N.5);

- Altre difformità urbanistiche riguardano il bagno che è stato ridotto e il disimpegno di accesso che è stato traslato, in modo da ricavare un piccolo vano ad uso ripostiglio, come visionabile dalle tavole di confronto allegate (ved. Allegato N.5).

Ricadono, pertanto, in capo all'acquirente tali oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche (demolizioni e ripristini, spese pratica urbanistica e spese tecniche) e catastali, che lo scrivente stima per un importo di circa € **16.000,00 iva compresa**. È possibile condonare/sanare tali difformità riscontrate entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi del combinato Art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e dell'Art. 40 comma 6 della L. 47/85, così come confermato nell'Art. 32 comma 25 della L. 326/2003.

Sull'immobile pignorato non sono presenti usi civici, livelli o censi.

Il suddetto immobile non è soggetto a spese fisse di gestione o di manutenzione, in quanto il fabbricato in cui è ubicato non ha i requisiti per essere assoggettato alla normativa sui condomini.

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

Secondo quanto ricavato dall'Ufficio del VI Settore – “Urbanistica” del Comune di Chieti, per l'immobile oggetto di perizia non risultano titoli abilitativi rilasciati ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

9. 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



Lo scrivente ha accertato che il bene è al 100% di proprietà della ██████████ con Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieti n. 3/936 in data 07.10.2005 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

L'immobile risulta attualmente occupato dalla sola ██████████

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Non sono presenti formalità, vincoli (urbanistici) o oneri gravanti sugli immobili.

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

Le formalità che dovranno essere cancellate e, pertanto, non risulteranno non opponibili all'acquirente riguardano:

- Un'ipoteca volontaria;
- Un'ipoteca giudiziale;
- Due trascrizioni di pignoramento immobiliare.

L'acquirente, pertanto, dovrà tenere conto delle suddette formalità cancellabili tramite decreto di trasferimento, per il quale si prevedono le seguenti spese:

TABELLA DI CALCOLO DELLE SPESE DA SOSTENERE PER DECRETO DI TRASFERIMENTO	
Ipoteca volontaria	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 294,00
Trascrizione di pignoramento immobiliare	€ 294,00



Trascrizione di pignoramento immobiliare	€ 294,00
Totale spese per decreto di trasferimento	€ 917,00

Infine, non risulta alcun altro vincolo o onere, anche di natura condominiale, da cancellare.

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. c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare è quello sintetico comparativo ossia per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

I predetti dati sono stati acquisiti con ricerche di mercato opportunamente interpolati e adattati al bene oggetto di stima.

Sono stati tenuti in considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene in esame e tenendo conto:

- delle discrete condizioni generali dell'unità immobiliare;
- della sua ubicazione;
- delle discrete caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Chieti - Zona Centro Storico – secondo semestre 2018.

Come innanzi accennato sulla scorta di tali elementi, il prezzo di vendita è stato da me stabilito, oltre che dalla consultazione dei giornali locali editi dalle agenzie immobiliari, dalle indagini condotte nella zona in cui i beni ricadono, dalla consultazione delle valutazioni risultanti presso l'Agenzia del Territorio banca dati delle quotazioni OMI, si ritiene accettabile un valore al mq per superficie lorda vendibile pari ad Euro 1.500,00/mq.



Pertanto, sulla scorta dei rilievi e misurazioni effettuate durante l'accesso, si evince quanto segue:

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
DESTINAZIONE	S.L. comm. (mq)	Coeff.	Sup. ragguagliata (mq)
Locali principali abitazione	140,00	1,00	140,00
Locali accessori	45	0,20	9,00
Giardini e aree di pertinenza	25	0,25	6,25
Eccedenza di giardini e aree di pert.	128	0,05	6,40
Posto auto scoperto	24	0,20	4,80
Totale superficie commerciale ragguagliata (mq)			166,45

Avendo ritenuto accettabile un valore al mq per superficie lorda vendibile parti ad Euro 1.500,00:

Destinazione	Sup. ragguagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Foglio 36 – Part. 322 – Sub. 6 (graffata con Part. 1047 – Sub. 1, Part. 1048 – Sub. 1 e Part. 4148 - Sub. 1) Cat. A/7, Classe 1	166,45	1.500,00	249.675,00

Il valore di mercato appena stabilito, tuttavia, va necessariamente ridotto sulla base dello stato di manutenzione dell'immobile, per cui si ritiene adeguato un coefficiente di deprezzamento per vetustà del 10%. Arrotondando il valore in cifra tonda, infine, si rimanda alla tabella seguente per il valore di vendita definitivo dell'immobile.



TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	
Valore commerciale complessivo	€ 249.675,00
Deprezzamento del 10% per vetustà	- € 24.967,50
Arrotondamento	€ 292,50
Totale valore di vendita dell'immobile	€ 225.000,00

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*

Consistenza, dislocazione e destinazione del bene impongono la costituzione di un unico lotto. Di seguito sono riportate tutte le informazioni necessarie da riportare nell'ordinanza di vendita:

LOTTO N. 1

Piena proprietà di un'unità immobiliare in buone condizioni di manutenzione, che si sviluppa al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, sito in Viale Giovanni Amendola n. 56 in una zona centrale del Comune di Chieti (CH) con le seguenti caratteristiche:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, sito in Viale Giovanni Amendola n. 56 del Comune di Chieti, censito all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 322 – Sub. 6 (graffata con Particella 1047 – Sub. 1, Particella 1048 – Sub. 1 e Particella 4148 – Sub. 1), categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 788,89, a confine con Viale G. Amendola, scalinata di Via B. Cascella, passaggio comune (B.C.N.C.) Particella 1044 e Particella 321, così distribuito:
 - Ingresso con successivo disimpegno "1", tinello, cucina e soggiorno;
 - Disimpegno "2" dal quale si accede a un bagno e un piccolo ripostiglio;
 - Disimpegno "3" che conduce a n.2 camere e un w.c.;
 - Disimpegno "4", da cui si accede dalla cucina o da un ingresso secondario, che conduce a vani accessori ad uso ripostiglio "2", "3", "4" e taverna.



Inoltre, presenta ampi spazi aperti perimetrali costituiti da:

- Passaggio comune di proprietà della esecutata confinante con viale G. Amendola, che permette agli altri residenti di raggiungere gli appartamenti siti ai piani superiori;
 - Lateralmente al suddetto passaggio è presente un parcheggio all'aperto di proprietà dell'esecutata;
 - Ampia corte esclusiva con giardino che permette l'accesso all'abitazione e ai vani accessori (taverna e ripostigli), delimitata dal passaggio comune con un cancello pedonale.
- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 166,45;
 - Dati catastali: unità immobiliare ad uso abitazione censita all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 322 – Sub. 6 (graffata con Particella 1047 – Sub. 1, Particella 1048 – Sub. 1 e Particella 4148 – Sub. 1), categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 788,89;
 - Confini: l'unità immobiliare confina:
 - Sul lato Est con Viale Giovanni Amendola;
 - Sul lato Sud con la gradinata pubblica di Via Basilio Cascella;
 - Sul lato Ovest con il passaggio comune (B.C.T.C.) censito al Foglio n. 36 – Particella 1044;
 - Sul lato Nord con l'immobile censito al Foglio n. 36 – Particella 321.
 - Difformità urbanistiche rilevate:
 - Il vano ad uso bagno è stato ridotto e il disimpegno di accesso è stato traslato, in modo da ricavare un piccolo vano ad uso ripostiglio;
 - I vani disimpegno "4" e ripostiglio "3" dovranno essere demoliti, in quanto difforni rispetto ai titoli abilitativi presentati al Comune di Chieti – Ufficio Urbanistica ed Edilizia;



- I ripostigli “2” e “4” dovranno essere ripristinati a tettoia, confermente alla planimetria catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio.

PREZZO A BASE D’ASTA: € 225.000,00 (Euro Duecentocinquemila/00)

14. *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l’emanando decreto di trasferimento*

Sull’unità immobiliare oggetto di pignoramento, secondo quanto rilevato in seguito all’esperienza delle ispezioni ipotecarie, sussistono:

- Iscrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 03.11.2011 Rep. 64591/31503 per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Dott. Giovanni De Matteis di Chieti, con formalità R.P. 2984 e R.G. 18833 del 04.11.2011:
 - A favore di Banca dell’Adriatico S.p.A. con sede a Pesaro (PU), C.F. 02249950417;
 - Contro [REDACTED];
 - Capitale di Euro 150.000,00 – Tasso di interesse annuo del 3,50%, Ipoteca di Euro 300.000,00;
- Iscrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 13.11.2015 Rep. 1670, per Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Chieti, con formalità R.P. 98 e R.G. 1069 del 21.01.2016:
 - A favore di [REDACTED];
 - Contro [REDACTED]



[REDACTED]

- Trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 12.02.2016 Rep. 75, per Atto Esecutivo o Cautelare, con formalità R.P. 2262 e R.G. 2962 del 22.02.2016, in forza dell’Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Chieti:

- A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Contro [REDACTED]
[REDACTED];

- Trascrizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguita il 05.08.2018 Rep. 531, per Atto Esecutivo o Cautelare, con formalità R.P. 10974 e R.G. 14561 del 30.08.2018, in forza dell’Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Chieti:

- A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Contro [REDACTED]
[REDACTED]

15. Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d’asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)

La presente relazione di perizia viene caricata telematicamente sul preposto portale ed è corredata da disegni, foto, descrizione per l’avviso d’asta e il seguente questionario riassuntivo dei dati essenziali:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 109/2018

Promossa da	Avv. [REDACTED] nato a Chieti (CH) il [REDACTED]
Nei confronti	Sig.ra [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
G.E.	DOTT. MARCELLO COZZOLINO



C.T.U.	Arch. CARACENI MASSIMILIANO
---------------	-----------------------------

LOTTO 1

Destinazione d'uso	Abitazione
Prezzo base d'asta	€ 225.000,00
Comune	CHIETI
Provincia	CHIETI
Indirizzo	Viale G. Amendola n.56

Diritti	Proprietà	Quota
Note:		

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	particella	sub	zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
36	322	6	1	A/7	1	6,5 vani
36	1047	1				
36	1048	1				
36	4148	1				

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale ragguagliata	166,45 mq
Anno di costruzione	Fine 1800 / inizio 1900
Conformità urbanistica	Diffomità urbanistiche che riguardano ampliamenti e modifiche dei vani accessori e modifiche dei vani principali
Occupaz. dell'immobile	Risulta occupata dalla sola proprietaria
Stato di manutenzione	Discreto
Qualità finiture	Buono
Impianto elettrico, termico e idrico-sanitario	Autonomo
ACS	Autonomo
Pertinenze	Corti esclusive e passaggio comune

ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

NOTA	ISCRIZIONE	DATA ISCRIZ.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	64591/31503	03/11/2011
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna	1670	13/11/2015
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	75	12/02/2016
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	531	05/08/2018

DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA – AVVISO D'ASTA



Esecuzione Immobiliare R.G. n. 109/2018

LOTTO N. 1

Piena proprietà di un'unità immobiliare in buone condizioni di manutenzione, che si sviluppa al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, sito in Viale Giovanni Amendola n.56 in una zona centrale del Comune di Chieti (CH) con le seguenti caratteristiche:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, sito in Viale Giovanni Amendola n.56 del Comune di Chieti, censito all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 322 – Sub. 6 (graffata con Particella 1047 – Sub. 1, Particella 1048 – Sub. 1 e Particella 4148 – Sub. 1), categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 788,89, a confine con Viale G. Amendola, scalinata di Via B. Cascella, passaggio comune (B.C.N.C.) Particella 1044 e Particella 321, così distribuito:
 - Ingresso con successivo disimpegno “1”, tinello, cucina e soggiorno;
 - Disimpegno “2” dal quale si accede a un bagno e un piccolo ripostiglio;
 - Disimpegno “3” che conduce a n.2 camere e un w.c.;
 - Disimpegno “4”, da cui si accede dalla cucina o da un ingresso secondario, che conduce a vani accessori ad uso ripostiglio “2”, “3”, “4” e taverna.

Inoltre, presenta ampi spazi aperti perimetrali costituiti da:

- Passaggio comune di proprietà della esecutata confinante con viale G. Amendola, che permette agli altri residenti di raggiungere gli appartamenti siti ai piani superiori;
 - Lateralmente al suddetto passaggio è presente un parcheggio all'aperto di proprietà dell'esecutata;
 - Ampia corte esclusiva con giardino che permette l'accesso all'abitazione e ai vani accessori (taverna e ripostigli), delimitata dal passaggio comune con un cancello pedonale.
- Superficie commerciale ragguagliata per un totale di mq 166,45;



- Dati catastali: unità immobiliare ad uso abitazione censita all’Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti al Foglio n. 36 – Particella 322 – Sub. 6 (graffata con Particella 1047 – Sub. 1, Particella 1048 – Sub. 1 e Particella 4148 – Sub. 1), categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 788,89;
- Confini: l’unità immobiliare confina:
 - Sul lato Est con Viale Giovanni Amendola;
 - Sul lato Sud con la gradinata pubblica di Via Basilio Cascella;
 - Sul lato Ovest con il passaggio comune (B.C.T.C.) censito al Foglio n. 36 – Particella 1044;
 - Sul lato Nord con l’immobile censito al Foglio n. 36 – Particella 321.
- Difformità urbanistiche rilevate:
 - Il vano ad uso bagno è stato ridotto e il disimpegno di accesso è stato traslato, in modo da ricavare un piccolo vano ad uso ripostiglio;
 - I vani disimpegno “4” e ripostiglio “3” dovranno essere demoliti, in quanto difforni rispetto ai titoli abilitativi presentati al Comune di Chieti – Ufficio Urbanistica ed Edilizia;
 - I ripostigli “2” e “4” dovranno essere ripristinati a tettoia, conferemente alla planimetria catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio.

PREZZO A BASE D’ASTA: € 225.000,00 (Euro Duecentoventicinquemila/00)

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

Il valore dell'appartamento è stato stimato basandosi sull'ubicazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione dell'appartamento, il periodo di crisi del mercato immobiliare, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene: in base alle valutazioni fatte relativamente ai suddetti parametri, si è utilizzato, per la determinazione del valore del bene, un prezzo a mq alto rispetto ai



riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall’Agenzia del Territorio (pubblicazioni OMI), in virtù della sua posizione centrale, deprezzato del 10% per la situazione di vetustà e di manutenzione in cui versa.

Si ritiene, per quanto suesposto, che dalla vendita non possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

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

Non risulta depositata presso gli Uffici del VI Settore “Urbanistica” del Comune di Chieti (CH) la documentazione inerente le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

L’appartamento oggetto di stima, inoltre, non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), che risulta essere obbligatoria in caso di compravendita.

Tanto il sottoscritto rassegna, in adempimento dell’incarico conferitogli.

Allega alla presente relazione:

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa
3. Planimetria catastale
4. Pianta stato attuale
5. Planimetrie con evidenziazione difformità urbanistiche e catastali
6. Accesso agli atti Comune di Chieti – DIA Prot. 4080 del 07/07/2000
7. Accesso agli atti Comune di Chieti – DIA Prot. 4083 del 28/07/2008
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Documentazione fotografica
10. Ispezioni ipotecarie aggiornate
11. Valori di riscontro
12. Verbali di sopralluogo
13. Istanza accesso forzoso
14. Istanza proroga consegna

Ortona li, 16.04.2019

Il C.T.U.
(Arch. Massimiliano CARACENI)

