

Laboratorio di Progettazione

Studio2

Dr. Arch. Geom. Mancini Mario Assunto, Via G. D'Annunzio 1, 66020 Scerni (CH)
Mob. 3397629677 - Tel/Fax 0873919294 - Email: marioassunto.mancini@geopec.it



TRIBUNALE DI CHIETI

Giudice Dr. TURCO FRANCESCO

[Esecuzione Immobiliare N. 98/2022]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

[PARTI IN CAUSA]
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
CONTRO
XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX + 1

[QUESITO]
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

[TERMINI]

CONF. INCARICO
TERMINE
SCADENZA

12.12.2022
-30 gg. Udienza
08.02.2023

ACCETTAZIONE **14.12.2022**
UDIENZA **10.03.2023**
DEPOSITO **07.02.2023**



Il sottoscritto Dr.Arch.G geom. Mancini Mario Assunto regolarmente iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, esperite le necessarie formalità redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio con cui relaziona e certifica quanto segue:

ATTIVITA' SVOLTE

L'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato conferito dal Dr. Turco Francesco, Giudice Istruttore dell'Esecuzione Immobiliare N.R.G. 98/2022 del Tribunale di Chieti, promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede legale in Roma RM, in Viale Altiero Spinelli 30, codice fiscale/partita IVA 09339391006, e per essa, quale mandataria con rappresentanza, iQera Italia S.p.A. con sede legale in Roma RM, in Via Adolfo Ravà 75, codice fiscale/partita IVA 07710101002, rappresentata dall'Avv. Sarti Pietro Davide di Roma C.F. SRTPRD77T31H501A, PEC pietrodavidesarti@ordineavvocatiroma.org, domiciliata presso l'Avv. Santoferrara Alessio in Orsogna CH, Via Collemese 31, con PEC pietrodavidesarti@ordineavvocatiroma.org, nel procedimento in corso nei confronti dei Sigg.ri Xx XXXXXXXXX XXXXXXX nato a Guardiagrele CH il 13.04.1970, cf.XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX nata a Atri TE, il 15.04.1971, cf.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per cui è stato concesso il termine di scadenza al 08.02.2023.

Il mandato riguarda la consulenza tecnica per la redazione di una perizia estimativa dell'immobile di proprietà dei coniugi eseguiti sito alla Via Ubaldo Nicolucci 30 nel Comune di Chieti, costituita da un appartamento posto al quarto piano sotto-strada (piano di campagna a valle), composto di tre vani, oltre a cucina, bagno, ingresso e corridoio, il tutto a confine con scala condominiale e terrapieno verso Via Papa Giovanni XXIII.

Le indagini sono iniziate dall'esame del fascicolo relativo all'Esecuzione Immobiliare attinto dal Portale Telematico degli Uffici Giudiziari, nonché della documentazione catastale prelevata presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, dove sono stati acquisiti i dati censuari, le intestazioni, le visure catastali storiche, la piantina di accatastamento e lo stralcio di mappa catastale dell'immobile pignorato. Mentre dagli uffici amministrativi e dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Chieti, sono state acquisite le planimetrie e le informazioni relative alla destinazione urbanistica ed ai vincoli esistenti nella zona di ubicazione dell'immobile, infine da Google Earth sono state attinte le immagini satellitari utili a contestualizzare il territorio di riferimento.

Il giorno 06.01.2023, non essendo riuscito a contattare telefonicamente i proprietari del bene immobile è stato tentato un primo sopralluogo rimasto infruttuoso per la momentanea assenza dei proprietari, mentre in data 18.01.2023 è avvenuto il sopralluogo dell'immobile alla presenza dei proprietari eseguiti, in cui è stato possibile accertare la consistenza dell'appartamento ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. In data 20.01.2023 è stato necessario effettuare un'ulteriore ricerca per l'acquisizione degli atti di compravendita dell'immobile eseguitato, presso lo studio del Notaio De Matteis Giovanni di Chieti per l'acquisizione di copia dei titoli di proprietà. Infine, il giorno 31.01.2023, a mezzo PEC è stata inoltrata richiesta informativa all'Amministratore Condominiale Dr. [REDACTED] in merito alle pendenze condominiali gravanti sull'immobile in questione che, nonostante i numerosi solleciti, è rimasta a tutt'oggi inevasa.

Svolte le operazioni a tavolino si è provveduto a redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, inoltrata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Chieti, attraverso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari.



QUESITI POSTI DAL GIUDICE NEL CONFERIMENTO D'INCARICO

L'esperto dovrà provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, 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;
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;
- 4) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;
- 5) 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;
- 6) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;
- 7) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- 8) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizie residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020);
- 9) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
- 10) 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;
- 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;
- 12) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 13) 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;



14) 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;

15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

16) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

17) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;**

18) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

1. VERIFICA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Dall'esame del fascicolo fornito a corredo della causa risulta presente la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma del c.p.c e precisamente la "Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 CPC. ubicazione, descrizione e dati catastali dell'immobile" del 01.09.2022 redatta dal Notaio Dott.ssa Landolfo Maria con studio in Napoli, contenente le risultanze delle visure catastali, delle formalità pregiudizievoli e dei titoli di provenienza nei venti anni antecedenti al pignoramento.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

DATI CATASTALI: Unità Immobiliare Urbana del Foglio 36, Particella 4356 ex 35, sub 15;

Piano S4, Categoria A/4, Classe 3, Vani 6, Rendita catastale euro 418.33

Superficie catastale totale di mq. 99 e totale escluse aree scoperte mq. 99;

Gli identificativi catastali dei beni immobili indicati sia nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 17.08.2022 che nell'Istanza di Vendita del 10.10.2022 inoltrati al Tribunale di Chieti, risultano perfettamente corrispondenti a quelli rilevati dall'Agenzia del Territorio e risultano intestati a:

- ½ Xx XXXXXXXXX XXXXXXX nato a Guardiagrele CH il 13.04.1970 cf. XXXXXXXXXXXXXXXXX
- ½ XXXXXXXX XXXXXXX nata a Atri TE, il 15.04.1971, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXX

L'unità immobiliare posta al 4° piano sotto-strada, ha l'accesso da corte ad uso esclusivo posta sul fronte posteriore del fabbricato prospiciente Via Ubaldo Nicolucci, attraverso un percorso pedonale condominiale e non risulta accessibile dalla scala interna che invece ha l'accesso al piano strada di Via Papa Giovanni XXIII. La corte è composta da diverse particelle catastali, ovvero la particella 607 intestata ad entrambi gli esecutati titolari di Enfiteusi, nonché all'Istituto Diocesano Sostentamento Clero di Chieti quale Concedente, più una porzione della corte condominiale di cui alla particella 4356 ex 35 ed ulteriore porzione della particella 1074 di altra proprietà.

La corte recintata, dotata di cancello in ferro con serratura e campanello, è di fatto ad uso esclusivo dell'alloggio ma, non essendo di piena proprietà degli esecutati, non è stata oggetto di garanzia nella

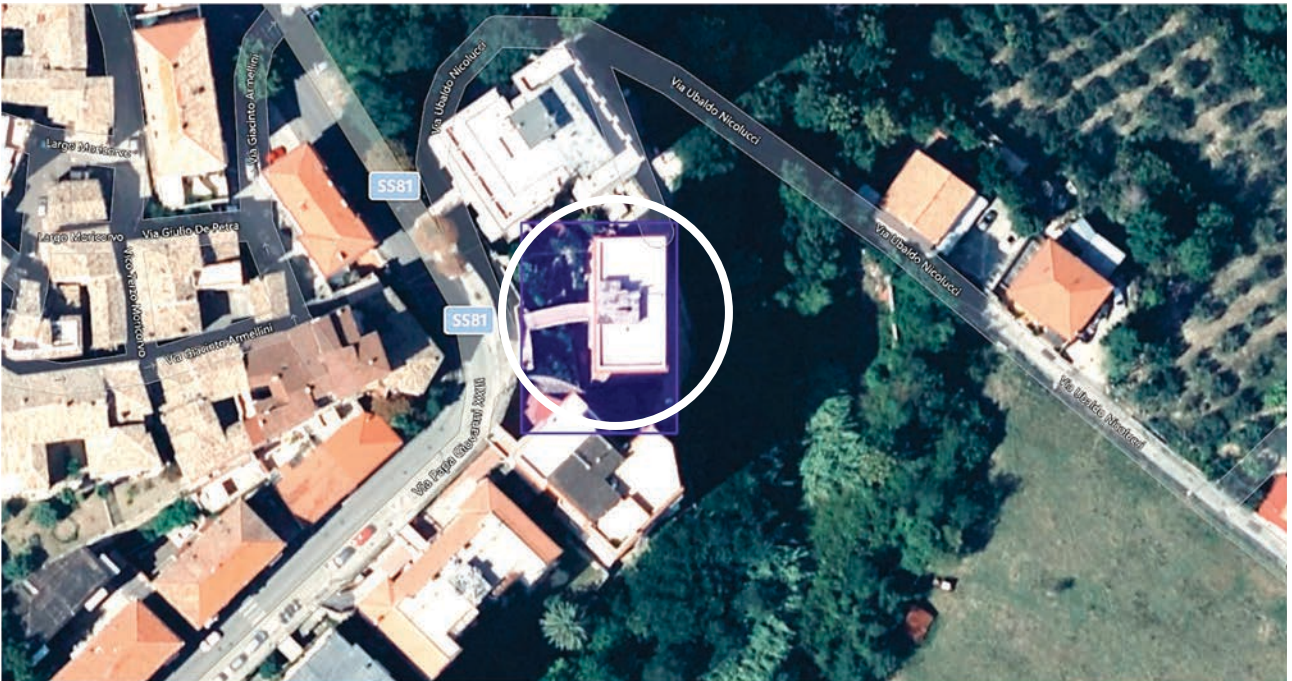


stipula del mutuo ipotecario né nel presente procedimento esecutivo, tuttavia potrà essere presumibilmente legittimata dal futuro acquirente con la regolarizzazione della servitù di passaggio o ancora meglio dello stato di possesso ultraventennale dell'area esercitato sino oggi.

VEDUTA SATELLITARE DELLA CITTA' DI CHIETI



VEDUTA SATELLITARE DEL FABBRICATO



VEDUTA DEL FRONTE DEL FABBRICATO SU VIA PAPA GIOVANNI XXIII



VEDUTA DEL FRONTE DEL FABBRICATO SU VIA UBALDO NICOLUCCI



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – FOGLIO 36 PARTICELLA 4356**ELENCO IMMOBILI**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

Area riservata

Visure catastali

**Ufficio provinciale di: CHIETI Territorio**

Situazione aggiornata al : 05/01/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**Comune di: **CHIETI** Codice: **C632**Foglio: **36** Particella: **4356** Subalterno: **15**Immobili individuati: **1**Motivazione: **CTU**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
36	4356	15	VIA UBALDO NICOLUCCI n. 30 Piano S4	001	A03	01	6 vani	R.Euro:433,82

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
_____ nato a GUARDIAGRELE (CH) il 13/04/1970	_____	Proprieta'	1/2
_____ nata a ATRI (TE) il 15/04/1971	_____	Proprieta'	1/2



VISURA STORICA DELL'IMMOBILE



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/01/2023
Ora: 09:21:54
Numero Pratica: T61476/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/01/2023

Dati identificativi: Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 36 Particella 4356 Subalterno 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 36 Particella 4356

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/3³⁾, Classe 1, Consistenza 6 vani

Foglio 36 Particella 4356 Subalterno 15

Indirizzo: VIA UBALDO NICOLUCCI n. 30 Piano S4

Dati di superficie: Totale: 99 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 99 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato a GUARDIAGRELE (CH) il 13/04/1970

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con > 2.

nata a ATRI (TE) il 15/04/1971

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi

 dall'impianto al 09/01/2006

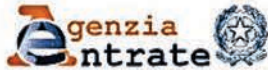
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 36 Particella 35 Subalterno 15





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/01/2023
Ora: 09:21:54
Numero Pratica: T61476/2023
Pag: 2 - Segue

📅 dal 09/01/2006

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **4356** Subalterno **15**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
09/01/2006 Pratica n. CH0001539 in atti dal 09/01/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 461.15/2006)

> Indirizzo

📅 dall'impianto al 30/05/2005

Immobile predecessore

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **35** Subalterno **15**

CORSO MARRUCINO Piano S4

Partita: **8255**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 30/05/2005 al 09/01/2006

Immobile predecessore

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **35** Subalterno **15**

VIA NICOLUCCI UBALDO n. 30 Piano S4

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2005
Pratica n. CH0070037 in atti dal 30/05/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23807.1/2005)

📅 dal 09/01/2006

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **4356** Subalterno **15**

VIA UBALDO NICOLUCCI n. 30 Piano S4

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
09/01/2006 Pratica n. CH0001539 in atti dal 09/01/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 461.15/2006)

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **35** Subalterno **15**

Rendita: **Lire 1.320**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^o**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Partita: **8255**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 30/05/2005

Immobile predecessore

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

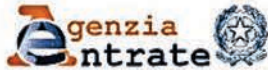
Foglio **36** Particella **35** Subalterno **15**

Rendita: **Euro 418,33**

Rendita: **Lire 810.000**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **31/01/2023**
Ora: **09:21:54**
Numero Pratica: **T61476/2023**
Pag: **3 - Segue**

Zona censuaria **1**
Categoria **A/4⁹¹**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**
Partita: **8255**

▣ dal **30/05/2005** al **30/05/2005**

Immobile predecessore

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **35** Subalterno **15**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4⁹¹**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/05/2005
Pratica n. CH0070037 in atti dal 30/05/2005
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23807.1/2005)

▣ dal **30/05/2005** al **09/01/2006**

Immobile predecessore

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **35** Subalterno **15**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4⁹¹**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Variazione del 30/05/2005 Pratica n. CH0070045 in
atti dal 30/05/2005 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE
PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23808.1/2005)

▣ dal **09/01/2006** al **24/10/2018**

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **4356** Subalterno **15**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4⁹¹**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
09/01/2006 Pratica n. CH0001539 in atti dal 09/01/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 461.15/2006)

▣ dal **24/10/2018**

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **4356** Subalterno **15**

Rendita: **Euro 433,82**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3⁹¹**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2018
Pratica n. CH0106081 in atti dal 24/10/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29311.1/2018)
Notifica effettuata con protocollo n. CH0109653 del
07/11/2018

Annotazioni: d.m.f.37/39-autotutela:variazione per
rettifica dei dati di classamento per uniformita' con le
uu.ii.uu.similari dello stesso fabbricato.

> Dati di superficie

▣ dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **36** Particella **4356** Subalterno **15**

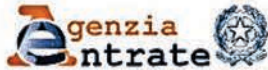
Totale: **99 m²**

Totale escluse aree scoperte : **99 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
30/05/2005, prot. n. CH0070045





Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/01/2023
Ora: 09:21:54
Numero Pratica: T61476/2023
Pag: 4 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CHIETI (C632)(CH) Foglio 36 Particella 35 Sub. 15

- > 1. (C) 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
nato a CHIETI (CH) il 23/08/1939
☐ dall'impianto al 25/08/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > 2. (C)
nata a CHIETI (CH) il 25/11/1942
☐ dall'impianto al 25/08/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > 1. (C) 2. Atto del 25/08/2002 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 43389 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8730.1/2002 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/06/2002
nato a SULMONA (AQ) il 10/12/1935
☐ dal 25/08/2002 al 22/12/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)
- > 1. (C) 3. Atto del 22/12/2005 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 51872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19388.1/2005 Reparto PI di CHIETI in atti dal 26/12/2005
nato a GUARDIAGRELE (CH) il 13/04/1970
☐ dal 22/12/2005 al 09/01/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con 3)
- > 2. (C)
nata a ATRI (TE) il 15/04/1971
☐ dal 22/12/2005 al 09/01/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con dall'atto 3)

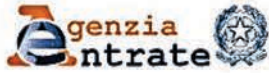
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIETI (C632)(CH) Foglio 36 Particella 4356 Sub. 15

- > 1. (C) 4. Atto del 22/12/2005 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 51872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19388.1/2005 Reparto PI di CHIETI in atti dal 26/12/2005
nato a GUARDIAGRELE (CH) il 13/04/1970
☐ dal 09/01/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con 4)
- > 2. (C)
nata a ATRI (TE) il 15/04/1971
☐ dal 09/01/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con dall'atto 4)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CHIETI (C632) (CH)
Foglio 36 Particella 35 Subalterno 15





**Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: **31/01/2023**
Ora: **09:21:54**
Numero Pratica: **T61476/2023**
Pag: **5 - Fine**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico



ATTO DI PROVENIENZA

Atto del 22/12/2005 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 51872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19388.1/2005 Reparto PI di CHIETI in atti dal 26/12/2005 a favore di:

1. XxXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a GUARDIAGRELE (CH) il 13/04/1970, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX
2. XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a ATRI (TE) il 15/04/1971, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

3. REGIME PATRIMONIALE DEL VENDITORE

I Sigg.ri XxXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX risultano tra loro uniti in matrimonio ed in regime di comunione dei beni.

RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE GIURIDICHE NEL VENTENNIO

Dati identificativi: Comune di CHIETI (C632) (CH) Foglio 36 Particella 4356 ex 35 Sub 15

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a CHIETI (CH) il 23/08/1939 dall'impianto al 25/06/2002 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
2. XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a CHIETI (CH) il 25/11/1942 dall'impianto al 25/06/2002 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Atto del 25/06/2002 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 43389 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8730.1/2002 Reparto PI di CHIETI dal 27/06/2002, a favore di

1. XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SULMONA (AQ) il 10/12/1935 dal 25/06/2002 al 22/12/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

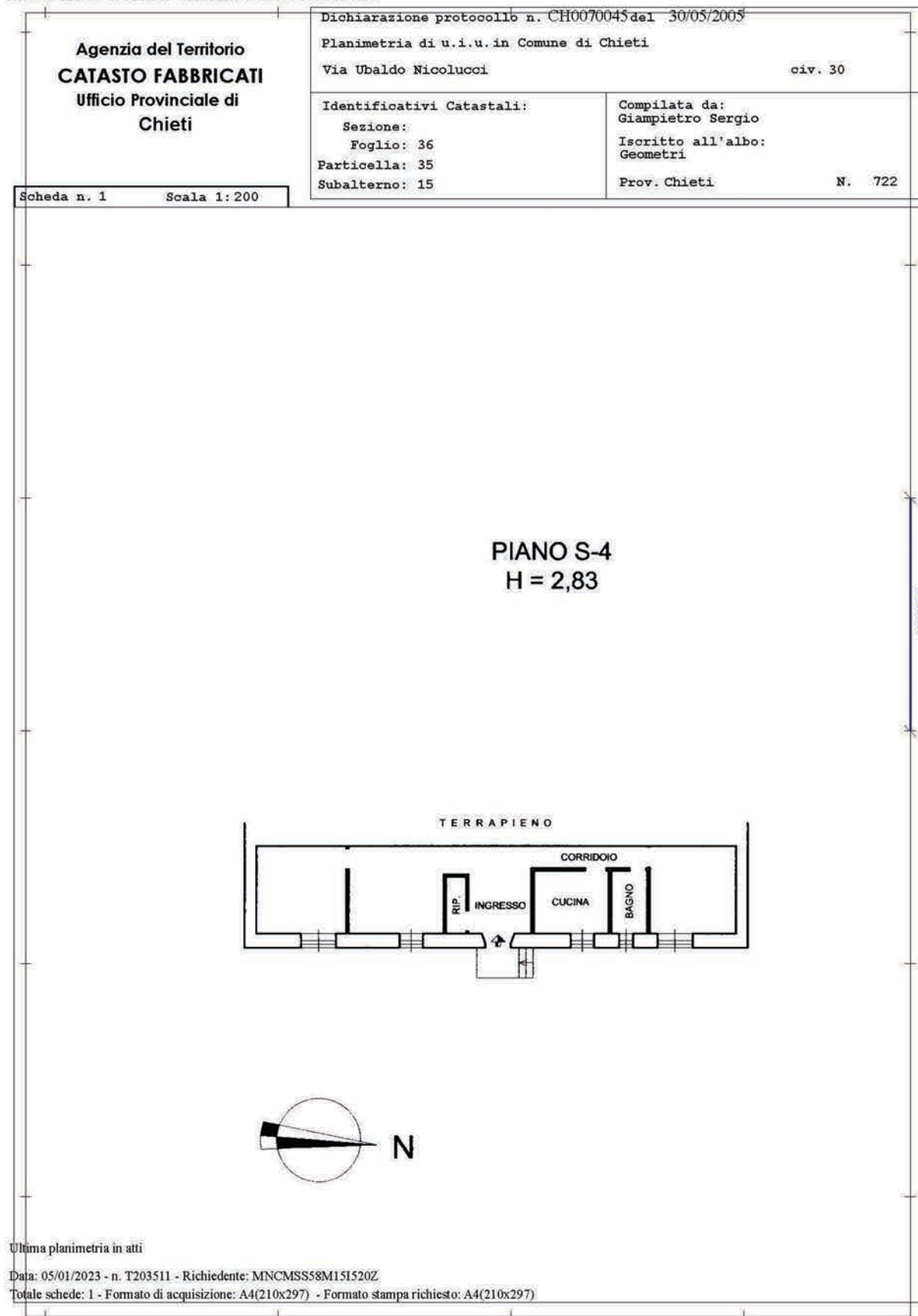
Atto del 22/12/2005 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 51872 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19388.1/2005 Reparto PI di CHIETI in atti dal 26/12/2005, a favore di

1. XxXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a GUARDIAGRELE (CH) il 13/04/1970 dal 22/12/2005 al 09/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX
2. XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a ATRI (TE) il 15/04/1971 dal 22/12/2005 al 09/01/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX



4. VERIFICA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 05/01/2023 - n. T203511 - Richiedente: MNCMSS58M15I520Z

**PLANIMETRIA CATASTALE – FG. 36 PARTICELLA 4356 SUB 15**

Dall'esame della planimetria catastale attinta presso l'Ufficio del Territorio di Chieti è risultato che la stessa è rispondente alla consistenza dell'immobile, anche se è stata presentata solo di recente in occasione della Denuncia di Variazione Pratica n. CH0070045 del 30.05.2005 con causale: "VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23808.1/2005)".

Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo è però emerso che l'unità immobiliare risulta dotata di un unico accesso da una sorta di corte ad uso esclusivo, recintata e dotata di cancello in ferro con serratura e campanello, che insiste sull'intera particella 607 intestata agli stessi esecutati titolari di Enfiteusi ed al concedente Istituto Diocesano Sostentamento Clero di Chieti quale concedente, nonché su una ulteriore porzione della corte comune dello stesso edificio condominiale di cui alla particella 4356 ex 35 e su una porzione della particella 1074 di altra proprietà. Tale corte, pur risultando di fatto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, probabilmente a causa delle diverse intestazioni, non è stata rappresentata nella planimetria catastale né asservita in qualche modo all'unità immobiliare, pertanto non è stata specificatamente oggetto di garanzia nella stipula del mutuo ipotecario, né tantomeno del presente procedimento esecutivo.

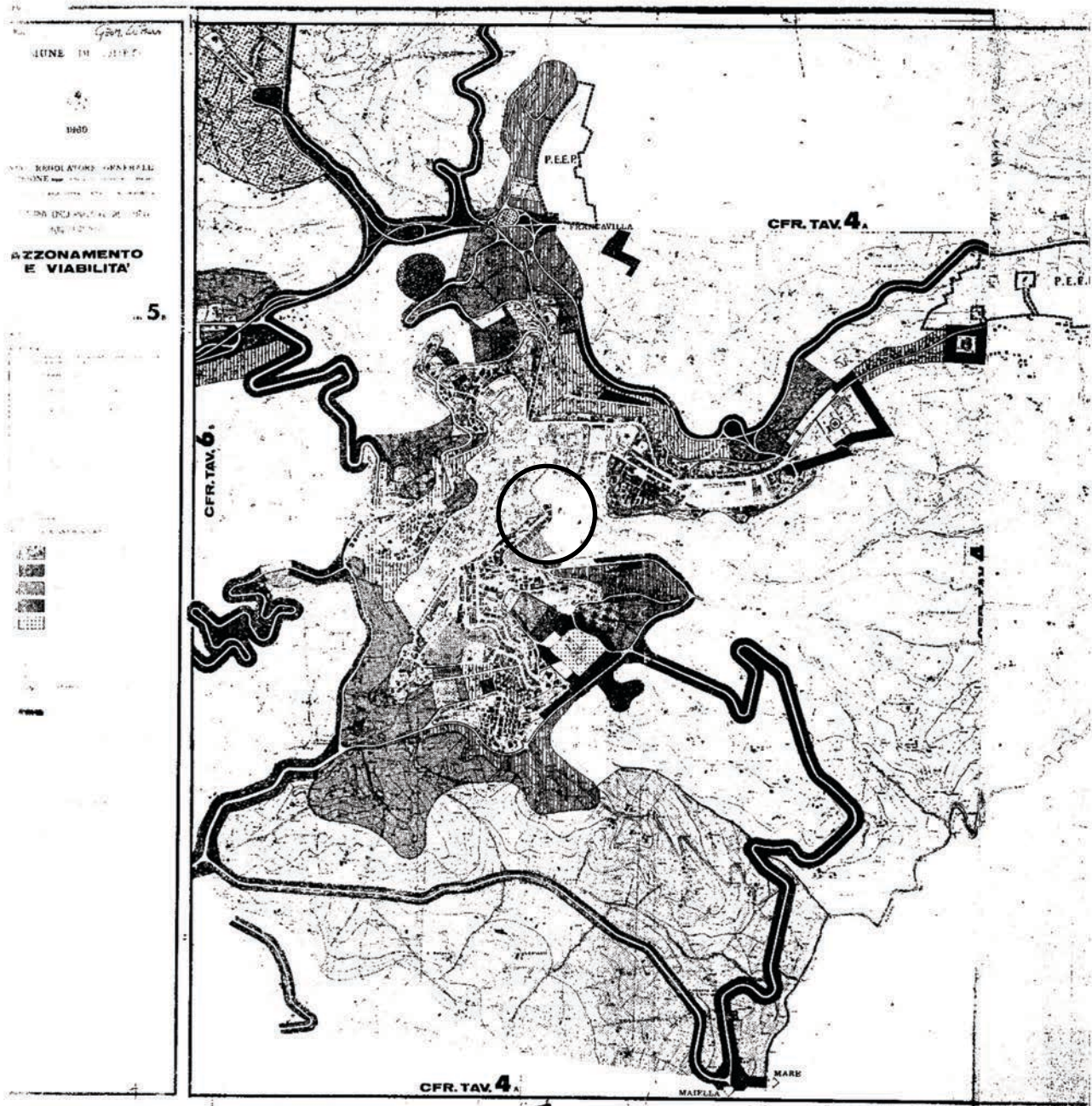
5. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E AGIBILITA'

Dall'esame della Tav. n.5 relativa all'azzonamento ed alla viabilità allegata al Piano Regolatore Generale del Comune di Chieti risalente all'anno 1969, il fabbricato di cui alla Particella 4356 ex 35 del Foglio 36 ubicato in Via Ubaldo Nicolucci 30, risulta già riportato sulla mappa certamente antecedente al 1969 e quindi sembrerebbe confermata la legittimità del fabbricato in quanto realizzato in epoca antecedente all'anno 1967, come affermato nelle dichiarazioni contenute nell'Atto di Compravendita del 22.12.2005 stipulato dal Notaio De Matteis Giovanni, Repertorio n. 51872 in zona non perimetrata all'interno delle aree edificabili di PRG. Tale evenienza giustifica la mancata necessità della licenza edilizia per il fabbricato in questione, in quanto solo nell'1967 è entrata in vigore la così detta "Legge Ponte" n. 765/1967, che ha introdotto l'obbligo della Licenza Edilizia anche per le costruzioni realizzate all'esterno dei centri abitati.

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, essendo stato il fabbricato realizzato in epoca di vigenza del T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265/1934, la procedura amministrativa per il suo rilascio aveva mera funzione di autorizzazione sanitaria e quindi non strettamente correlata alla conclusione ed alla validità della pratica edilizia per cui, come generalmente in uso in quel periodo, molti fabbricati ne risultano ancora sprovvisti. Solo con l'emanazione del DPR 425/1994 è stata formalmente sancita l'obbligatorietà dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, assoggettati tra l'altro al collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica, all'accatastamento dell'immobile, alla dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, nonché alla dichiarazione del Direttore Lavori della conformità dell'opera al progetto, che ne determina la valenza di documento essenziale e necessario per la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.



TAVOLA N. 5B ALLEGATA AL P.R.G. DEL COMUNE DI CHIETI



6. EX ART. 173 BIS, D.L. 83/15 E L. 132/15

Il bene pignorato risulta di esclusiva proprietà dei debitori esecutati e non risulta gravato da censo, livello o uso civico, non è soggetto a spese fisse di gestione o di manutenzione, né sono in corso eventuali ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

7. CONFORMITA' URBANISTICA L.47/85 (SANATORIA EDILIZIA)

Per quanto riguarda la conformità urbanistica dell'unità immobiliare urbana di cui al Foglio 36 Particella 4356 ex 35 sub 15 adibita ad Abitazione, da quanto evidenziato nella risposta al quesito sulla regolarità edilizia urbanistica ed agibilità, pur in assenza di documentazione certa non sembra sussistere alcuna necessità di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85.



8. REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Gli immobili eseguiti non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

9. ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO

L'immobile indentificato in catasto al Foglio 36, Particella 4356 sub 15, risulta destinato ad abitazione ed attualmente utilizzata dai proprietari che vi risiedono con il proprio nucleo familiare.

10. SITUAZIONE DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta utilizzata come abitazione dal nucleo familiare degli stessi proprietari.

11. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di altra natura o storico-artistici.

12. FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il bene pignorato non risulta gravato da vincoli o oneri non opponibili all'acquirente, fatta eccezione per gli oneri condominiali insoluti che, per quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio Dr. Zuccarini Stefano di Chieti sulla base dell'Estratto conto movimenti del 07.02.2023 gestione GLOBALE - Periodo: dal 01.01.2023 al 31.12.2023, ammontano alla somma di € 5.409,47.

13. CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Il valore dell'unità immobiliare urbana è stato calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2022 per la Fascia Semicentrale di Espansione Codice zona 7 microzona 2, che per la tipologia delle "Abitazioni di tipo economico", a cui si può assimilare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare urbana in questione, il valore di mercato di riferimento risulta pari a 940 €/mq. di superficie lorda, relativo alle nuove costruzioni, che naturalmente dovrà essere rapportato alle effettive caratteristiche dell'immobile.

Tale valore, che risulta del tutto congruo ai valori di mercato per le nuove costruzioni nella zona di riferimento, è stato comparato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile con l'applicazione dei parametri correttivi della Legge 27.07.78 n.392 sull'equo canone, inerenti la tipologia, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato, per ottenere un valore unitario conforme alle caratteristiche degli immobili eseguiti, da applicare alle superfici convenzionali ragguagliate, calcolate secondo le modalità stabilite dalla stessa legge.

Tale superficie ragguagliata è stata a sua volta ottenuta differenziando con appositi coefficienti le superfici utili dei locali abitabili calcolate al 100% da maggiorare del 10% nel caso di alloggi con superficie inferiore a 70 mq., le superfici non residenziali degli accessori esterni calcolate al 50%,




balconi e terrazzi al 25%, nonché le aree scoperte di pertinenza al 15%, mentre quelle verdi condominiali sono calcolate al 10%.

I valori unitari utilizzati nella presente stima sono stati quindi desunti dalle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Chieti e rapportati alle caratteristiche intrinseche e alle superfici ragguagliate degli immobili con l'applicazione di parametri correttivi stabiliti dalla legge sull'equo canone secondo criteri oggettivi, che hanno fornito i valori commerciali degli immobili del tutto realistici ed attendibili.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI


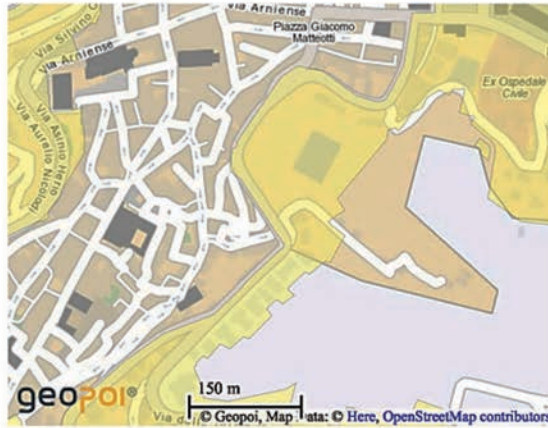
Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I
Provincia: CHIETI
Comune: CHIETI
Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE
Codice zona: C7
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	940	L	2,8	4,2	N
Autorimesse	Normale	500	750	L	2,9	4,3	N
Box	Normale	600	900	L	3,1	4,6	N
Posti auto coperti	Normale	400	600	L	2,2	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	200	300	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	Normale	850	1250	L	3,5	5,2	N



14. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

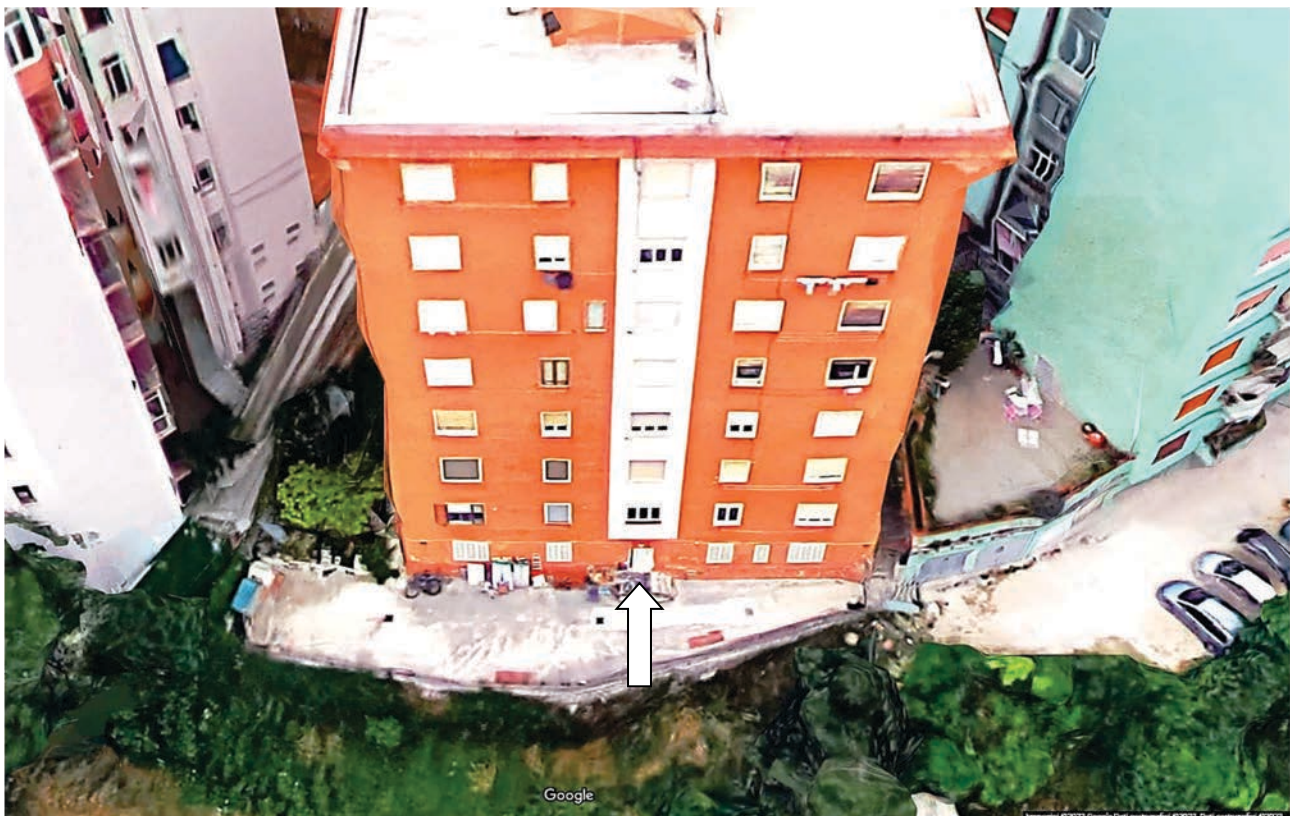
L'Esecuzione Immobiliare riguarda l'unità immobiliare urbana sita a Chieti, capoluogo di provincia ed uno dei centri più antichi della Regione Abruzzo. Chieti è situato a 330 metri sul livello del mare nella parte centro-orientale dell'Abruzzo, su un colle che divide le acque del bacino del fiume Aterno-Pescara a nord da quelle del fiume Alento a sud.

La città gode di una favorevole posizione di grande pregio ambientale definita "il terrazzo d'Abruzzo", sia perché vicina alla riviera adriatica che ai monti della Maiella e del Gran Sasso, tra l'altro servita dalle principali reti di trasporto del versante adriatico e del Centro Italia.

Chieti alta è sede del nucleo più antico della città che domina su un vasto territorio che si estende a nord della collina fino all'argine destro del fiume Aterno-Pescara, che nel dopoguerra si è sviluppato con il più moderno insediamento di Chieti Scalo seguendo il percorso dell'antica via Tiburtina Valeria. Con lo sviluppo commerciale ed industriale del territorio, Chieti si è saldata e integrata nell'area metropolitana pescarese-chietina, che raggiunge una popolazione totale di circa 350.000 abitanti. Inoltre la città di Chieti ospita il campus dell'università degli Studi "Gabriele d'Annunzio", tra i più importanti atenei del versante adriatico che, con la presenza di una numerosa popolazione studentesca, rende il mercato immobiliare particolarmente vivace e redditizio.

Trattandosi di unità immobiliare destinata ad alloggio e dotata dei requisiti minimi per l'abitazione, facente parte di un edificio condominiale prettamente residenziale, risulta senz'altro opportuno porre in vendita l'appartamento in un unico lotto.

LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE



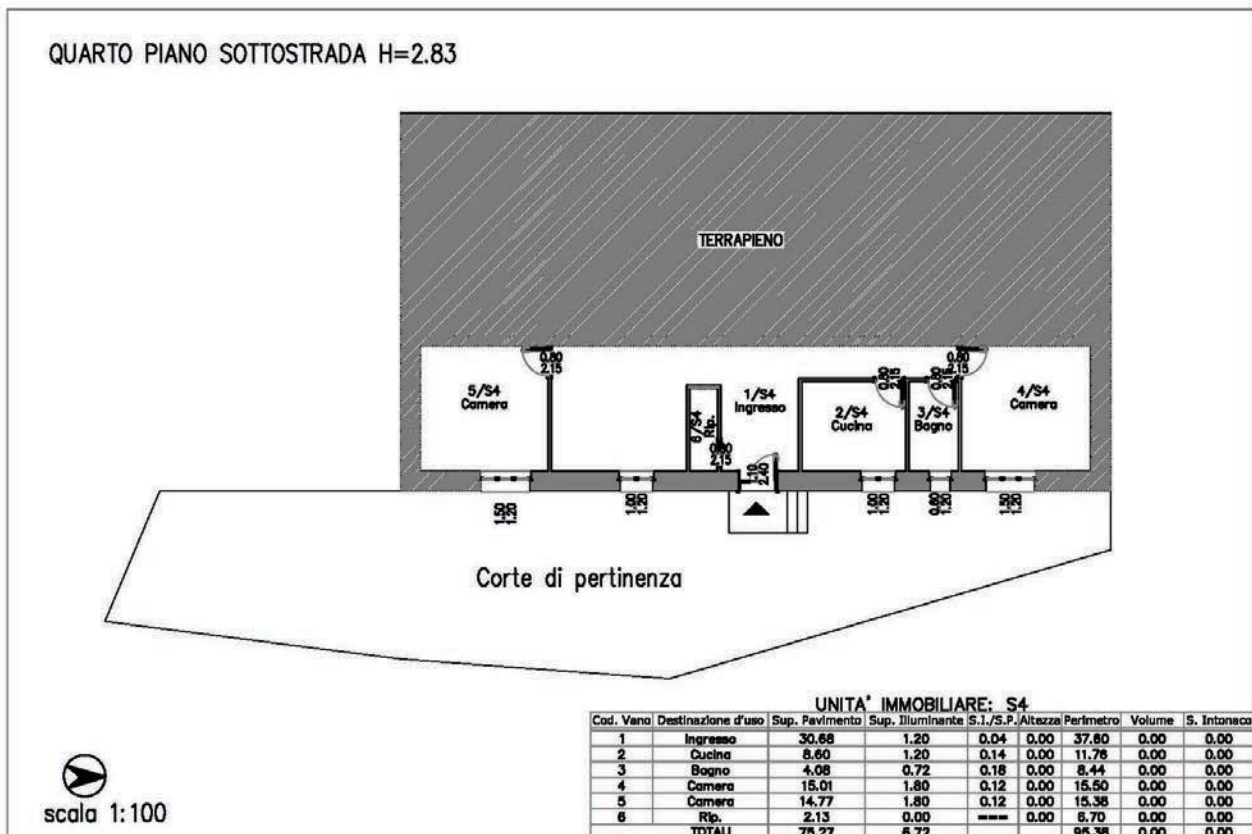
DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

L'unità immobiliare, ubicata in edificio condominiale a Chieti con accesso autonomo da Via Ubaldo Nicolucci 30, è costituita da un alloggio composto da ingresso, corridoio, tinello, cucina, camera, cameretta e bagno, posto a confine con terrapieno verso Via Papa Giovanni XXIII, distacco da altri fabbricati su due fronti laterali, nonché con affaccio sulla corte recintata di pertinenza.

L'alloggio ubicato all'ultimo piano sotto-strada, corrispondente al piano terra sul fronte di Via Ubaldo Nicolucci, risulta accessibile da corte recintata con ingresso da stradina condominiale. L'unità immobiliare non è altresì accessibile dal vano scala interno dei piani superiori del fabbricato, che invece ha l'ingresso principale su Via Papa Giovanni XXIII.

La corte antistante l'alloggio, recintata, dotata di cancello in ferro con serratura e campanello, di fatto risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ma, avendo diversa intestazione catastale, non è stata oggetto di garanzia nella stipula del mutuo ipotecario né del presente procedimento esecutivo. Tuttavia, tale corte potrà essere presumibilmente regolarizzata dal futuro acquirente con la legittimazione della servitù di passaggio esercitata come unico accesso all'alloggio o, ancora meglio, con la legittimazione del possesso ultraventennale ad uso esclusivo dell'area recintata, probabilmente praticato sin dalla costruzione dell'edificio, verificabile attingendo nella storia amministrativa e condominiale del fabbricato, da cui possono essere eventualmente riscontrate le condizioni previste dalle norme per l'usucapione del diritto di proprietà.

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

VALORE UNITARIO DELLA UNITA' ABITATIVA DI CUI ALLA PART. 4356 SUB 15								
DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	A4/OMI	Chieti/OMI	Zona "C"	T	anno 1967	normale	Al mq.
VALORE AL MQ.	940 €	1.00	1.00	1.20	0.90	0.70	1.00	€710.64

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	superfici	coeff.	sup. complessiva
Sup. Lorda	99.00 mq.	1.00 =	mq. 99.00
Sup. balconi	0.00 mq.	0.25 =	mq. 0.00
Sup. pertinenziale di fatto ma non di proprietà	140.00 mq.	0.10 =	mq. 14.00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			mq. 113.00
VALORE DELL'UNITA' ABITATIVA	113.00 x	€ 710.64 =	€ 80 302.32

15. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dalle risultanze del certificato notarile di cui all'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio con studio in Napoli e dalle Visure storiche per immobile effettuate presso l'Ufficio Territorio di Chieti, è stato possibile accertare l'esistenza delle seguenti formalità:

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 01/09/2022 ai nn.16369/12985 emesso dal Tribunale di CHIETI e notificato il 28/07/2022 contro XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato in GUARDIAGRELE il 13/04/1970 e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata in ATRI il 15/04/1971 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.
2. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 23/12/2005 ai nn.26995/4629 atto notarile pubblico per notar DE MATTEIS GIOVANNI (CHIETI) del 22/12/2005, rep.51873, per EURO 168.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 84.000,00 contro XX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato in GUARDIAGRELE il 13/04/1970 e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata in ATRI il 15/04/1971 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.36 p.lla 35 sub. 15.



16. DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA

TRIBUNALE DI CHIETI - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 98/2022			
Lotto UNICO		Valore di vendita € 80.302	
Comune di	CHIETI	Indirizzo	VIA UBALDO NICOLUCCI 30
Natura del bene	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
Diritto reale	INTERA PROPRIETA'		
Tipologia del bene	ALLOGGIO IN FABBRICATO CONDOMINIALE CON ACCESSO INDIPENDENTE		
Stato di manutenzione	NORMALE		
Servitù/Diritti	AREA PERTINENZIALE ESTERNA RECINTATA MA NON DI PROPRIETA'		
Occupazione	NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPRIETARIO		
Spese condominiali	NESSUNA		
Abusi edilizi	NESSUNO		
DESCRIZIONE SINTETICA: Intera proprietà dell'unità immobiliare, ubicata in edificio condominiale a Chieti con accesso autonomo da Via Ubaldo Nicolucci 30, costituita da un alloggio composto da ingresso, corridoio, tinello, cucina, camera, cameretta e bagno, posto a confine con terrapieno verso Via Papa Giovanni XXIII, distacco da altri fabbricati su due fronti laterali, nonché con affaccio sulla corte recintata di pertinenza. L'alloggio ubicato all'ultimo piano sotto-strada, corrispondente al piano terra sul fronte su Via Ubaldo Nicolucci, risulta accessibile da corte recintata con ingresso da stradina condominiale. L'unità immobiliare non è altresì accessibile dal vano scala interno dei piani superiori del fabbricato, che invece ha l'ingresso su Via Papa Giovanni XXIII. La corte antistante l'alloggio, recintata, dotata di cancello in ferro con serratura e campanello, di fatto risulta ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ma, avendo diversa intestazione catastale, non è stata oggetto di garanzia nella stipula del mutuo ipotecario né del presente procedimento esecutivo. Tuttavia, tale corte potrà essere presumibilmente regolarizzata dal futuro acquirente con la legittimazione della servitù di passaggio esercitata come unico accesso all'alloggio o, ancora meglio, con la legittimazione del possesso ultraventennale ad uso esclusivo dell'area recintata.			
DATI CATASTALI:		Comune di CHIETI	
		Fog. 36, Part. 4356 ex 35, sub 15	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VEDUTA DEL FABBRICATO DA VIA PAPA GIOVANNI XXIII



17. PARERE SUL PROBABILE PREZZO DI VENDITA

Data l'ottima posizione geografica dell'immobile oggetto della presente perizia di stima, sita in zona periferica ma nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Chieti, capoluogo di provincia e sede di numerose attività commerciali ed industriali che rendono di grande interesse il mercato immobiliare locale e, considerata l'attendibilità dei valori di mercato desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene sussistano buone probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore stimato del bene.

18. CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L. 311/2006

Per quanto riguarda la prestazione energetica delle unità immobiliari oggetto di perizia di stima, si è provveduto ad effettuare una loro verifica sommaria secondo le prescrizioni stabilite dal D.Lg. 19/08/2005, n° 192 e del D.lg. 29/12/2006, n° 311, per cui è possibile indicare la presumibile appartenenza delle unità immobiliari, tutte realizzate con vecchie ed ormai obsolete tecniche costruttive, alla Classe Energetica minima identificata con la lettera "G", salvo migliore classificazione da precisare con la redazione del prescritto Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte di tecnico abilitato.

CONCLUSIONI

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta puntualmente in risposta ai quesiti posti dal Giudice e sarà depositata in data odierna nella modalità telematica REGINDE presso il portale della cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Chieti nel termine di giorni 30 antecedenti all'udienza fissata il giorno 10.03.2023 e quindi entro il giorno 08.02.2023, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili.

A conclusione delle operazioni peritali e in adempimento dei termini di legge, si rimette la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio per le dovute valutazioni di merito.

Scerni lì martedì 7 febbraio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dr.Arch.G geom. Mario A. Mancini

