
TRIBUNALE DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE:

Dott. Marcello Cozzolino

Relazione del CTU alla causa:

R.G.E. 12/2025

PROMOSSO DA:

(Omissis...)

CONTRO:

(Omissis...)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
RISPOSTE AI QUESITI.....	5
Quesito 1.....	5
Quesito 2.....	6
Quesito 3.....	8
Quesito 4.....	8
Quesito 5.....	9
Quesito 6.....	9
Quesito 7.....	10
Quesito 8.....	11
Quesito 9.....	11
Quesito 10.....	11
Quesito 11.....	11
Quesito 12.....	12
Quesito 13.....	12
Quesito 14.....	12
Quesito 15.....	12
Quesito 16.....	14
Quesito 17.....	15
Quesito 18.....	15
Quesito 19.....	15
Conclusioni.....	15
Elenco allegati:	17
DESCRIZIONE AVVISO D'ASTA	18
LOTTO UNICO.....	18
SCHEMA RIASSUNTIVO	20
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2025 DEL R.G.E.....	20



INCARICO

Al sottoscritto Arch. Marinucci Gianluca con sede legale dello studio professionale in Via Roma, 26 – cap. 66010 di Torrevecchia Teatina (CH), e-mail g.marinucci.arch@gmail.com, e-mail PEC gianluca.marinucci@archiworldpec.it, Tel. 329.1095578, il 16/04/2025 veniva conferito l'incarico di CTU dall'Ill.mo Giudice Turco Francesco alla causa indicata in epigrafe e, lo stesso ne accettava l'incarico con Atto di giuramento depositato il 23/04/2025 presso il Tribunale di competenza.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento residenziale ubicato al piano primo, scala C, interno 6 della palazzina sita alla via Nenni n. 138 in San Giovanni Teatino (CH).

I **QUESITI** posti al CTU dall'Ill.mo Giudice, sono i seguenti:

1. prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché 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. attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca 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 ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;



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; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
7. 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;
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 e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01;
9. accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);
10. accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
11. 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;
12. 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;
13. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
 14. 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;
 15. 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;
 16. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
 17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
 18. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;
 19. verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1.

Lo scrivente ctu attesta la completezza dei documenti presenti al fascicolo, nonché di quelli prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., con l'ausilio del nominando custode che ne riferisce in Relazione informativa preliminare del 09/06/2025, già agli atti.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, sono pervenuti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'autorizzazione edificatoria del complesso edilizio a cui appartiene il bene, rilasciati dal comune di San Giovanni Teatino:

1. L.E. n. 5834 del 17/02/1975 (ditta Caldarelli Tullio e Nait Guido Adolfo)



2. Varianti in corso d'opera alla L.E. n. 5834/1975 (ditta Nait Guido Adolfo):
 - C.E. n. 576 del 20/10/1980 (menzionato sul Collaudo statico del complesso ma non reperito presso il comune di riferimento)
 - C.E. n. 783 del 8/03/1982

C.E. n. 945 del 5/08/1983 per opere interne ai piani 1 dei corpi di fabbrica *B* e *C* – titolo abilitativo che legittima l'unità immobiliare all'oggetto.

3. Certificato di Collaudo statico del 7/06/1982 depositato presso il Genio Civile di Chieti il 9/06/1982 con prot. n. 1030.
4. Permesso di abitabilità n. 368 del 14/04/1995

All'esame della planimetria catastale del bene estratta presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, si riscontra la non perfetta rispondenza di alcuni vani finestra con la piantina assentita dalla C.E. n. 945 del 5/08/1983; mentre dal confronto effettuato in sede di sopralluogo dell'immobile tra la stessa planimetria catastale e lo stato di fatto, emerge la non rispondenza del numero dei vani data l'attuale assenza del tramezzo tra soggiorno e cucina, per cui si attesta l'inidoneità di detta planimetria.

Per l'unità immobiliare di che trattasi non è presente la certificazione urbanistica, essendo iscritta al Catasto Fabbricati come si evince dallo stralcio di mappa e dalle planimetrie catastali allegate.

QUESITO 2.

Il bene di che trattasi consiste in un appartamento sito nel fabbricato *C* di un complesso edilizio prospiciente la via Nenni di San Giovanni Teatino. Detto edificio consta di un piano seminterrato adibito a portico e magazzino; di un piano terra rialzato destinato a negozi, di un piano primo ad uso civile abitazione, di un piano sottotetto e di una copertura a padiglione. L'intero complesso è sito in zona urbana a ridosso dell'area destinata ai centri commerciali; detta zona ha una conformazione pianeggiante, è occupata da unità residenziali ad alta densità ed attività commerciali, è servita da servizi pubblici e, lungo la strada confinante con il lotto, sono presenti parcheggi non a pagamento. Il complesso residenziale in cui insiste il bene oggetto di valutazione, dista circa 800 ml dall'ingresso dell'Autostrada A14 e dal Raccordo autostradale Chieti-Pescara (RA 12).



L'appartamento, nello specifico, è ubicato al piano primo della palazzina C, distinto con numero di interno 6 è confinante con l'interno 5 di altra proprietà, con il vano scala, distacco da area condominiale verso Via Nenni, salvo altri. Denunciato all'ex N.C.E.U. con scheda presentata all'UTE di Chieti al n. 346/B in data 12/05/1989.

Il bene oggetto di pignoramento, sul vigente strumento urbanistico comunale -Variante al P.R.G. approvato con D.C.C. n. 05 del 03/02/2018- ricade in zona "B4 - Aree da completare".

La realizzazione delle palazzine è legittimata dai titoli edilizi elencati alla pg. 6 della presente relazione peritale, di cui la Concessione Edilizia n. 945 del 5/08/1983 risulta essere l'ultimo progetto che legittima l'appartamento *de quo* nella ripartizione interna.

Come riportato sul Certificato di Collaudo statico prot. n. 1030 del 7/06/1982 l'edificio ha una struttura portante costituita da un'orditura di travi e pilastri in c.a.; i solai hanno struttura mista in c.a. e laterizio con travetti prefabbricati; scale e balconi sono stati realizzati con solette in c.a.

Come riscontrato in sede di sopralluogo effettuato dallo scrivente il 09/06/2025 l'appartamento oggetto di valutazione consta di una zona giorno con ingresso-soggiorno e angolo cottura e di una zona notte con disimpegno, due camere e un bagno; è inoltre presente un balcone prospiciente Via Nenni su cui affacciano tutti i vani dell'abitazione. L'altezza interna è di ml 2,80.

Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetro singolo, le tapparelle oscuranti in pvc; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in gress; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico e quello termico con caldaia e termosifoni quali terminali.

Alla data di sopralluogo si riscontrava la presenza di infiltrazioni su una porzione di solaio superiore del bagno, coinvolgente anche il cassonetto in corrispondenza della finestra; inoltre, sulla parete della camera padronale confinante con l'interno n. 5, è presente una crepa capillare con andamento a 45°. Quanto descritto è meglio comprensibile dalla documentazione fotografica allegata.

La condizione e la tipologia degli elementi costruttivi del fabbricato, degli infissi e dell'impianto termico, sicuramente risultano essere non performanti rispetto agli attuali standard; altresì, lo stato di conservazione delle finiture presenti, pur se obsolete, risulta accettabile.



Dati catastali dell'unità immobiliare:

- Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino (D690) - Foglio 18, Particella 50, Sub. 10 - Rendita € 464,81 - Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani - Indirizzo: Via Nenni n. 138, Piano 1, Superficie Tot.: 88 mq - Tot. escluse aree scoperte: 81 mq.

Mappale Terreni correlati:

- Codice Comune D690 - Foglio 18 - Particella 50

Atto di provenienza del Bene, per la quota dell'intero in piena proprietà al signor ...(omissis)...

Atto di compravendita del 26/06/1995 in notar De Cinque Germano di Chieti rep. n. 38328, trascritto il 28/06/1995 ai nn. 8730/6916, ...(omissis)...

Il bene esecutato risulta attualmente intestato all'esecutato:

...(omissis)...

Lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli reperiti.

QUESITO 3.

Il debitore ...(omissis)... in regime di separazione di beni, alla data del **17/05/2025 si è separato** con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di San Giovanni Teatino, come da Certificato prot n. 0019520 del 02/09/2025 rilasciato dallo stesso Comune su richiesta del ctu.

QUESITO 4.

L'unità immobiliare di che trattasi, attualmente identificata con la particella n. 50, sub. 10 del foglio 18, è stata costituita presso l'ufficio del Servizio Territorio - Agenzia delle Entrate della provincia di Chieti il 12/05/1989, in atti dal 18/10/1991 (n. 346/B.1/1989).

Proprietà dal 12/05/1989 al 26/06/1995

1. Nait Guido, Adolfo



nato a Pescara (PE) il 17/10/1933

Diritto di: Proprieta' 1000/1000

Con Atto del 26/06/1995 Pubblico ufficiale De Cinque Germano Sede Chieti (CH) Repertorio n. 38328

- Compravendita Voltura n. 4001.1/1996 in atti dal 16/01/1997:

Proprietà dal 26/06/1995 ad oggi:

...(omissis)...

Il tutto riscontrabile dalla visura catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

...(omissis)...

QUESITO 5.

Tra lo stato dei luoghi e l'elaborato catastale depositato presso l'ufficio del Servizio Territorio dell'Agenzia delle Entrate Costituzione del 12/05/1989 in atti dal 18/10/1991 (n. 346/B.1/1989), nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento, non vi è perfetta rispondenza nel numero dei vani presenti, come già descritto alla pg. 6 della relazione. Nello specifico, si riscontra che sulla piantina catastale vi è un tramezzo che divide il locale soggiorno con la cucina, attualmente non presente nello stato di fatto in cui la zona giorno è costituita dal soggiorno e da un angolo cottura, in open space. Alla luce di quanto asserito, si ritiene che per rendere conforme la planimetria catastale al reale stato del bene *de quo* è necessario effettuare l'aggiornamento del DOCFA.

QUESITO 6.

In riferimento all'ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n. 6, a seguito di richiesta documentale presso l'Ufficio Tecnico comunale per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, il sottoscritto ctu riscontrava l'esistenza di titoli abilitativi - Licenza edilizia e Concessioni in variante - come già elencato alla pg. 6 della presente in risposta al Quesito 1. L'ultima pratica con cui è stata approvata la disposizione in pianta dell'appartamento è la Concessione Edilizia n. 945 del 5/08/1983, in variante alla Concessione Edilizia n. 783 del 8/03/1982. Dal sopralluogo in sito si è riscontrata l'assenza della partizione interna (tramezzo) con cui in progetto veniva individuato il locale cucina, oltre che una lieve



differenza di ampiezza del vano finestra nel soggiorno; pertanto, si attesta la difformità con la Concessione Edilizia n. 945 del 5/08/1983.

L'unità immobiliare non è interessata da istanze di condono di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47.

È presente il Permesso di abitabilità n. 368 rilasciato dal comune di San Giovanni Teatino il 14/04/1995.

QUESITO 7.

Trattandosi di opere realizzate in lieve difformità dai titoli edilizi, modifiche minori che non coinvolgono le strutture, il volume totale dell'edificio, la destinazione d'uso tra categorie non omogenee o la sua sagoma, le stesse possono essere regolarizzate con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria. L'iter può essere compiuto in ottemperanza all'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01 introdotto dal decreto salva casa (D.L. 69/2024, convertito in legge 105/2024), che ha reso la *SCIA in sanatoria* uno strumento più efficace per la regolarizzazione degli abusi edilizi, per cui è sufficiente provare la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione per ottenere la sanatoria. Con lo stesso decreto salva casa, per la regolarizzazione delle opere difformi descritte in risposta al quesito precedente, può essere utilizzata anche la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). A conclusione della procedura di regolarizzazione urbanistica occorre definire quella catastale, presentando presso l'ufficio del Servizio Territorio - Agenzia delle Entrate della provincia di Chieti un DOCFA per la variazione della planimetria.

Per la definizione degli oneri relativi alla SCIA in sanatoria: 117,70 euro per diritti di segreteria e di istruttoria del comune di San Giovanni Teatino -salvo variazioni dei costi nel corso del tempo-; di un importo a titolo di oblazione pari a 1.032 euro (generalmente il comune di riferimento applica l'importo minimo stabilito dal comma 5 lettera b dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01); di ulteriori oneri da calcolare in percentuale all'importo dei lavori realizzati in difformità del titolo edilizio e valutati con un computo metrico redatto dal tecnico abilitato; occorre poi considerare il compenso dello stesso tecnico che redige la pratica edilizia, non quantificabile in modo netto ma che, generalmente, per un lavoro simile può oscillare tra le 700 e le 1.500 euro. Nel caso si presentasse la



CILA in sanatoria in sostituzione della SCIA, l'importo per i diritti di segreteria e di istruttoria del comune di San Giovanni Teatino ammonterebbero a 51,60 euro, mentre gli altri costi resterebbero invariati.

In ultimo, la regolarizzazione della pratica catastale consistente nella presentazione del DOCFA, ha una spesa di 50 euro a piantina presentata per la lavorazione della pratica presso il competente ufficio catastale, mentre il compenso del tecnico ha un costo che generalmente oscilla tra le 400 e le 800 euro ma che può, tuttavia, variare a discrezione del professionista.

Si rammenta che, in riferimento all'ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, in presenza di opere abusive che risultano regolarizzabili, si evince la possibilità di sanabilità delle stesse in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985. In tal caso, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

QUESITO 8.

Nel caso specifico trattasi di immobile urbano per il quale non risultano in essere pratiche di condono di cui alla legge n° 47/1985 e ss.mm.ii.

QUESITO 9.

Dalla documentazione reperita non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche nelle disposizioni della Legge n. 172/2020.

QUESITO 10.

Il bene di che trattasi è abitazione principale dell'esecutato ...(omissis)..., in cui risulta essere residente come da Certificato prot n. 0019520 del 02/09/2025 rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni Teatino.

QUESITO 11.



L'attuale situazione di possesso del bene è la seguente:

...(omissis)...

L'immobile non è occupato materialmente da terzi e non sussistono contratti di locazione o di affitto.

QUESITO 12.

Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, sono presenti pendenze di natura condominiale gravanti sul bene. Non sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, né vincoli di carattere storico-artistico sul bene.

QUESITO 13.

Le formalità che gravano sul bene e che dovranno essere cancellate sono quelle pregiudizievoli descritte analiticamente al Quesito 16.

QUESITO 14.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e di conservazione degli impianti presenti e delle finiture, comfort, consistenza, regolarità geometrica delle forme, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, nonché la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati ed infine, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella specifica zona con riferimento anche ai valori OMI. Detti elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale reperita ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima, come riportato sulle *Scheda di Analisi e Calcolo* allegata alla presente. ...(omissis)...

Valore di stima del Bene: **€ 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)** considerando € 970,41/MQ

QUESITO 15.



Descrizione: appartamento sito nel fabbricato C di un complesso edilizio prospiciente la via Nenni di San Giovanni Teatino. L'intero complesso è sito in zona urbana avente una conformazione pianeggiante, occupata da unità residenziali ad alta densità e da attività commerciali, è servita da servizi pubblici e, lungo la strada confinante con il lotto, sono presenti parcheggi non a pagamento. Il complesso residenziale in cui insiste il bene in oggetto dista circa 800 ml dall'ingresso dell'Autostrada A14 e dal Raccordo autostradale Chieti-Pescara (RA 12).

L'appartamento, nello specifico, è ubicato al piano primo della palazzina C, distinto con numero di interno 6 è confinante con l'interno 5 di altra proprietà, con il vano scala, distacco da area condominiale verso Via Nenni, salvo altri. Non è presente l'ascensore condominiale. Sul vigente strumento urbanistico comunale -Variante al P.R.G. approvato con D.C.C. n. 05 del 03/02/2018- ricade in zona "B4 - Aree da completare".

La realizzazione del bene è legittimata dai seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di San Giovanni Teatino: L.E. n. 5834 del 17/02/1975; C.E. n. 576 del 20/10/1980 in Variante in corso d'opera alla L.E. n. 5834/1975; C.E. n. 783 del 8/03/1982 in Variante in corso d'opera alla C.E. n. 576 del 20/10/1980; C.E. n. 945 del 5/08/1983 in variante alla C.E. n. 783 del 8/03/1982 per sole opere interne. Permesso di abitabilità n. 368 rilasciato dallo stesso comune il 14/04/1995.

L'edificio in cui è situato ha una struttura portante costituita da un'orditura di travi e pilastri in c.a.; i solai hanno struttura mista in c.a. e laterizio con travetti prefabbricati; scale e balconi sono stati realizzati con solette in c.a. L'appartamento consta di una zona giorno con ingresso-soggiorno e angolo cottura e di una zona notte con disimpegno, due camere e un bagno; è inoltre presente un balcone prospiciente Via Nenni su cui affacciano tutti i vani dell'abitazione. L'altezza interna è di ml 2,80. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetro singolo, le tapparelle oscuranti in pvc; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in gress; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico e quello termico con caldaia e termosifoni quali terminali.

Alla data di sopralluogo si riscontrava la presenza di infiltrazioni su una porzione di solaio superiore del bagno, coinvolgente anche il cassonetto in corrispondenza della finestra; inoltre, sulla parete della camera padronale confinante con l'interno n. 5 è presente una crepa capillare con andamento a 45°.



La condizione e la tipologia degli elementi costruttivi del fabbricato, degli infissi e dell'impianto termico, sicuramente risultano essere non performanti rispetto agli attuali standard; altresì, lo stato di conservazione delle finiture presenti, pur se obsolete, risulta accettabile.

L'unità immobiliare è stata denunciata all'ex N.C.E.U. con scheda presentata all'UTE di Chieti al n. 346/B in data 12/05/1989. Gli attuali dati riportati in visura sono i seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino (D690) - foglio 18, particella 50, sub. 10 - Rendita € 464,81 - Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani - Indirizzo: Via Nenni n. 138, Piano 1, Superficie Tot.: 88 mq - Tot. escluse aree scoperte: 81 mq. Il lotto correlato al bene è individuato al Catasto Terreni dello stesso comune, foglio 18 - particella 50.

Dalla disamina della planimetria catastale si evince che non vi è perfetta rispondenza con lo stato di fatto dell'unità immobiliare, data la presenza della tramezzatura interna con cui è individuato il locale cucina che, allo stato di fatto non esiste e in cui la zona giorno è costituita da unico spazio con angolo cottura.

Prezzo d'asta: € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

QUESITO 16.

Nel ventennio preso in esame, sugli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, già agli atti:

- 1) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 19/02/2025 Registro Generale N. 3132, Registro Particolare N. 2468, emesso dal Tribunale di CHIETI contro ...(omissis)... a favore RIENZA SPV S.R.L. (C.F: 14108631004) con sede in Roma (RM).
- 2) Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria rt. 38 e seguenti del D.Lgs 385/93, erogato dalla Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. c.f. 00098470693 a ...(omissis)..., con atto pubblico per notar Clementini Elena in Spoltore 02/02/2007, registrato a Pescara il 07/02/2007 e Trascritto a Chieti il 14/02/2007 rep. 35695/3217.

Ente che ha promosso domanda d'intervento nell'Espropriazione Immobiliare per le relative somme a credito, come da documento già in Atti (domanda d'intervento R.E. 99/24):



- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in ROMA Via G. Grezar n.14 (C.F.13756881002), in persona del sottoscritto Procuratore Speciale Giovanni Rosa (C.F. RSOGNN67R05C6320), quale creditrice nei confronti di ...(omissis)..., della somma di € **45.660,47** per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi. Che ha interesse ad intervenire, ai sensi dell'Art. 499 c.p.c., nella procedura esecutiva promossa da RIENZA SPV SRL per partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita ed ottenere il relativo pagamento, fino alla concorrenza del credito sopra indicato. Domanda di partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme l'ammontare degli interessi di mora maturati. Chiede, inoltre, che le siano liquidate le spese, diritti ed onorari da parte del sig. Giudice, il tutto da prelevarsi sul prezzo medesimo.

QUESITO 17.

Il sottoscritto CTU riferisce il tutto con relazione scritta e corredata dai relativi documenti: elaborati grafici, foto, certificati etc., scheda di analisi e calcolo per stima immobiliare, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

QUESITO 18.

Dalla vendita del bene in unico lotto, il sottoscritto CTU ritiene che sia possibile ricavare un prezzo superiore al 50% del suo valore.

QUESITO 19.

A seguito di richiesta diretta alla proprietà e di verifica documentale con accesso agli Atti presso il competente ufficio Tecnico comunale, lo scrivente CTU ha verificato l'inesistenza delle certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06 quali attestazioni energetiche.

CONCLUSIONI



In ottemperanza all'incarico conferitogli il 16/04/2025 dall'Ill.mo Giudice per l'espletamento della valutazione del bene oggetto di pignoramento, svolto ed espresso attraverso la descrizione delle caratteristiche puntualmente riportate sulla Scheda di analisi e calcolo, lo scrivente ribadisce il seguente valore di stima:

- **€ 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)** considerando € 970,41/MQ

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

CTU
Arch. Marinucci Gianluca
[firmato digitalmente]



ELENCO ALLEGATI:

...(omissis)...



DESCRIZIONE AVVISO D'ASTA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata in San Giovanni Teatino (CH) alla via Nenni n. 138 - scala C, piano primo, interno 6.

Descrizione: appartamento sito nel fabbricato C di un complesso edilizio prospiciente la via Nenni di San Giovanni Teatino. L'intero complesso è sito in zona urbana avente una conformazione pianeggiante, occupata da unità residenziali ad alta densità e da attività commerciali, è servita da servizi pubblici e, lungo la strada confinante con il lotto, sono presenti parcheggi non a pagamento. Il complesso residenziale in cui insiste il bene in oggetto dista circa 800 ml dall'ingresso dell'Autostrada A14 e dal Raccordo autostradale Chieti-Pescara (RA 12).

L'appartamento è confinante con l'interno 5 di altra proprietà, con il vano scala, distacco da area condominiale verso Via Nenni, salvo altri. Non è presente l'ascensore condominiale. Sul vigente strumento urbanistico comunale -Variante al P.R.G. approvato con D.C.C. n. 05 del 03/02/2018- ricade in zona "B4 - Aree da completare".

La realizzazione del bene è legittimata dai seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di San Giovanni Teatino: L.E. n. 5834 del 17/02/1975; C.E. n. 576 del 20/10/1980 in Variante in corso d'opera alla L.E. n. 5834/1975; C.E. n. 783 del 8/03/1982 in Variante in corso d'opera alla C.E. n. 576 del 20/10/1980; C.E. n. 945 del 5/08/1983 in variante alla C.E. n. 783 del 8/03/1982 per sole opere interne. Permesso di abitabilità n. 368 rilasciato dallo stesso comune il 14/04/1995.

L'edificio in cui è situato ha una struttura portante costituita da un'orditura di travi e pilastri in c.a.; i solai hanno struttura mista in c.a. e laterizio con travetti prefabbricati; scale e balconi sono stati realizzati con solette in c.a. L'appartamento consta di una zona giorno con ingresso-soggiorno e angolo cottura e di una zona notte con disimpegno, due camere e un bagno; è inoltre presente un balcone prospiciente Via Nenni su cui affacciano tutti i vani dell'abitazione. L'altezza interna è di ml 2,80. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetro singolo, le tapparelle oscuranti in pvc; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in gress; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico e quello termico con caldaia e termosifoni quali terminali.

Alla data di sopralluogo si riscontrava la presenza di infiltrazioni su una porzione di solaio superiore del bagno, coinvolgente anche il cassonetto in corrispondenza della finestra; inoltre, sulla parete della camera padronale confinante con l'interno n. 5 è presente una crepa capillare con andamento a 45°.

La condizione e la tipologia degli elementi costruttivi del fabbricato, degli infissi e dell'impianto termico, sicuramente risultano essere non performanti rispetto agli attuali standard; altresì, lo stato di conservazione delle finiture presenti, pur se obsolete, risulta accettabile.



Dalla disamina della planimetria catastale si evince che non vi è perfetta rispondenza con lo stato di fatto dell'unità immobiliare, data la presenza della tramezzatura interna con cui è individuato il locale cucina che, allo stato di fatto non esiste e in cui la zona giorno è costituita da unico spazio con angolo cottura.

Dati catastali del fabbricato riportati in visura:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino (D690) - foglio 18, particella 50, sub. 10 - Rendita € 464,81 - Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani - Indirizzo: Via Nenni n. 138, Piano 1, Superficie Tot.: 88 mq – Tot. escluse aree scoperte: 81 mq.

Il lotto correlato al bene è individuato al Catasto Terreni dello stesso comune, foglio 18 - particella 50.

Prezzo d'asta: € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**Bene:** Unità immobiliare unifamiliare**Ubicazione:** San Giovanni Teatino (CH) in Via Nenni n. 138.**Diritto reale:** ...(omissis)...**Tipologia immobile:** Appartamento unifamiliare al piano primo di una palazzina sita in zona urbana.**Dati catastali fabbricato:** Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino (D690) - foglio 18, particella 50, sub. 10 - Rendita € 464,81 - Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani - Indirizzo: Via Nenni n. 138, Piano 1**Superficie Tot.: 88 mq - Tot. escluse aree scoperte: 81 mq****Descrizione:** appartamento sito nel fabbricato C di un complesso edilizio prospiciente la via Nenni di San Giovanni Teatino. L'intero complesso è sito in zona urbana avente una conformazione pianeggiante, occupata da unità residenziali ad alta densità e da attività commerciali, è servita da servizi pubblici e, lungo la strada confinante con il lotto, sono presenti parcheggi non a pagamento. Il complesso residenziale in cui insiste il bene in oggetto dista circa 800 ml dall'ingresso dell'Autostrada A14 e dal Raccordo autostradale Chieti-Pescara (RA 12).

L'appartamento è confinante con l'interno 5 di altra proprietà, con il vano scala, distacco da area condominiale verso Via Nenni, salvo altri. Non è presente l'ascensore condominiale. Sul vigente strumento urbanistico comunale -Variante al P.R.G. approvato con D.C.C. n. 05 del 03/02/2018- ricade in zona "B4 - Aree da completare".

La realizzazione del bene è legittimata dai seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di San Giovanni Teatino: L.E. n. 5834 del 17/02/1975; C.E. n. 576 del 20/10/1980 in Variante in corso d'opera alla L.E. n. 5834/1975; C.E. n. 783 del 8/03/1982 in Variante in corso d'opera alla C.E. n. 576 del 20/10/1980; C.E. n. 945 del 5/08/1983 in variante alla C.E. n. 783 del 8/03/1982 per sole opere interne. Permesso di abitabilità n. 368 rilasciato dallo stesso comune il 14/04/1995.

L'edificio in cui è situato ha una struttura portante costituita da un'orditura di travi e pilastri in c.a.; i solai hanno struttura mista in c.a. e laterizio con travetti prefabbricati; scale e balconi sono stati realizzati con solette in c.a. L'appartamento consta di una zona giorno con ingresso-soggiorno e angolo cottura e di una zona notte con disimpegno, due camere e un bagno; è inoltre presente un balcone prospiciente Via Nenni su cui affacciano tutti i vani dell'abitazione. L'altezza interna è di ml 2,80. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con vetro singolo, le tapparelle oscuranti in pvc; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in gress; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico e quello termico con caldaia e termosifoni quali terminali.

Alla data di sopralluogo si riscontrava la presenza di infiltrazioni su una porzione di solaio superiore del bagno, coinvolgente anche il cassonetto in corrispondenza della finestra; inoltre, sulla parete della camera padronale confinante con l'interno n. 5 è presente una crepa capillare con andamento a 45°.



La condizione e la tipologia degli elementi costruttivi del fabbricato, degli infissi e dell'impianto termico, sicuramente risultano essere non performanti rispetto agli attuali standard; altresì, lo stato di conservazione delle finiture presenti, pur se obsolete, risulta accettabile.

Dalla disamina della planimetria catastale si evince che non vi è perfetta rispondenza con lo stato di fatto dell'unità immobiliare, data la presenza della tramezzatura interna con cui è individuato il locale cucina che, allo stato di fatto non esiste e in cui la zona giorno è costituita da unico spazio con angolo cottura. La planimetria catastale è da aggiornare.

Vendita soggetta a IVA: Considerando che l'immobile di cui alla procedura esecutiva è di proprietà di persone fisiche, il regime fiscale non prevede l'applicazione dell'IVA.

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: L'immobile in oggetto è attualmente occupato ...(omissis)... che vi risiede.

