

ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

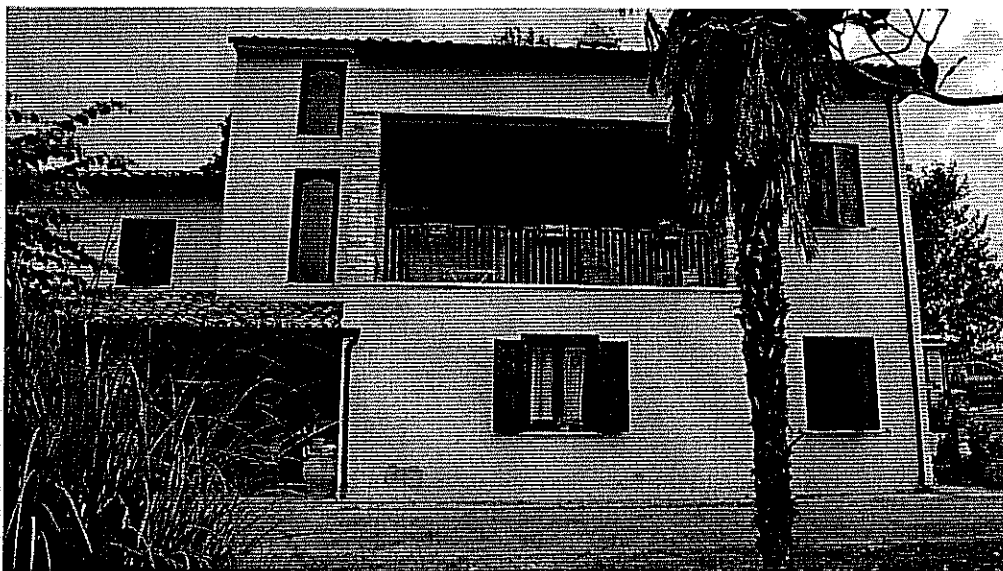
Numero di Ruolo generale: 28/2015

Giudice: DR. Federico RIA

Parti procedenti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

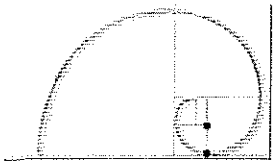
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RETTIFICATA PER REFUSO ANNO DI NASCITA



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maurizio SCURCI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI,
PROVINCIA DI CHIETI
SEZIONE B
ARCHITETTO JUNIOR
MAURIZIO SCURCI
ISCRITTO ALL'ALBO
N° 1026
CONSERVATORI
M





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

Io sottoscritto **Maurizio SCURCI** iscritto con il n. 1026 all'Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Chieti e al n. 147 dell'albo dei CTU del Tribunale di Chieti, sono stato nominato il 06.06.2015 dal G.I. in epigrafe, Dott. Federico **RIA**, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico specifico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 3

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Quesito 4

Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'articolo 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.

Quesito 5

In caso di immobili urbani non ancora accatastrati o con accatastramento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avvio d'asta.

Quesiti 6 e 7

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

Quesito 8

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.

Quesito 9

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, 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.

Quesito 10

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

Quesito 11

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.

Quesito 12

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.

Quesito 13

Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che devono essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento

Quesito 14

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

Quesito 15

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





PREMESSA

Le operazioni peritali sono state avviate, così come concordate preliminarmente, il 24 luglio 2015; le modalità della ricognizione sono state regolarmente verbalizzate. Alla visita ispettiva era presente il sig. [REDACTED] debitore, con il quale ho avuto modo di poter accedere all'interno degli immobili de quo. Nel corso della perlustrazione, è stato possibile individuare per intero i cespiti da valutare: ne ho accertato le caratteristiche peculiari, compreso lo stato di consistenza e di conservazione. In secondo luogo, ho eseguito indagini di natura catastale e urbanistica e altre ancora, indispensabili per il mandato conferitomi.

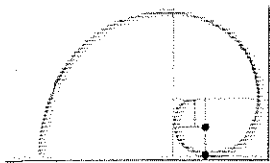
ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

I beni sono ricompresi all'interno di un lotto della maggior consistenza sito nel comune di Casacanditella, alla contrada Montevecchio. Specificatamente, i creditori hanno inteso sottoporre a pignoramento i seguenti beni, costituiti dalla sola NUDA PROPRIETA', del sig. [REDACTED]

- a. immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Casacanditella (CH), alla Contrada Montevecchio, contraddistinto **al foglio 6, particella 548 sub. 3**, cat. A/3; classe 1, piano T-1, 7,5 vani, rendita catastale € 325,37. (Per la sola **nuda proprietà**), in regime di comunione dei beni, al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Variazione dell'11.03.2014 n. 8909.1/2014, in atti dall'11.03.2014 (Prot. n. CH0030619).
- b. immobile sito nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, riportato **nel foglio 6, particella 286 cat. C/2**; classe 1, piano T, rendita catastale € 134,80. (Per la sola **nuda proprietà**) del Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). Variazione del 03.04.2002 n. 3510.1/2002, in atti dal 03.04.2002 (prot. n. 84082).

DETERMINAZIONE

Si specifica, soprattutto per motivazioni di ordine commerciale e quindi razionalizzata alla vendita, sia essa giudiziaria che ordinaria, che mentre l'immobile ad uso magazzino di cui alla voce **b.** è collocato a una debita distanza dal primo, l'immobile **a.** è parte integrante funzionale di altro bene, di cui della **particella 548 sub. 2.** Quest'ultimo, è stato **tuttavia** escluso dal pignoramento. I due subalterni sono separati da una scala interna comune; meglio sarebbe stato uniformarli in un unico lotto per la proposta di vendita giudiziaria. L'intero aggregato abitativo, infatti, costituisce una tipologia di villa singola che avrebbe potuto avere migliore appetibilità commerciale se la proposta si fosse prospettata integrale: in sostanza, in funzione del reale godimento abitativo così come utilizzato anche dal debitore. Ad ogni buon conto, c'è da dire che la scala centrale funge da intercettatore dei due subalterni e, in ogni caso, la vendita



ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

così come richiesta nell'istanza, non è pregiudicata totalmente da questo aspetto formale e commerciale. Vigerebbe una servitù di coabitazione condominiale che, per molti aspetti, non è simpatica per la tipologia edilizia.

*Circa la titolarità citata nell'atto di pignoramento c'è da segnalare la precisazione secondo cui l'immobile di cui alla **particella 286**, è in titolo al debitore **per la sola nuda proprietà** e non per la proprietà esclusiva come al contrario viene invocata nell'atto di pignoramento. Ciò in virtù dell'atto di donazione con riserva di usufrutto, rogato a Orsogna innanzi alla dottoressa Loredana Borrelli, il 06/03/1994, al Rep. 8507/2455, trascritto ai nn. 5167/4127 e 54168/4128 del 07.04.1994.*

DESCRIZIONE

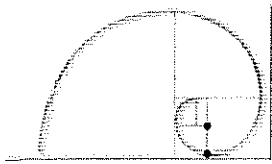
Trattiamo quindi una porzione del fabbricato in questione. È costituita dal **piano terra** e dal **primo** con annessa la parte pertinenziale del sottotetto, posto in esatta proiezione ai piani sottostanti e destinato a locale sgombero. Il collegamento verticale tra i piani, è garantito dalla scala interna. Il **piano terra** consta di quattro vani, un wc e la centrale termica esterna; ha un'altezza utile di ml. 2.82. Il **primo piano** comprende due camere da letto, un bagno e un ampio terrazzo a loggia. Proseguendo la gradinata, si accede al sottotetto utilizzato come locale di sgombero. Dalla corte esterna (p.lla 547 di mq. 668,00), comune a tutti i subalterni della **particella 548** e della **particella 286**, insiste l'altro fabbricato ad uso magazzino di cui alla voce **b.** (p.lla 286) che viene utilizzato per la rimessa di attrezzi agricoli e di mezzi vari. È la risultanza di un vecchio fienile tradizionale ristrutturato nella copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato principale ha le seguenti caratteristiche e finiture:

- *Struttura portante in muratura piena;*
- *Tamponature in muratura piena e tramezzature in laterizio forato;*
- *Intonaci esterni civile liscio;*
- *Rivestimenti esterni alle facciate regolarmente tinteggiate;*
- *Impianti idrici e termici autonomi esistenti;*
- *Impianto elettrico esistente;*
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni classici di media qualità;*
- *Infissi esterni in legno.*





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

Lo stato di manutenzione è buono; è anche possibile affermare che con i lavori di ristrutturazione del 1997, l'unità architettonica globale non è stata compromessa da nessun evento pregiudizievole, non solo dal punto di vista architettonico, ma anche dal punto di vista statico. Lo stabile versa in condizioni di assoluta normalità, è abitabile e non presenta forme di degrado; eccezione è fatta per alcuni segnali di umidità in ascesa, nelle murature perimetrali, tipiche nelle costruzioni in muratura dell'epoca.

QUESITO 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;

I beni sono tutti siti nel comune di Casacanditella, alla contrada Montevecchio; e catastalmente, sono contraddistinti come segue:

Elenco immobili per diritti e quote **PARTICELLA 538 SUB 3**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Nuda proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano T-0001	6	548	3	cat. A/3	1	7,5 vani	Euro:325,37

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
SP [redacted] nato a [redacted]	[redacted]	Usufrutto	1000/1000
SP [redacted] nato a [redacted]	[redacted]	Nuda proprietà	1000/1000

Elenco immobili per diritti e quote **PARTICELLA 286**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano T	6	286		Cat. C/2	1	90 mq	Euro:134,80





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED] into a [REDACTED] 2	[REDACTED]	Usufrutto	1000/1000
[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	Nuda proprietà	1000/1000

QUESITO 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;

Presso l'Agenzia delle Entrate (già Ufficio Tecnico Erariale) le planimetrie catastali sono conformi allo stato riscontrato. Eccezione è fatta per il portico al piano terra, realizzato nel 1997 e per il piano seminterrato (ante 1967), entrambi non accatastati; quest'ultimo ricade nella proiezione del subalterno 2 (escluso in ogni caso dal pignoramento). L'immobile di cui alla **particella 548 sub 3**, confina con il **subalterno 2 della particella 548** di cui lo stesso debitore è titolare della nuda proprietà, corte comune, [REDACTED], strada comunale, eredi di [REDACTED] salvo se altri. L'immobile di cui alla **particella 286** confina con corte comune, con [REDACTED] strada comunale, eredi di [REDACTED] salvo se altri.

QUESITO 3

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

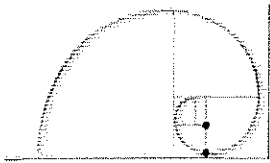
L'esecutato è persona fisica e dichiara di essere separato dalla ex coniuge.

QUESITO 4

Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'articolo 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;

L'immobile, per l'intera consistenza, compreso il subalterno 2 escluso dalla presente vendita, pervenne al padre del debitore per la quota pari ad un quarto in virtù di legittimo titolo antecedente il 1963 e per la quota pari a tre quarti in virtù di atto di compravendita per Notar De Chiara di Guardiagrele in data 5 dicembre 1967 Rep. n.17817, registrato a Guardiagrele il 23 dicembre 1967 al n.413 e trascritto a Chieti il 29 dicembre 1967 ai nn. 16354/1483.





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

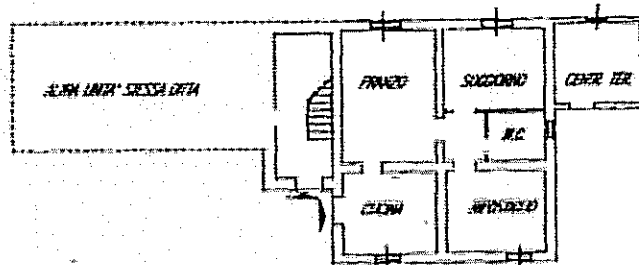
All'attuale debitore, compreso il subalterno 2 escluso dalla presente vendita, è pervenuto dal padre in virtù di atto di donazione con riserva di usufrutto, rogato a Orsogna innanzi alla dottoressa Loredana Borrelli, il 06/03/1994, al Rep. 8507/2455, trascritto ai nn. 5167/4127 e 54168/4128 del 07.04.1994.

QUESITO 5

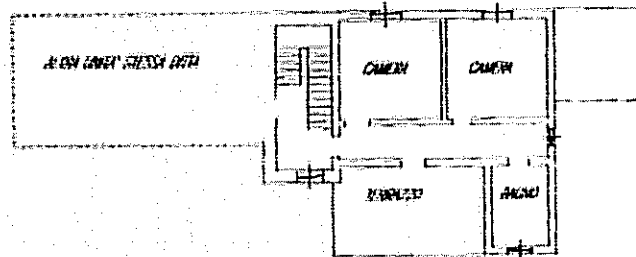
In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avvio d'asta.

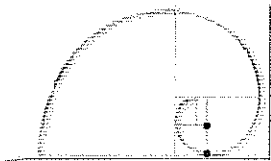
L'immobile è regolarmente censito alla sezione Urbana dell'Agenzia delle Entrate del Territorio di Chieti. Per l'avvenuto decesso del padre donante, [REDACTED] la titolarità dell'usufrutto è in capo alla madre [REDACTED] nata a [REDACTED]. Sarebbe quindi necessario procedere alla cancellazione dell'usufrutto paterno e volturarlo a quest'ultima, come recita l'atto di provenienza.

PIANO TERRA - n. 2.02



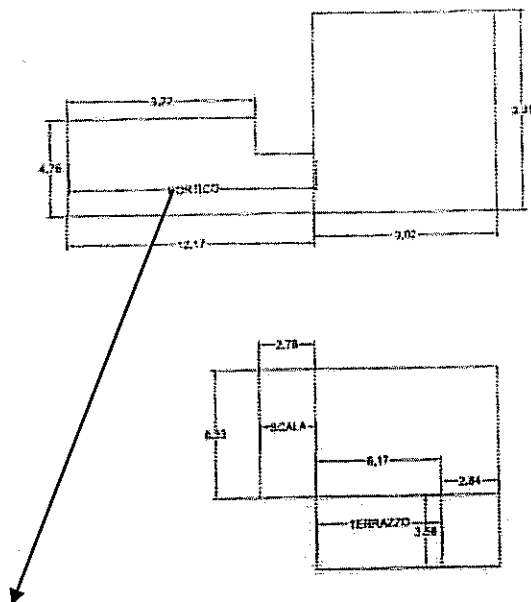
PRIMO PIANO - n. 2.02 IIII





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it



PORTICO NON ACCATASTATO

QUESITI 6 e 7

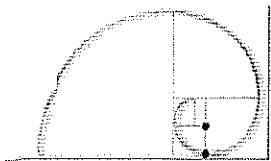
Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme;

La costruzione originaria del fabbricato, è **antecedente il 1967**. L'edificio principale è stato successivamente interessato da un progetto di ristrutturazione che ha riguardato la copertura esistente e la razionalizzazione dei locali interni, del balcone al primo piano e di un pergolato portico al piano terra. Le opere sono state assentite dal rilascio della **Concessione Edilizia n. 13/97 del 17.05.1997**. Il complesso, edificato in varie fasi, presentava un aspetto architettonico di dubbia connotazione; le coperture esistenti, realizzate in epoche disparate e con materiali diversificati, restituivano un aspetto poco decoroso e precario. Oltre ai motivi estetici, con il progetto si è inteso procedere alla ristrutturazione della copertura e alla razionalizzazione locali interni, al fine di evitare continui danni ai vani abitativi determinati dalle infiltrazioni sovrastanti.

Pertanto, i lavori di progetto hanno contemplato:

- Il rifacimento totale delle coperture;
- La diversa copertura del portico;
- La chiusura di 2 vani finestra;





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

- La eliminazione di n. 1 tramezzo al vano terra;
- La diversa ripartizione del bagno ubicato al primo piano.

QUESITO 8

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.

L'intero fabbricato è nella piena disponibilità del debitore; è abitato unitamente alla madre, [redacted] data [redacted] attuale usufruttuaria del bene stesso, dopo l'avvenuto decesso del padre dell'esecutato, sig. [redacted]

QUESITO 9

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, 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 esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

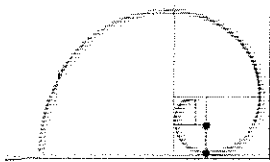
QUESITO 10

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

Per l'immobile in questione, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli e non:

1	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/08/1989 - Registro Particolare 10357-Registro Generale 12554 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/04/1994 - Registro Particolare 4127-Registro Generale 5167 Pubblico ufficiale LOREDANA BORRELLI Repertorio 8507 del 15/03/1994 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato immagine
3	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/1995 - Registro Particolare 3725-Registro Generale 4646 Pubblico ufficiale MESSINA SAVERIO Repertorio 32593 del 17/03/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

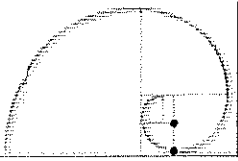


**ORLANDI & SCURCI**

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

	Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato immagine
4	ISCRIZIONE CONTROLLO del 28/08/1997 - Registro Particolare 1382 Registro Generale 11238 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 32705 del 27/08/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 514 del 17/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 17/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/1998 - Registro Particolare 1872 Registro Generale 2435 Pubblico ufficiale MESSINA SAVERIO Repertorio 36766 del 10/02/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTROLLO del 03/07/1998 - Registro Particolare 6791 Registro Generale 8787 Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Repertorio 13516 del 25/06/1998 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1999 - Registro Particolare 1647 Registro Generale 2203 Pubblico ufficiale MESSINA SAVERIO Repertorio 38752/11582 del 04/02/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/2003 - Registro Particolare 181 Registro Generale 214 Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 23722 del 23/12/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
9	TRASCRIZIONE CONTROLLO del 29/04/2003 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 8585 Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 25667 del 24/04/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
10	TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2003 - Registro Particolare 6787 Registro Generale 8586 Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 25667 del 24/04/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
11	TRASCRIZIONE CONTROLLO del 29/04/2003 - Registro Particolare 6788 Registro Generale 8587 Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 25667 del 24/04/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
12	ISCRIZIONE CONTROLLO del 24/06/2011 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 11043 Pubblico ufficiale TRAGNONE GIUSEPPE Repertorio 44204/8060 del 22/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

13	ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2015 - Registro Particolare 69 Registro Generale 1068 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 758/2013 del 04/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
14	ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 77 Registro Generale 1199 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 420/2014 del 18/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico
15	TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2015 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 2819 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 64 del 03/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASACANDITELLA (CH) Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità pregiudizievoli sopra prodotte, dovranno essere cancellate con l'eventuale emanando Decreto di trasferimento.

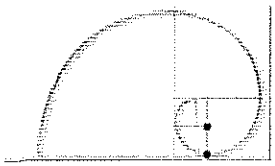
QUESITO 11

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.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

La scrivente, è sovente partecipare alle riunioni periodiche semestrali organizzate dal Comitato del Consultivo Misto che ha sede presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti. Il Comitato svolge la funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili validati semestralmente ed esprime pareri inerenti il mercato immobiliare in generale. In sostanza costituisce il luogo di confronto tra gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare, in merito all'andamento ed alle quotazioni immobiliari con attività che garantiscano la più ampia trasparenza ed attendibilità nelle informazioni. L'introduzione è finalizzata a sottolineare, rispetto a tempi pregressi concretizzati da indagini più o meno contrastanti, la validità e l'attendibilità dei dati forniti oggi dall'Osservatorio. L'ipotesi di base è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria, utile è stata la suddivisione del territorio in porzioni che esprimessero livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Ogni territorio comunale, infatti, è stato segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per





condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento a unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

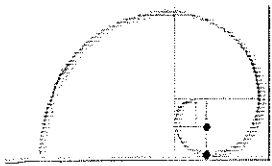
IL PROCESSO DI RILEVAZIONE

La rilevazione dei dati campione è differenziata in due modalità operative, in dipendenza della vivacità del mercato immobiliare:

1. Rilevazione diretta mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consentisse l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile.
2. Rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'expertise degli uffici catastali che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo. Nel caso di specie, il patrimonio edilizio, all'interno di una stessa zona omogenea, si presenta fortemente differenziato sia nei caratteri quantitativi ma anche e soprattutto in quelli qualitativi. Il processo di segmentazione attuale del mercato immobiliare mi costringono ad operare su classi ristrette di beni identificati da un numero elevato di caratteristiche. Il passaggio, quindi, dal procedimento monoparametrico a quello pluriparametrico è motivato dalla incapacità di un unico parametro, per quanto rappresentativo, di incorporare tutte le influenze del mercato sulla formazione del valore che mi si richiede. Il modello pluriparametrico è quello in grado di superare il problema connesso alla sempre più spinta segmentazione del mercato, alla differenziazione dei beni immobiliari, alla misura delle loro caratteristiche quali-quantitative. La formazione del campione di confronto diventa più agevole, al punto da richiedere nell'impiego di alcune tecniche, un minor grado di omogeneità. Come suggerisce anche lo studio quotidiano dell'OMI quindi, il riconoscimento dell'importanza della qualità nell'apprezzamento di un immobile, ovvero l'esigenza di portare in conto nella stima non un solo parametro e non solo quelli quantitativi, ha come approccio primario quello proposto in letteratura la stima per punti di merito. È un procedimento che può in sostanza collocarsi in posizione intermedia tra i procedimenti monoparametrici e quelli pluriparametrici.

La nota estimativa è stata quindi indirizzata alla verifica del valore commerciale più probabile (con l'ausilio di valori unitari minimi e massimi), per giudizio diretto (per valore di mercato)





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

e con i principi certificati dalle indicazioni unitarie prodotte dall'Agenzia del Territorio (OMI) la cui struttura indaga costantemente il mercato immobiliare, con sistemi e metodi sicuramente oggettivi che considerano con notevole attendibilità, il passaggio dal procedimento **monoparametrico a quello pluriparametrico**, estraendo, a campione, transazioni di compravendite ravvisate nel territorio. Ho quindi analizzato nel dettaglio i cespiti in questione sia dal punto di vista delle rifiniture che delle caratteristiche costruttive generali. Ho inoltre verificato e considerato l'ubicazione specifica e la sua destinazione urbanistica, in alcuni casi localizzate in un ambiente pressoché saturo dal punto di vista commerciale. **Di talché, adotterò i seguenti parametri unitari:**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

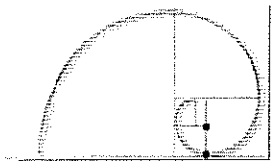
Provincia: CHIETI **Comune:** CASACANDITELLA **Fascia/zona:** Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R2 **Microzona catastale n.:** 3 **Tipologia prevalente:** Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	N
Autorimessa	NORMALE	350	500	L	1,7	2,4	N





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

Box	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	N
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	2,8	4,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

VALUTAZIONE

La valutazione non può non tenere conto delle considerazioni oggettive addotte. Le porzioni immobiliari saranno valutate alla luce del progetto di recupero del 1997. Il portico al piano terra e la scala interna, sono stati valutati in proporzione alla comunione con il sub 2 della particella 548 (escluso dalla garanzia). L'eventuale vendita a terzi non può esimersi da queste considerazioni.

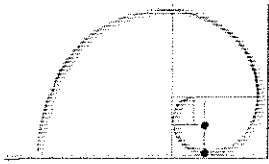
PREZZO RITENUTO CONGRUO abitazione: **€ 1.000,00/MQ.**

PREZZO RITENUTO CONGRUO magazzino: **€ 400,00/MQ.**

CONSISTENZE VENDIBILI

DESTINAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE				COEFF. RAGGUAGLIO	CONS. VENDIBILE MQ.
			MQ.		
PIANO TERRA p.Ila 548 sub 3	9,00	9,00	81,00	1	81,00
PORTICO (CALCOLATO PER ½)		52,00	26,00	0,4	10,40
SCALA (CALCOLATA PER ½)	2,80	6,35	8,89	0,3	2,67
PIANO PRIMO	9,00	6,35	57,15	1	57,15
BAGNO	2,85	3,60	10,26	1	10,26
TERRAZZO	6,15	3,60	22,14	0,4	8,86
				Sommano	170,33
DESTINAZIONE SECONDARIA					
MAGAZZINO p.Ila 286	14,00	7,30	102,20	1	102,20
	2,90	2,00	5,80	1	5,80
				Sommano	108,00



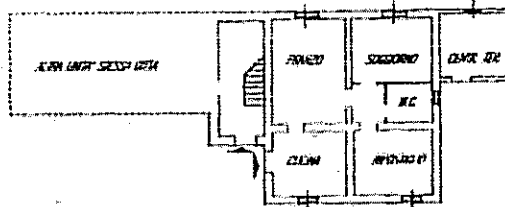


ORLANDI&SCURCI

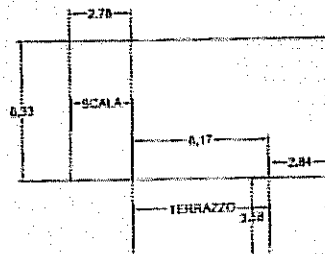
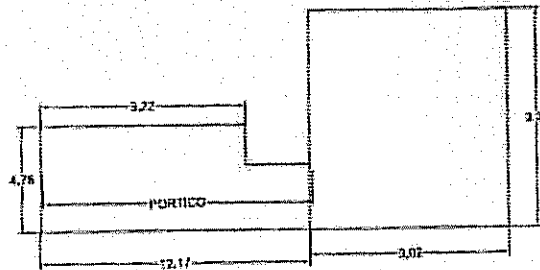
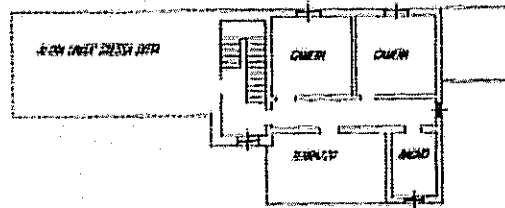
TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

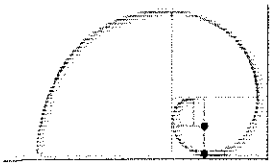
P.LLA 548 SUB 3

PIANO TERRA - L. 2.82



PRIMO PIANO - L. 5.92 MET

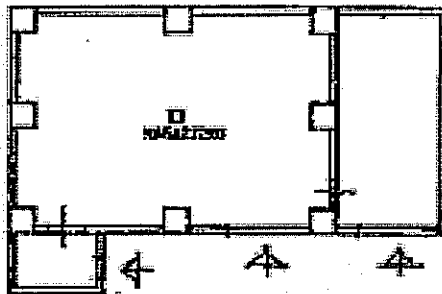




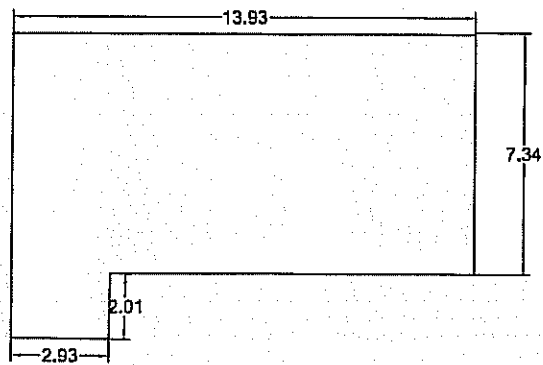
ORLANDI&SCURCI

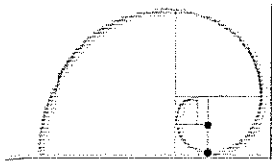
TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

P.LLA 286



PIANTA PIANO TERZA



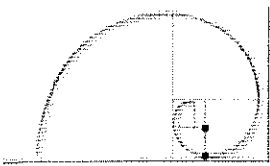
**ORLANDI&SCURCI**TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it**VALUTAZIONE GLOBALE**

DESTINAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE			MQ.	COEFF. RAGGUAGLIO	CONS. VENDIBILE		VALORE GLOBALE Euro
PIANO TERRA p.lla 548 sub 3	9,00	9,00	81,00	1	81,00		
PORTICO (CALCOLATO PER ½)		52,00	26,00	0,4	10,40		
SCALA (CALCOLATA PER ½)	2,80	6,35	8,89	0,3	2,67		
PIANO PRIMO	9,00	6,35	57,15	1	57,15		
BAGNO	2,85	3,60	10,26	1	10,26		
TERRAZZO	6,15	3,60	22,14	0,4	8,86		
				Sommano	170,33	1.000,00	170.333,00
DESTINAZIONE SECONDARIA							
MAGAZZINO p.lla 286	14,00	7,30	102,20	1	102,20		
	2,90	2,00	5,80	1	5,80		
				Sommano	108,00	400,00	43.200,00
						Sommano	213.533,00

VALUTAZIONE DELLA NUDA PROPRIETA'*Usufrutto Vitalizio*

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono determinati con la seguente modalità: Calcolo il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,20%) e per il **coefficiente** stabilito in base all'età del beneficiario. La nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica. Applico al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel **prospetto dei coefficienti**) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.



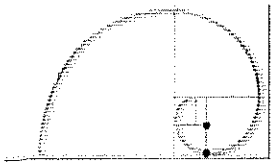
**ORLANDI&SCURCI**TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it**Anno di riferimento 2015**

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	190,00	95,00	5,00
da 21 a 30	180,00	90,00	10,00
da 31 a 40	170,00	85,00	15,00
da 41 a 45	160,00	80,00	20,00
da 46 a 50	150,00	75,00	25,00
da 51 a 53	140,00	70,00	30,00
da 54 a 56	130,00	65,00	35,00
da 57 a 60	120,00	60,00	40,00
da 61 a 63	110,00	55,00	45,00
da 64 a 66	100,00	50,00	50,00
da 67 a 69	90,00	45,00	55,00
da 70 a 72	80,00	40,00	60,00
da 73 a 75	70,00	35,00	65,00
da 76 a 78	60,00	30,00	70,00
da 79 a 82	50,00	25,00	75,00
da 83 a 86	40,00	20,00	80,00
da 87 a 92	30,00	15,00	85,00
da 93 a 99	20,00	10,00	90,00

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 213.533,00
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di Interesse legale	0,20%
Coefficiente moltiplicatore	125
Valore dell'usufrutto	€ 53.383,25
Valore della nuda proprietà	€ 160.149,75
Valore della nuda proprietà arr.	€ 160.000,00





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

QUESITO 12

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.

I beni in analisi saranno costituiti, per la vendita, da un **LOTTO UNICO**

QUESITO 14

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

Il D.lg. 19/08/2005, n° 192 e le successive disposizioni correttive e integrative, di cui al D.lg. 29/12/2006, n° 311, prescrive, per il trasferimento dei fabbricati a titolo oneroso, la produzione dell'APE redatto da tecnico abilitato. Pertanto, in conformità al quesito postomi dal G.I., ho proceduto alla verifica energetica sommaria, ai sensi dei decreti legislativi sopra richiamati. In base alla vetustà, agli elementi e alle altre caratteristiche costruttive che lo caratterizzano, il bene non può che essere classificato nella categoria minore ovvero in quella identificata con la lettera "G".

QUESITO 15

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

È possibile l'ipotesi secondo cui il ricavo dalla vendita possa equivalere al 50 % del valore del bene. Ciò nonostante sia stata esclusa, senza logica motivazione, l'altra unità funzionale dell'organismo edilizio (tipologia a villa) contraddistinto del **subalterno 2 della particella 548**. Tale esclusione, pregiudica, in qualche maniera, l'ordinamento della vendita giudiziale.

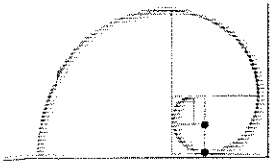
7 settembre 2015

Allegati: Tecnici indispensabili.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
P I A N I F I C A T O R I ,
P R O V I N C I A D I C H I E T I
S E Z I O N E B
A R C H I T E T T O J U N I O R I
M A U R I Z I O S C U R C I
I S C R I T T O A L L ' A B O
N ° 1 0 2 6
C O N S E R V A T O R I
M





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

DESCRIZIONE PER L'AVVISO A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

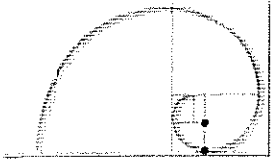
NUDA PROPRIETA' di beni immobili ricompresi in un lotto della maggior consistenza, sito nel comune di Casacanditella, alla contrada Montevecchio. Specificatamente beni:

- **a.** immobile a uso residenziale, sito nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, riportato **nel foglio 6, particella 548 sub. 3**; cat. A/3; classe 1, piano T-1, 7,5 vani, rendita catastale € 325,37. Variazione dell'11.03.2014 n. 8909.1/2014, in atti dall'11.03.2014 (Prot. n. CH0030619), con accesso dalla corte di cui alla particella 547. L'immobile, confina con il **subalterno 2 della particella 548** di cui il debitore è il titolare stesso della nuda proprietà, corte comune p.lla 547, € [REDACTED] strada comunale, eredi di [REDACTED] a, salvo se altri.

- **b.** immobile a uso magazzino, sito nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, riportato **nel foglio 6, particella 286 cat. C/2**; classe 1, piano T, rendita catastale € 134,80, con accesso dalla corte di cui alla particella 547. Variazione del 03.04.2002 n. 3510.1/2002, in atti dal 03.04.2002 (prot. n. 84082). L'immobile confina con corte comune p.lla 547, con [REDACTED] le, strada comunale, eredi di [REDACTED] [REDACTED] salvo se altri.

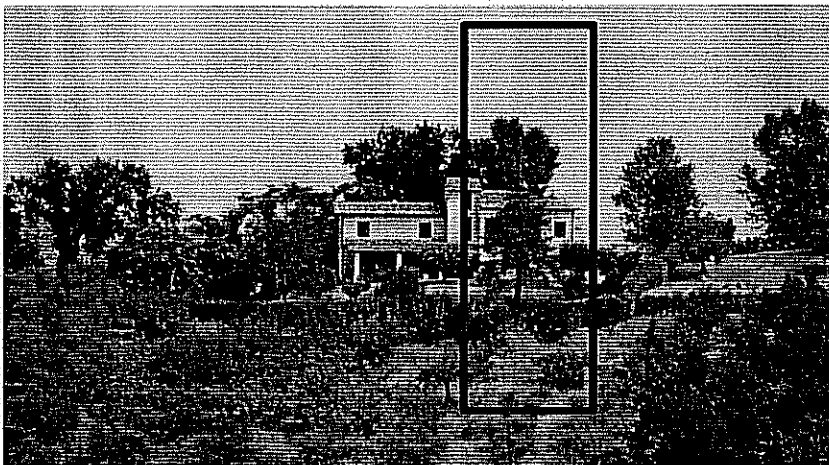
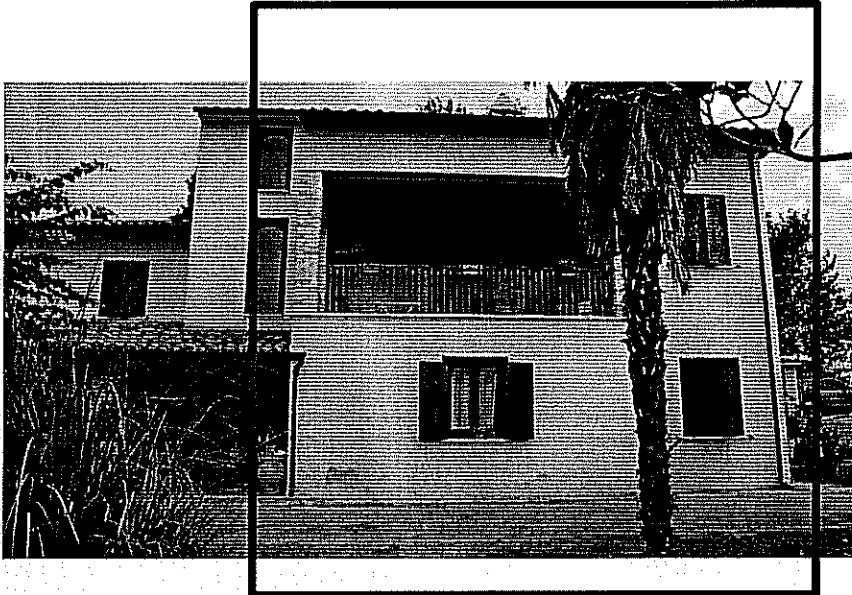
PREZZO CAUTELATIVO A BASE D'ASTA EURO **160.000,00**
(CENTOESSANTAMILA)

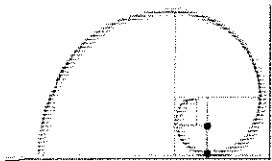




ORLANDI&SCURCI

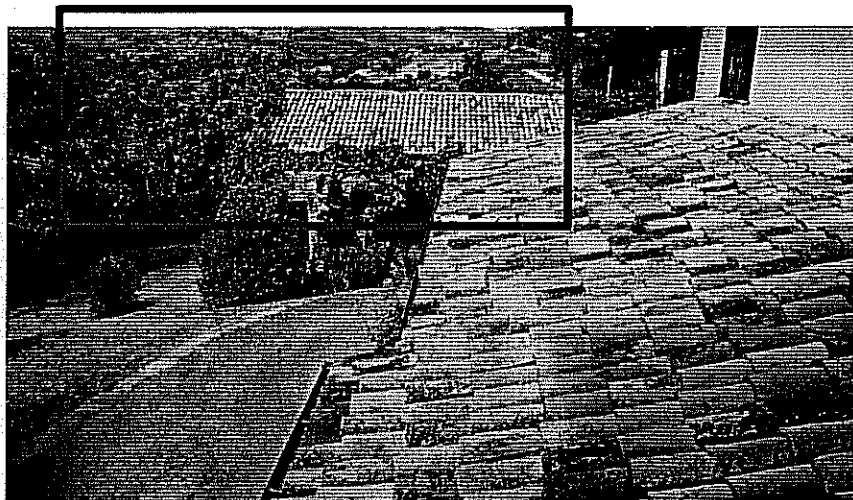
TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

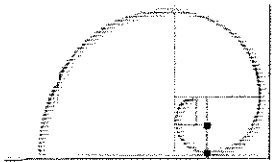




ORLANDI&SCURCI

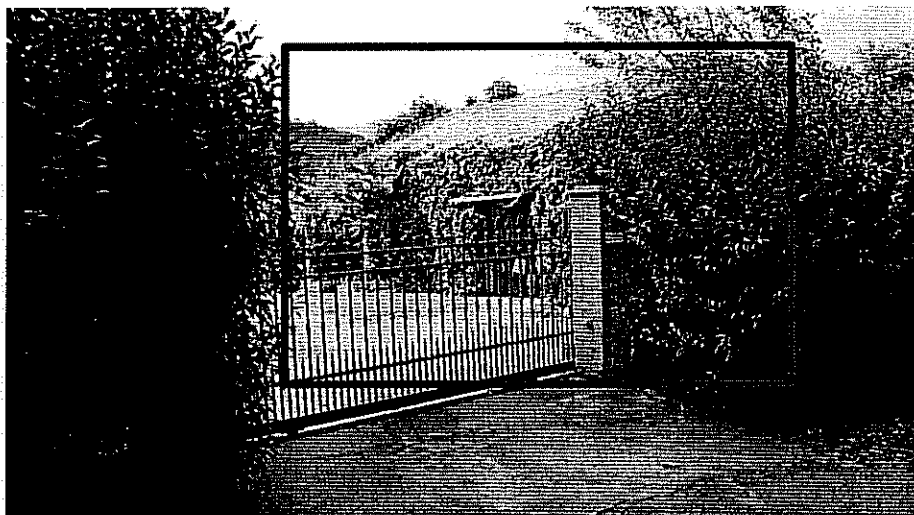
TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

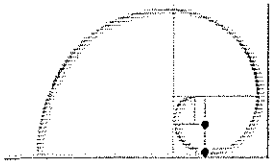




ORLANDI&SCURCI

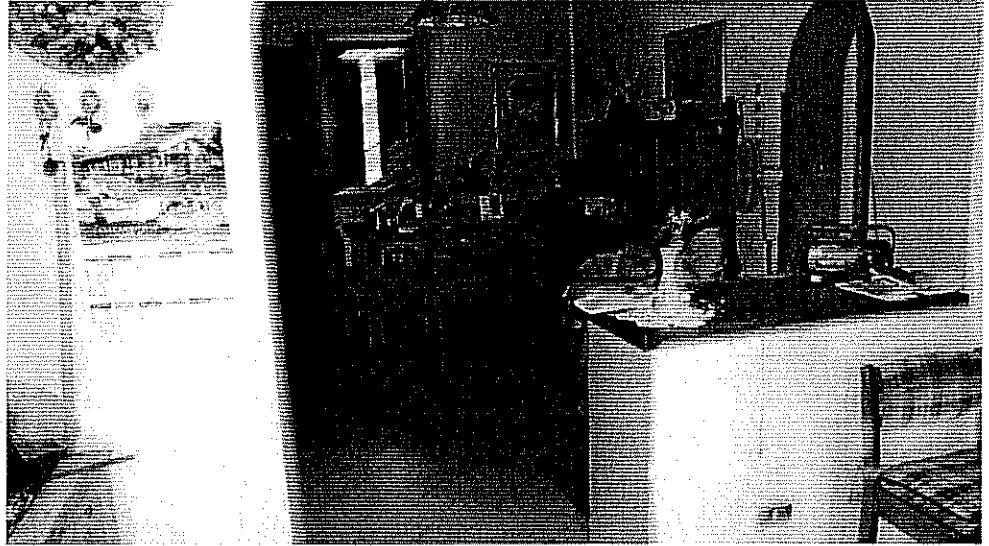
TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

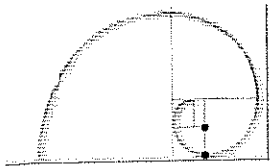




ORLANDI&SCURCI

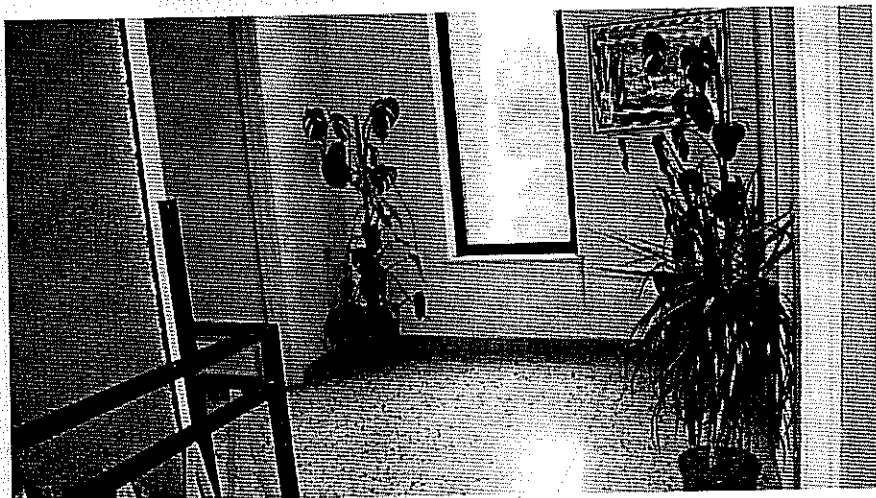
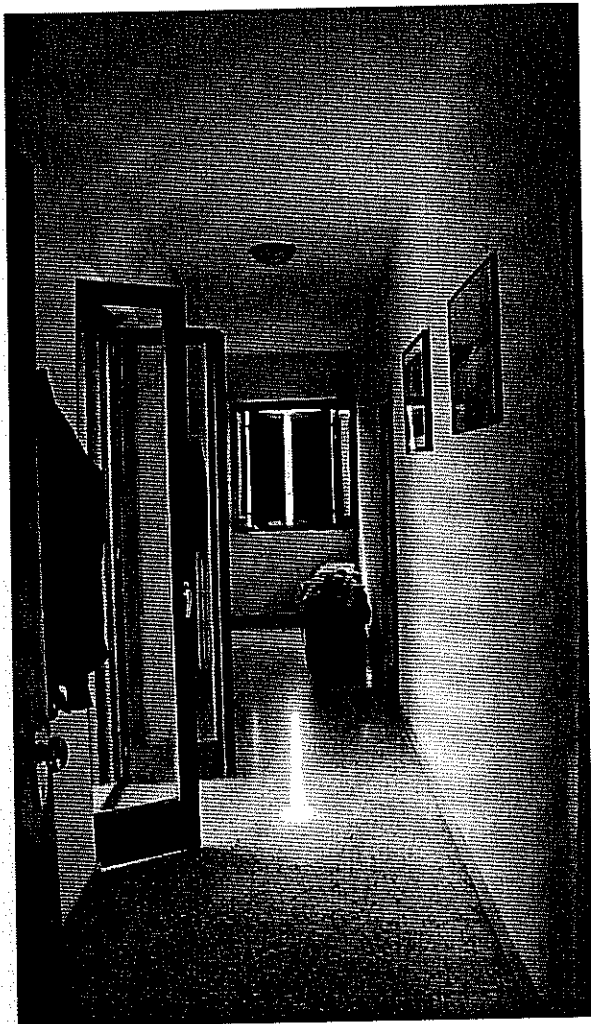
TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

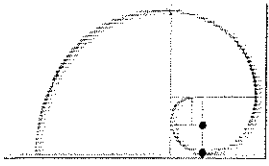




ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

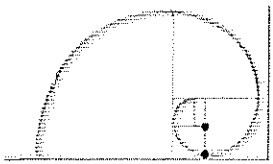




ORLANDI&SCURCI

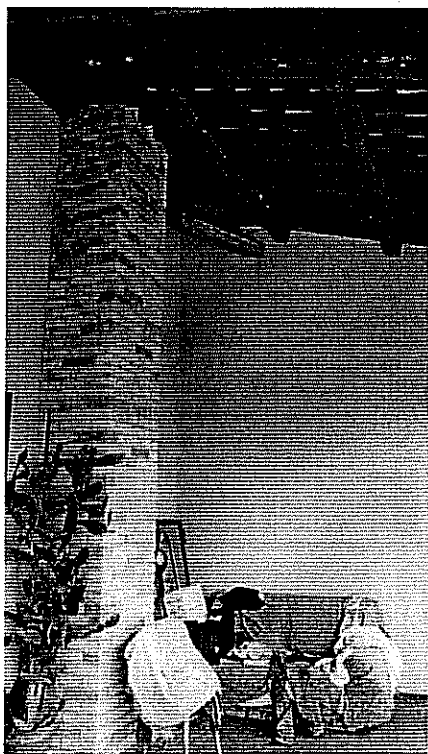
TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

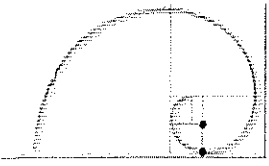




ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it





ORLANDI&SCURCI

TECNICA STUDIO DI PROFESSIONISTI ASSOCIATI
VIA RAVIZZA CHIETI 0871.69012 tecnicastudio@alice.it

