

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

IMMOBILIARE

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 78/2021

Promosso da: **OMISSIS**

(Avvocato Stefania Abbrescia)

Contro: **OMISSIS**

Giudice della Procedura: ***Dott. Francesco TURCO***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. = Geometra Emanuela BARGAGLI

.....

INDICE:

- Premessa	Pag. 2
- Quesiti	Pag. 3
- Risposta ai quesiti	Pag. 6
- Schema riassuntivo	Pag. 22
- Elenco allegati	Pag. 23

PREMESSA

La sottoscritta **Geometra BARGAGLI Emanuela**, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n° 1062, ha prestato giuramento in data 9 novembre 2021, al fine di rispondere ai quesiti del G.E. ed effettuare la stima degli immobili pignorati di proprietà del Sig.OMISSIS ... , ubicati nel Comune di Chieti (CH) in Via Nicola Nicolini n. 5.

Con comunicazione inviata agli interessati mediante raccomandata 1 A.R. e pec in data 17 novembre 2021, si è stabilito l'appuntamento per il sopralluogo sui luoghi di causa per il giorno 29 novembre 2021 alle ore 9:30, al quale è stato presente il signorOMISSIS ... che ha permesso alla scrivente di eseguire tutti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato ed oggetto di valutazione mediante il riscontro con la planimetria di accatastamento, preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali.

La proprietà del debitore consta in una unità immobiliare, così descritta nell'atto di pignoramento:

1. Abitazione di tipo economico cat. A/3 in Chieti (CH) alla Via Nicola Nicolini. In catasto al foglio 35, particella 762 sub 8, vani 5,5. Di proprietàOMISSIS ... nella misura di 1/1.

Il bene al momento del sopralluogo risultava locato con regolare contratto di locazione di tipo residenziale alla SignoraOMISSIS ..., con scadenza 01 gennaio 2022.

Si precisa che, in sede di sopralluogo, la sottoscritta ha consegnato al debitore gli allegati al verbale di nomina: l'allegato "A-Informativa per il debitore" e l'allegato "B-Istanza di riconversione del pignoramento".

Al termine del sopralluogo, avvenuto alle ore 10:40, non avendo null'altro da verificare e/o dichiarare si è chiuso il sopralluogo e redatto il relativo verbale.

QUESITI

"Il C.T.U.:

1. Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
2. Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed 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. Identifichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio, precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo, precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;
5. In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposta per l'avviso d'asta;
6. Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. c.p.c.;
7. Provveda ex art. 173 bis att. c.p.c. n n° 7, 8, 9, come introdotti dal D.L. n° 83/2015 conv. in L. n° 132/'15;
8. In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/'85 e successive norme;
9. Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

10. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
11. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/'15;
13. Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo a base d'asta;
14. Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
15. Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD), corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
16. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

17. Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. n° 311/2006.

RISPOSTE AI QUESITI

(1) PRIMA DI OGNI ATTIVITA' CONTROLLI LA COMPLETEZZA DOCUMENTI PRODOTTI AI SENSI DELL'ART. 567, 2° C. CPC, SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE NON SOLO QUELLI MANCANTI, MA ANCHE QUELLI NON IDONEI

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo d'Ufficio la stessa può ritenersi completa, pertanto si è proceduto alla verifica e ricerca di ulteriori documenti tecnico - amministrativi per poter portare a termine l'incarico ricevuto in sede di giuramento, quali planimetrie di accatastamento, visure catastali, stralcio di mappa catastale ed elenco immobili, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, nonché la documentazione urbanistica acquisita presso gli uffici dedicati del Comune di Chieti (CH), il tutto necessario per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice.

(2) IDENTIFICHI E DESCRIVA I BENI PIGNORATI CON I CONFINI E I DATI CATASTALI E L'INDICAZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE E VERIFICHILA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile pignorato è ubicato in zona centrale del Comune di Chieti in Via Nicola Nicolini civico 5, zona residenziale servita in maniera ottimale dal trasporto pubblico.

I dati catastali del bene pignorato sono:

1. Abitazione di tipo economico cat. A/3 in Chieti (CH) alla Via Nicola Nicolini. In catasto al foglio 35, particella 762 sub 8, vani 5,5, categoria A/3 classe 2, totale mq. 111, totale escluse aree scoperte mq 97, proprietarioOMISSIS ... nella misura di 1/1.

L'appartamento è situato al piano secondo seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza con n. 3 piani fuori terra rispetto alla Via Nicola Nicolini e due piani in seminterrato e con n. 10 unità immobiliari al suo interno; il fabbricato è stato costruito negli anni '30, data accertata dai documenti del primo accatastamento del 1939 e custoditi presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti Sezione catasto Urbano. La struttura portante del manufatto è in muratura piena, con pareti esterne dello spessore tra cm. 70 e cm. 60 e solai in putrelle in ferro e laterizio.

E' composto da: ingresso, cucina, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio, una veranda ed una corte esterna. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le finestre in legno con vetro camera e persiane in legno verniciato, le porte interne sono in legno chiaro naturale del tipo tamburato. Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite con mattonelle di maiolica; i pavimenti sono in ceramica; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete e radiatori in ghisa. La fornitura dell'acqua potabile è quella di rete e gli scarichi confluiscono alla fognatura comunale; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'appartamento sviluppa complessivamente lordi mq. 91,00 e netti mq. 65,50, oltre la veranda di mq. 4,40 e la corte esclusiva con giardino di

mq. 91,70; l'altezza interna dei vani, misurata sul posto, è di ml. 3,30. Nel soffitto tra il ripostiglio e camera da letto adiacente sono visibili macchie di infiltrazioni, tantoché sono visibili i travetti in ferro arrugginiti. Macchie di umidità sono presenti anche all'ingresso, lungo la parete posta a destra dell'ingresso; anche lungo le pareti esterne sono presenti macchie di umidità di risalita.

L'appartamento e la corte esclusiva confinano con: gradinata condominiale, terrapieno, particella 763 e sub 9, quest'ultimo in testa alla dittaOMISSIS ... eOMISSIS ..., salvo altri e più aggiornati confinanti.

Il bene è stato accatastato per la prima volta nel 1939 a nome diOMISSIS ..., ma non è stata rintracciata alcuna autorizzazione edilizia presso gli uffici comunali data la vetustà del fabbricato.

Al SignorOMISSIS ... il bene è pervenuto, per la piena proprietà, a seguito della denuncia di successione in morte diOMISSIS ... nata aOMISSIS ... il 28 febbraio 1926, apertasi il 2 maggio 2008, registrata all'Ufficio del Registro di Chieti al n. 25 vol. 993/9 in data 20 aprile 2009 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate servizio Pubblicità Immobiliare al RP. n. 10592 e RG. n. 15989 in data 19 agosto 2009.

I dati catastali dell'immobile pignorato e riportato nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nelle attuali visure catastali storiche, allegare alla presente relazione.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare, datato 29 giugno 2021, a favore dellaOMISSIS ... a carico del SignorOMISSIS ..., codice fiscaleOMISSIS ..., residente a Chieti in Via Nicola

Nicolini n. 5, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate– Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti (ex Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), al n° R.P. 11285 e n° R.G. 14602 in data 05 agosto 2021, si evince che i beni pignorati, per la piena proprietà, sono ubicati nel Comune di Chieti (CH) alla Via Nicola Nicolini n. 5 e distinti all’Agenzia delle Entrate – Territorio Sezione Fabbricati:

- foglio di mappa n° 35, particella n° 762, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, totale mq. 111, totale escluse aree scoperte mq 97, intestata al SignorOMISSIS ..., codice fiscaleOMISSIS ...;

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento coincidono con quelli riportati nelle visure catastali.

**(3) INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE
CONIUGATO**

Il bene è intestato ed è di proprietà del Sig.OMISSIS ..., coniugato con la SignoraOMISSIS ... dal 30 luglio 1978 e in regime di comunione legale dei beni. Con atto a cura del NotaioOMISSIS ... del 2 ottobre 2008 i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale costituendo un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell’art. 167 c.c. destinando l’immobile distinto in catasto al foglio n. 35 particella n. 762 sub 9 (bene non sottoposto a pignoramento), a far fronte ai bisogni della famiglia.

Si precisa inoltre che il bene pignorato è pervenuto al SignorOMISSIS ... in virtù della successione in morte diOMISSIS ... (genitore) **pertanto è bene personale.**

(4) RICOSTRUISCA ATTRAVERSO LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° 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 CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E QUALI SIANO I DIRITTI DELLA PARTE ESECUTATA

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dall'esame della documentazione allegata al fascicolo d'ufficio (relazione Notarile a firma del Notaio ...OMISSIS ... di Parabita – Lecce) è stato appurato quanto segue.

Nel periodo antecedente il ventennio alla data di trascrizione del pignoramento risultano i seguenti atti traslativi in capo all'immobile pignorato.

L'appartamento è pervenuto al debitore in virtù della denuncia di successione in morte di ...OMISSIS ... (madre) nata a ...OMISSIS ... il 28 febbraio 1926 e deceduta il 2 maggio 2008, registrata a Chieti in data 20 aprile 2009 al n. 25 vol. 993/9, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti (ex Conservatoria RR.II.) al RG. N. 15989 e RP. N. 10592 in data 19 agosto 2009.

Alla signora ...OMISSIS ... il bene pignorato pervenne in virtù di atto di compravendita dal signor ...OMISSIS ... nato a ...OMISSIS ... il 3 giugno 1931, a cura del Notaio A. ...OMISSIS ... in data 20 luglio 1963, registrato a Chieti in data 20 luglio 1963 al n. 158 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti (ex Conservatoria RR.II.) al RG. N. 22153 e RP. N. 9250 in data 23 luglio 1963.

Alla data del 26 dicembre 2021 (aggiornamento ispezione ipotecaria)
il bene pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità:

- a. Ipoteca giudiziale registrata al n° RP 1113 e n° RG 10181 del 24 luglio 2020 a favore dellaOMISSIS per azioni Parabita – contro –OMISSIS ... nato aOMISSIS ... il 11 ottobre 1950 – decreto ingiuntivo Tribunale di Chieti del 31 gennaio 2020, per un importo di € 150.000,00, a garanzia della maggiore s.c. di € 185.384,67, grava sull'intera piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata.
- b. Pignoramento immobiliare R.P. n. 11285 e R.G. n. 14602 in data 08 agosto 2021, atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Chieti in data 12 luglio 2021, a favore dellaOMISSIS ..., controOMISSIS ... nato aOMISSIS ... il 11 ottobre 1950, fino alla concorrenza di € 189.090,83 oltre interessi e spese – grava sull'intera piena proprietà del bene oggetto di valutazione.

Per quanto riportato si precisa che può essere dichiarata la continuità nelle trascrizioni nel periodo ventennale antecedente la data del pignoramento, per i diritti di piena proprietà, **fatta eccezione dell'accettazione della successione in morte di**OMISSIS

Allo stato attuale, come riscontrato dall'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria del 26 dicembre 2021, successivamente alla data di trascrizione del pignoramento a favore dellaOMISSIS per azioni Parabita , non risultano trascritte altre formalità a carico del bene pignorato.

I diritti del debitore risultano essere per la piena proprietà.

(5) IN CASO DI IMMOBILI URBANI NON ACCATASTATI O CON ACCATASTAMENTO NON AGGIORNATO, PRODUCA IN OPPORTUNA RIDUZ. GRAFICA, I DISEGNI PER IL PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA PRESSO L'U.T.E. E SPECIFICHI L'ESISTENZA DI TALE CONDIZIONE IN CALCE ALLA DESCRIZIONE DEL BENE PREDISPOSTO PER L'AVVISO D'ASTA

Dal confronto delle planimetrie catastali, depositate presso l'Agenzia delle Entrate -Servizi Catastali- di Chieti in data 28 dicembre 1988, e lo stato dei luoghi, sono riscontrate alcune difformità relativamente alla distribuzione interna dei vani e precisamente: il muro divisorio tra il locale cucina ed il locale pranzo è stato demolito dando origine ad un unico ambiente.

Si è provveduto a rappresentare ed allegare alla presente C.T.U. la planimetria dello stato di fatto in scala 1:100, redatta dalla scrivente sulla scorta delle risultanze dei rilievi effettuati sul posto ed una planimetria in scala 1 : 200 per l'aggiornamento catastale.

(6) ACCERTI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÈ 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. C.P.C.

L'immobile oggetto di valutazione e di verifica è parte integrante di un fabbricato di maggiore consistenza identificato al civico n. 5 di Via Nicola Nicolini; la costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni '30 come accertato dalle planimetria e documenti custoditi presso l'Agenzia delle

Entrate Servizi Catastali di Chieti, pertanto trattasi di “*fabbricato storico*” a ridosso del Centro Storico del Comune di Chieti.

Per quanto sopra, per la vetustà del fabbricato, si riferisce che non è stato trovato alcuna pratica edilizia presso gli uffici comunali.

Negli anni '80 l'appartamento è stato oggetto di Condono Edilizio per la regolarizzazione della realizzazione della veranda infatti l'istanza di sanatoria, presentata al Comune di Chieti a nome di ...OMISSIS ... (madre del debitore) ai sensi della Legge n. 47/1985 (condono edilizio), ha dato seguito al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 13827/2869 in data 05.03.1996.

Ai fini del rilascio della succitata sanatoria il proprietario, in data 28 dicembre 1988, ha presentato l'aggiornamento catastale al prot. n. 824/B dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali.

Come riportato nel capitolo precedente, in sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità circa la rimozione/demolizione del muro (non portante) divisorio tra il locale cucina ed il locale pranzo, attualmente un unico ambiente.

Per sanare la difformità rilevata sarà necessario presentare una CILA in sanatoria presso il Comune di Chieti (CH) con successivo aggiornamento della planimetria catastale.

**(7) PROVVEDA EX NR 7,8,9, ART. 173 BIS ATT C.P.C., COME
INTRODOTTI DAL D.L. N° 83/2015**

Art 173-bis. – Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto, ai commi 7-8 e 9 riporta:

“

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

.....”.

Per quanto richiesto al punto 7) si precisa che l'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria per la non presenza del divisorio tra la cucina ed il pranzo, mediante presentazione presso gli Uffici Comunali della CILA in Sanatoria– Comunicazione Asseverata Inizio Lavori in Sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale. I costi complessivi per il conseguimento del titolo di sanatoria possono quantificarsi a circa € 2.500,00 di cui € 1.100,00 circa per spese vive e sanzioni ed € 1.400,00 circa per spese tecniche.

Circa quanto richiesto al punto 8) si precisa che dal controllo della documentazione prodotta e visionata, il bene pignorato, non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

Per quanto richiesto dal punto 9), secondo quanto riportato nella risposta ricevuta via mail dall'Amministratore del condominio, non risultano quote condominiali insolute a carico del bene pignorato.

(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

Come riportato e descritto nel precedente capitolo 6, l'appartamento al piano secondo seminterrato risulta non conforme, per la rimozione del muro divisorio tra la ex cucina ed il pranzo.

Per sanare la difformità rilevata sarà necessario presentare una CILA in sanatoria (onerosa) presso il Comune di Chieti (CH) e successivo aggiornamento catastale.

(9) ACCERTI LA SITUAZIONE DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO DI BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Si precisa che al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dalla SignoraOMISSIS ..., con regolare contratto di locazione con scadenza 01 gennaio 2022.

(10) ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO - ARTISTICO

Da ricerche svolte attraverso il portale della Soprintendenza, il fabbricato non risulta vincolato ai fini storico – artistico, cioè in virtù del D. Lgs. N. 42/2004 ma, a seguito della vigente variante al P.R.G. del Comune di Chieti, il fabbricato rientra tra gli edifici segnalati per “*interesse storico-artistico*”; *Fabbricato: ubicato nel Quartiere Sant'Andrea; Classificazione: Conservazione; L'edificio, fuori del centro storico e dell'ex Porta S. Andrea, si situa sulla parte iniziale di Via N. Nicolini; la fabbrica non ancora compare nei catasti del 1875 né in quelli successivi del 1908-1915, mentre appare nei successivi dal 1941-45, pertanto la sua realizzazione è riferibile al periodo 1920-1945; gli apparati decorativi sono modestamente liberty sul solo fronte strada ed in parte eclettici comunque tipici delle mode e dei gusti dei primi decenni del '900; il manufatto va sottoposto a conservazione come documento delle fasi di sviluppo della città tra la fine del XIX secolo ed il '900.*

Saranno a carico del futuro acquirente le seguenti spese:

- Spese di diritti ed imposte di bollo del decreto di trasferimento;
- Spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento;
- Costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti il pignoramento;
- Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Come riportato nel capitolo (7) non sono presenti, ad oggi, insoluti riferiti alle spese condominiali.

(11) ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Come descritto nei capitoli precedenti, le uniche formalità da cancellare a seguito di vendita, sono quelle descritte e riportate nel capitolo (14) e riferite al presente pignoramento.

Come riportato nel capitolo precedente non risultano debiti di natura condominiale.

(12) DETERMINI IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO, A NORMA DEL DEPOSITO DI CUI ALL'ART. 568, 3° CO. C.P.C., COME INTRODOTTO EX D.L. N° 83/'15

Per la valutazione degli immobili sono state effettuate indagini più opportune ai fini dell'accertamento di quanto richiesto al C.T.U.

Il criterio di valutazione adottato per le unità immobiliari oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione degli stessi, come descritto nei precedenti capitoli, nonché del momento di crisi economica nazionale ed oltre presente in questo momento storico, e delle problematiche urbanistiche rinvenute in sede di accertamenti.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze.

Per quanto sopra, considerando lo stato di conservazione, tenuto conto delle caratteristiche generiche e principali, dello stato dei luoghi, dell'incidenza degli spazi aperti, si ritiene congruo il valore di € 1.000,00 al metro quadrato convenzionale.

Si precisa inoltre che i beni sono in “*esenzione da I.V.A. ai sensi dell'art. 10 DPR n. 663/1972*”.

Pertanto si ha il quadro generale come di seguito elencato:

- a) *Appartamento al secondo piano seminterrato distinto con la particella n. 762 sub 8*, superficie lorda commerciale pari a mq. 95,40 e corte esclusiva di mq. 91,70, considerata al 15% della sua estensione, cioè con un coefficiente di riduzione pari a 0,15.

La valutazione è la seguente:

Superficie convenzionale-commerciale vendibile:

- superficie lorda mq. 95,40, coefficiente 1,00 = mq. 95,40
- superficie lorda corte esclusiva al 15 % (giardini ed aree di pertinenza) mq. 91,70 x coefficiente 0,15 = mq. 13,76
- superficie lorda convenzionale-commerciale mq. 109,16

Superficie commerciale vendibile totale mq. 109,16

stima mq. 109,16 x € 1.000,00 = € 109.160,00

a detrarre spese necessarie per la sanatoria urbanistica ed aggiornamento catastale di complessivi € 2.500,00

Importo a base d'asta € 106.660,00

(Diconsi euro centoseimilaseicentosessanta/00)

(13) DICA SE IL COMPENDIO PIGNORATO DEBBA ESSERE POSTO IN VENDITA IN UNO O PIU' 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;

Trattandosi di unico immobile si procederà alla descrizione di un Lotto Unico.

La descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO UNICO:

Vendesi piena proprietà di immobile residenziale sito al piano secondo seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Chieti in Via Nicola Nicolini n. 5 distinto all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali – al foglio di mappa n° 35, particella catastale n° 762, sub 8, categoria A/3, classe 2, superficie catastale totale mq. 111,00, totale escluso aree scoperte mq. 97, rendita catastale € 468,68. Il fabbricato di remota costruzione risale a circa il 1930/40, con struttura portante in muratura, con pareti esterne dello spessore tra cm. 70 e cm. 60 e solai in putrelle in ferro e laterizio. E' composto da: ingresso, cucina, un bagno, due camere da letto, un ripostiglio, una veranda ed una corte esterna. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le finestre in legno con vetro camera e persiane in legno verniciato, le porte interne sono in legno chiaro naturale de tipo tamburato. Le pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite con mattonelle di maiolica; i pavimenti sono in ceramica; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete e radiatori in ghisa. La fornitura dell'acqua è quella di rete e gli scarichi confluiscono alla fognatura comunale;

l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; sono presenti fenomeni di umidità. L'appartamento sviluppa complessivamente lordi mq. 91,00, oltre la veranda di mq. 4,40 e la corte esclusiva con giardino di mq. 91,70; l'altezza interna dei vani è di ml. 3,30. L'appartamento e la corte esclusiva confinano con: gradinata condominiale, terrapieno, particella 763 ed il sub 9 della particella 762, salvo altri e più aggiornati confinanti. L'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria urbanistica ed aggiornamento catastale. L'immobile è dotato di Attestato di prestazione energetica (APE) e classificato in classe "G".

PREZZO A BASE D'ASTA € 106.660,00

(Diconsi euro centoseimilaseicentosessanta/00)

(14) DESCRIVA TUTTE LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE DOVRANNO ESSERE CANCELATE CON L'EMANANDO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. Ipoteca giudiziale registrata al n° RP 1113 e n° RG 10181 del 24 luglio 2020 a favore della BancaOMISSIS per azioni Parabita – contro –OMISSIS ... nato aOMISSIS ... il 11 ottobre 1950 – decreto ingiuntivo Tribunale di Chieti del 31 gennaio 2020, per un importo di € 150.000,00, a garanzia della maggiore s.c. di € 185.384,67, grava sull'intera piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata.
- b. Pignoramento immobiliare R.P. n. 11285 e R.G. n. 14602 in data 08 agosto 2021, atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Chieti in data 12 luglio 2021, a favore dellaOMISSIS ..., contro

...OMISSIS ... nato aOMISSIS ... il 11 ottobre 1950, fino alla concorrenza di € 189.090,83 oltre interessi e spese – grava sull'intera piena proprietà del bene oggetto di valutazione.

(15) RIFERISCA IL TUTTO CON RELAZIONE SCRITTA, ANCHE SU SUPPORTO INFORMATICO (DVD) CORREDATA DAI RELATIVI ELABORATI (DISEGNI, EVENTUALI FOTO, DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA E QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI)

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata dai relativi elaborati grafici quali planimetrie catastali e planimetrie redatte dalla sottoscritta, visure catastali aggiornate, stralcio di mappa catastale, aggiornamento ispezione ipotecaria, fotografie interne ed esterne dell'unità immobiliare in trattazione, pratiche urbanistiche inerenti, descrizione per avviso d'asta e schema riassuntivo dei dati essenziali.

(16) ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ, CHE LA VENDITA POSSA RICAVERSARE UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE

In relazione a quanto descritto e relazionato, la sottoscritta ritiene che dalla vendita dell'immobile pignorato si può ricavare un prezzo superiore al 50% del valore dei beni stessi, vista la tipologia delle unità immobiliari e della zona in cui sono ubicati.

(17) VERIFICHI LE CERTIFICAZIONI EX ART.6 D.LVO 311/2006

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si precisa che lo stesso è allegato al contratto di locazione del 7 gennaio 2017 e che l'immobile è in classe "G".

18) SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO PRIMO
 ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 78/2021 R.G.**

Promossa daOMISSIS ...
Nei confronti diOMISSIS ...

G.E.	DOTT. FRANCESCO TURCO
Custode Giudiziario	DEBITORE
C.T.U.	GEOM. EMANUELA BARGAGLI

Recapito	
Recapito	0871-64786

LOTTO	unico	Prezzo base d'asta	106.660,00	Zona
Comune di:		Prov.	Indirizzo	CENTRALE
CHIETI		CH	VIA NICOLA NICOLINI N. 5	

Diritti:

Piena proprietà	quota	1/1	PIENA PROPRIETA'		
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>			
					X

Immobile:

residenziale	X	fabbricati	X
--------------	----------	------------	----------

Dati catastali identificativi attuali al N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub.		Categ.	Vani/mq.	Rendita
35	762	8		A/3	5,5	€ 468,68

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale convenzionale	Mq. 65,35						
Anno di costruzione	Anni 2008	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	X	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	

Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	LOCATO CON SCADENZA 01.01.2022		
Legge 47/85 e successive	Sì					
Agibilità:	no					
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna					

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. Mappa catastale scala 1:2000;
2. Planimetria catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Aggiornamento ispezione ipotecaria;
5. Planimetrie rilievo immobili redatte dalla scrivente in scala 1 : 100;
6. Planimetria in scala 1 : 200 per aggiornamento catastale;
7. Concessione in Sanatoria Condonò;
8. Richiesta e risposta situazione condominiale al 22.12.2021;
9. Certificato contestuale di esistenza n vita, residenza e stato civile;
10. Convenzione matrimoniale;
11. Documentazione fotografica;
12. Estratto dell'atto di matrimonio;
13. Stralcio Variante PRG Comune di Chieti;
14. Verbale di sopralluogo;
15. Contratto di locazione ed APE.

La sottoscritta, a termine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, rimette la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione.

Chieti, 03 gennaio 2022

Il C.T.U.

Geometra Emanuela BARGAGLI