

**STUDIO TECNICO**

**GEOM. DANIELE MASCIULLI**

Via San Camillo De Lellis c. n° 120 - 66100 CHIETI (CH)

(tel. 087161415 – port. 3292244932)

E – MAIL: [tecnoproject.chieti@gmail.com](mailto:tecnoproject.chieti@gmail.com)  
[daniele.masciulli@geopec.it](mailto:daniele.masciulli@geopec.it)

## **TRIBUNALE di CHIETI**

**Esecuzione Immobiliare n° 56/2017,**

**promossa dalla**

.

**contro**

***Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:  
Dott. Francesco Turco.***

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI  
PIGNORATI.***



Valutazione al 31 marzo 2022.

**TRIBUNALE DI CHIETI**  
**Esecuzione Immobiliare promossa da**

**contro**

**- Reg. Es. 56/2017 –**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

\*\*\*\*\*

Io sottoscritto **Geom. Daniele MASCIULLI**, con studio in Chieti – Via San Camillo De Lellis c. n° 120, con NOMINA del 27 settembre 2021 ho ricevuto dal **Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Francesco Turco**, promossa dalla

contro

l'incarico di riferire in merito ai seguenti quesiti:

- 1) *Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, secondo 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 dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati prodotti nel pignoramento;*
- 3) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 4) *Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per*



*la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità nelle 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 n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c., come introdotti dal D.L. n°83/'15 conv. in L. n° 132;*
- 8) *In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 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 il 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 dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- 16) *Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;*
- 17) *Verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/'06.*

A seguito di giuramento reso dinanzi al Cancelliere del Tribunale ho acquisito la documentazione presente in fascicolo e successivamente ho esperito i riscontri del caso e le necessarie indagini presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti



– Territorio – Servizi Catastali e ultima progettazione consegnatami dall'executato in sede di sopralluogo.

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è il seguente:

- ***PORZIONE DI FABBRICATO in MIGLIANICO (CH) – alla Contrada Costa della Forma c. n° 6, così composto:***

***1) APPARTAMENTO al piano primo, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 4.364, subalterno n° 6, Categoria A/3, classe 2<sup>a</sup>, vani catastali 5,5 e rendita catastale pari ad € 369,27, intestato al signor  
in regime di comunione legale dei beni.***

Ad evasione del mandato ricevuto, dopo aver inviato e/o trasmesso PEC ai legali delle parti in causa comunicando la data del sopralluogo per il giorno 18 marzo 2022, alle ore 11 : 00, mi sono recato sul posto per i rilievi di rito e prendere visione del bene pignorato ed era presente la coniuge dell'executato che mi ha permesso l'accesso.

Ho pertanto effettuato ricognizione dei luoghi con misurazione dei vari ambienti dell'unità immobiliare e riscontro con la rispettiva planimetria di accatastamento, da me preventivamente acquisita presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, così come la visura catastale relativa, stralcio di planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni e provveduto, infine, ad un dettagliato rilievo fotografico sia interno che esterno all'immobile in trattazione.

Alle ore 12 : 00 ho chiuso l'incontro/sopralluogo e redatto verbale di sopralluogo.



Da precisare che ho verificato la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione e precisamente:

- l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 4.364, subalterno n° 6, di proprietà del signor , ha in essere, posta immediatamente a ridosso dell'ingresso – salotto, una scalinata d'accesso al piano superiore (sottotetto) ove ne hanno diritto tutti gli altri “condomini” e non è stato consentito di accedervi, comunque nel caso è sanabile: quindi, di conseguenza, per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale, oltre che in risposta al quesito n° 5, vado a rappresentare ed allegare in calce alla presente C.T.U. mediante una planimetria dello stato di fatto da me predisposta altresì con le istantanee fotografiche più significative.

### **RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **1° Quesito – completezza della documentazione prodotta ex art. 567 C.P.C..**

La documentazione ex art. 567 C.P.C. prodotta a corredo dell'istanza di vendita è completa ad eccezione del rogito o atto notarile d'acquisto del bene da parte e/o a favore del signor

, ossia rogito per Donazione Accettata per notar Alfredo Pretaroli del 01 ottobre 1997 di cui al Repertorio n° 49.712, che però ho acquisito sotto forma di Nota di Trascrizione in data 30 marzo u.s. telematicamente, il tutto post sopralluogo.

Inoltre sono presenti:

- Nota di Trascrizione riportante la data del 23 marzo 2017, Registro Generale n° 5.044 e Registro Particolare n° 3.772 che rende inutile l'acquisizione ulteriore da parte mia e, quindi,



evitare spese aggiuntive, ma restando a completa disposizione dell'Onorevole Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Francesco Turco qualora ritenesse necessario l'aggiornamento di tale documentazione;

- Rogito notarile quale Contratto di Mutuo per Notar Massimo D'AMBROSIO del 16 Luglio 2009, Repertorio n° 106.410, Raccolta n° 21.336, Registrato a Pescara in data 17 Luglio 2009 al n° 5.101;
- Atto di Pignoramento Immobiliare depositato al Tribunale di Chieti del 14 marzo 2017;
- Atto di Precetto del 10 novembre 2016;
- Certificato notarile per notar Maria PANTALONE BALICE del 28 Aprile 2017.

**2° Quesito – identificazione e descrizione degli immobili pignorati.**

Il bene pignorato è un appartamento con sviluppo su unico livello e precisamente:

a) ***APPARTAMENTO in MIGLIANICO (CH) – Contrada Costa della Porta c. n° 6, piano primo, catastalmente individuato al foglio di mappa n° 9, particella n° 4.364, subalterno n° 6, intestato al signor \_\_\_\_\_ per l'intero in regime di comunione legale dei beni***, facente parte integrante di un edificio di maggiore consistenza, in zona periferica della Città e nello specifico in zona urbanistica destinata a Sub. Area B/1, ed esso è così conformato e precisamente:

costituito e/o composto di ingresso/pranzo/soggiorno, cucina con camino, due bagni, disimpegno e due camere, tutti comunicanti tra loro ed avente un'altezza media originaria pari a ml. 2,78, oltre a due balconi a livello: esso confina con distacco da Contrada Costa



Della Forma a due lati, distacco proprietà Sisofò Biase salvo altri e distacco da corte comune e parcheggio.

L'abitazione, nel suo complesso, ha una superficie lorda effettiva pari a mq. 130,26 e balconi a livello per mq. 37,31.

È divenuto di proprietà del signor \_\_\_\_\_ in virtù di rogito notarile di Donazione Accettata per notar Alfredo Pretaroli del 01 ottobre 1997, Repertorio n° 49.712, Trascritto a Chieti in data 16 ottobre 1997 al n° 13.226 del Registro Generale e n° 10.394 del Registro Particolare e vi è corrispondenza di titolarità con i dati prodotti nel pignoramento con la sola differenziazione che è stato donato lastrico solare riportante il subalterno n° 4 oggetto poi di realizzazione mediante progettazione dell'unità immobiliare di cui trattasi divenuta subalterno n° 6.

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti: rifiniture di tipo medio, discreta l'esposizione, l'aerazione ed il criterio di ripartizione degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in trattazione risultano essere le seguenti:

- infissi esterni in legno naturale e vetro camera con presenza di persiane ad ante anch'esse in legno naturale;
- porte interne in legno naturale tamburato;
- porta ingresso di tipo semi blindato rivestito in legno naturale;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo in granito e rivestimento in ceramica monocottura alla cucina avente un'altezza pari a circa ml. 1,80;
- bagno con tutti i sanitari ivi compresa vasca da bagno in uno e rivestimento in ceramica monocottura porcellanata avente un'altezza variabile dai ml. 1,20 ai ml. 1,80 circa;



- impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia murale ed elementi radianti in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia e tendenzialmente conforme alle normative vigenti in materia;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

Ne consegue, alla luce di quanto sinora espresso che l'appartamento oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie salubri ed il tutto è riscontrabile anche con le fotografie redatte ed allegate alla presente.

Le notizie generali sull'unità immobiliare sono:

- la zona è caratterizzata da diversi fabbricati di remota costruzione costruiti in allineamento e prospettanti sulla Contrada Costa Della Forma e ricadenti in zona destinata a Sub. Area B/1 della Città di Miglianico (CH) e si presenta con un discreto sviluppo edilizio sia a carattere abitativo che agricolo;
- l'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare sottoposta ad espropriazione forzosa, è di remota costruzione, si eleva su più livelli e versa in uno stato manutentivo di tipo medio.
- nel complesso l'immobile, realizzato ex novo tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90, riveste attualmente la caratteristica di tipo economico pur ricadendo urbanisticamente quale edificio in zona agricola.

### **3° Quesito – regime di coniugio dei soggetti esegutati.**

Il signor \_\_\_\_\_ risulta in regime di comunione legale dei beni.



**4° Quesito – ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili pignorati.**

Il bene pignorato in danno del signor  
divenuto in proprietà di quest'ultimo mediante il rogito notarile  
sopra menzionato dal proprio genitore signor

Al signor \_\_\_\_\_, a sua volta, il bene era pervenuto,  
quale terreno con sovrastante fabbricato rurale, dal signor  
nato a \_\_\_\_\_, mediante atto di  
Compravendita per notar Salciarini del 23 dicembre 1971, Repertorio  
n° 13795, Trascritto a Chieti il 25 gennaio 1972 ai n° 1441/1260.

Per quanto concerne le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, effettuati le opportune verifiche degli atti di causa e delle acquisizioni, risultano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della B  
con sede in Bari di cui alla Nota di Trascrizione riportante la data del 23 marzo 2017, Registro Generale n° 5.044 e Registro Particolare n° 3.772, in virtù di atto giudiziario di pignoramento immobiliare depositato al Tribunale di Chieti in data 14 marzo 2017;
- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** n° 13591 R.G. e n° 3101 R.P. del 20 Luglio 2009 a garanzia di Contratto di Mutuo per Notar Massimo D'AMBROSIO del 16 Luglio 2009, Repertorio n° 106.410, Raccolta n° 21.336, Registrato a Pescara in data 17 Luglio 2009 al n° 5.101,  
con sede in Bari.



Ulteriori note come da certificazione notarile allegata agli atti di causa.

- **TRASCRIZIONE** costituzione di vincolo registro generale n° 15542 e registro particolare n° 11293 del 06 ottobre 1999 a favore del Comune di Miglianico (CH) in virtù di atto per notar Alfredo Pretaroli del 23 settembre 1999, repertorio n° 54906.

**5° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento.**

L'immobile pignorato risulta regolarmente denunciato per quanto concerne l'accatastamento con planimetria e scheda seguente:

- particella catastale n° 4.363, subalterno n° 6, scheda n° CH0102979 del 30 aprile 2008 a firma del Geom. Valter Corrado.

Poiché la scheda di accatastamento – da me acquisita in copia conforme presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, inerente la particella catastale n° 4.364, subalterno n° 6, di proprietà del signor non è completamente aderente allo stato dei luoghi, per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale, vado a rappresentare ed allegare in calce alla presente C.T.U., mediante una planimetria dello stato di fatto da me predisposta in scala 1 : 100 sulla scorta e risultanze del rilievo sul posto.

**6° Quesito – verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati.**

Come già accennato nel corso della narrativa che precede, il bene pignorato in danno del signor \_\_\_\_\_ fa parte di un fabbricato realizzato ex novo tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 e l'ultima documentazione autorizzativa riguarda una Concessione Edilizia in Sanatoria la n° 48 del 21 dicembre 2006 a valere altresì quale variante per lavori di sopraelevazione in virtù



delle precedenti Concessioni Edilizie rispettivamente la n° 22 del 1997 e la n° 83 del 2001: esso non è munito del Certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità rispetto alla sopra menzionata planimetria di accatastamento e Concessioni Edilizie e precisamente:

- ha in essere, posta immediatamente a ridosso dell'ingresso – salotto, una scalinata d'accesso al piano superiore (sottotetto) ove ne hanno probabilmente diritto gli altri aventi causa e/o proprietari diversi, ma nell'ambito del sopralluogo non mi è stato consentito di accedervi per ulteriori verifiche;
- comunque tendenzialmente, essendo opere interne senza aumento di superfici e volumetrie, il tutto è sanabile producendo una progettazione applicando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria corredata di tutti gli elementi progettuali necessari, pagamento di diritti di segreteria, diritti di istruttoria, sanzione amministrativa, variazione catastale, Attestazione di Prestazione Energetica e pratica quale Segnalazione Certificata di Agibilità, il tutto quantificabile in circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00) S. E. & O..

Tutto quanto sopra appena espresso per significare che, ovviamente, terrò in debita considerazione tali costi, atti alla sistemazione per sanare l'unità immobiliare ad uso civile abitazione in sede estimativa.

**7° Quesito – verifica ex n n° 7,8,9 art. 173 bis att c.p.c..**

Come già espresso nel precedente quesito risultano in essere opere abusive.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.



**8° Quesito – verifica della conformità urbanistica.**

Ho già riferito in precedenza (quesito 6°) sui permessi autorizzativi in essere e nel complesso anche le modifiche in apportate, come meglio ed ampiamente descritte, risultano assentibili nel pieno rispetto degli attuali e vigenti strumenti urbanistici.

Segnalo che il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata non risulta realizzato su aree di proprietà dello Stato o interessato da vincoli storico - artistici.

**9° Quesito – verifica della situazione di possesso.**

Nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione risulta la residenza dell'esecutato assieme alla propria coniuge in comunione dei beni.

**10° e 11° Quesito – verifica dell'esistenza di vincoli o oneri.**

L'immobile pignorato risulta ricadente nel Vigente P.R.G. del Comune di Ortona (CH) quale zona destinata Sub. Area B/1.

In definitiva le uniche operazioni consentite ed assentibili sono quelle espresse nel quesito sesto.

L'immobile e/o unità immobiliare ad uso civile abitazione pignorato non risulta gravato da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI.

Contestualmente si segnala la non esistenza di regolamento di condominio e relative tabelle millesimali in quanto l'intero fabbricato è a conduzione privata.

**12° Quesito – criteri di stima e determinazione del valore da porre a base d'asta.**

**SCELTA ED ILLUSTRAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA:**  
per la determinazione del valore, allo stato attuale, il problema



estimativo del cespite in esame si configura nella corretta scelta del parametro che, data la specifica natura e collocazione nel quadro urbanistico della località interessata, trova la corrispondenza al più probabile valore di mercato adeguandoli, per confronto e raffronto, a beni similari aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quello in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmiere più o meno stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l'offerta.

Va esclusa ogni ulteriore ricerca attraverso altri parametri, come ad esempio quello analitico e quello a sito e cemento, rivelandosi essi, data la continua fluttuanza dei prezzi e l'instabilità del mercato, fuori dal giusto raffronto di quest'ultimo, con risultati finali che avrebbero del paradossale e quindi non in linea con la realtà economica.

Pertanto il procedimento di stima da adottare è quello della stima sintetica comparativa per valori tipici, tenendo conto cioè, dei prezzi unitari correnti nella zona moltiplicandoli, quindi, per la grandezza di un elemento del bene in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui il cespite in parola è ubicato e della conoscenza personale dei prezzi di mercato della zona stessa.

Tale stima è stata fatta altresì con criteri prudenziali ma reali, tenendo presente delle limitazioni dovute a degli eventuali gravami, come ad esempio l'esistenza della gradinata interna di collegamento al sottotetto come opera abusiva e da verificare in maniera esaustiva.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)



pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al secondo semestre dell'anno 2021, Codice di zona R1, Microzona Catastale 1, ritenendo l'immobile classificabile nella categoria di abitazioni di tipo economico.

**PARAMETRI DIMENSIONALI:** altresì, rispecificando, che come elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda della civile abitazione nel suo complesso e l'addizionale di un terzo (1/3) della superficie per quanto concerne i balconi ed il ballatoio vano scala d'accesso, si certifica che il cespite in parola ha portato alla seguente superficie complessiva **considerata** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

- particella catastale n° 4.364, subalterno n° 6, superficie lorda abitazione pari a MQ. 130,26 (A);
- particella catastale n° 4.364, subalterno n° 6, superficie lorda balconi abitazione pari a mq. 12,44 (ossia mq. 12,78 + mq. 24,53 = mq. 37,31 : 3 = MQ. 12,44) (B);
- (A) + (B) = **MQ. 142,70.**

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per beni simili a quello in esame ovvero con caratteristiche riconducibili a quello oggetto di stima, dopo aver considerato lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la tipologia del cespite pignorato, le proprie caratteristiche salienti, la non presenza degli annessi, la destinazione

d'uso assentita, tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire il seguente valore unitario di stima:



- pari ad €/mq. 700,00 di superficie lorda per mq. 142,70 per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella catastale n° 4.364 subalterno n° 6.

All'uopo, segnalo come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti indichino per la Zona di riferimento "R1" – Fascia Extraurbana/Restante Territorio per le abitazioni civili di tipo economico un valore di mercato che oscilla da un minimo di €/mq. 480,00 ad un massimo di €/mq. 720,00.

#### **VALORE ATTUALE DEL BENE:**

- unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui alla particella catastale n° 4.364, subalterno n° 6;  
**mq. 142,70 x €/mq. 700,00 = € 99.890,00.**

Pertanto, in definitiva, l'unità immobiliare ha un valore totale complessivo pari ad € 99.890,00 arrotondabile per eccesso ad € **100.000,00 (Euro centomila/00).**

#### **13° Quesito – formazione lotti da porre in vendita e relativa descrizione.**

Trattandosi di una unica unità immobiliare ad uso civile abitazione autonoma ritengo di dover procedere alla formazione di un Unico Lotto.

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

#### **UNICO LOTTO:**



*Unità immobiliare costituita da appartamento su un livello (piano primo) in Miglianico (CH) – Contrada Costa Della Forma c. n° 6.*

*Il bene e/o cespite a civile abitazione è composto da tre vani ed accessori, al piano primo, ed è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa 9, particella 4.363, subalterno n° 6, Categoria catastale A/3, classe 2<sup>a</sup>, di vani 5,5 e rendita catastale pari ad € 369,27, confinante con distacco da Contrada Costa Della Forma a due lati, distacco proprietà Sisofò Biase salvo altri e distacco da corte comune e parcheggio.*

*Di proprietà del signor \_\_\_\_\_ per l'intero in regime di comunione legale dei beni.*

*Valore di stima € 100.000,00 (centomila/00).*

**14° Quesito – elenco delle formalità da cancellare.**

Per liberare l'immobile dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di esso gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

**- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della B \_\_\_\_\_ S.C.P.A.

con sede in Bari di cui alla Nota Trascrizione del 23 marzo 2017, Registro Generale n° 5.044 e Registro Particolare n° 3.772;

**- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** n° 13591 R.G. e n° 3101 R.P. del 20 Luglio 2009 a garanzia di Contratto di Mutuo per Notar Massimo D'AMBROSIO del 16 Luglio 2009, Repertorio n° 106.410, Raccolta n° 21.336, Registrato a Pescara in data 17 Luglio 2009 al n° 5.101, a favore della BANCA \_\_\_\_\_

con sede in Bari.

**15° Quesito – riferire il tutto con relazione scritta, anche su suppor-**



**to informatico (DVD), corredata dai relativi elaborati.**

La presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto, rappresenta quanto dovuto ed è corredata dai relativi elaborati grafici quali planimetria catastale ivi compreso elaborato planimetrico ed elenco subalterni e planimetria redatta da me stesso, visura catastale storica aggiornata, stralcio di mappa catastale, fotografie interne ed esterne dell'unità immobiliare in trattazione in n° 20 (venti), nota di Trascrizione del 30 marzo 2022 inerente l'atto notarile d'acquisto, Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per CHIETI, Comune di Miglianico (CH), pratica progettuale acquisita, copia ricevute PEC comunicazione alla parte, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali, ed il tutto viene assemblato anche su supporto informatico (DVD).

**16° Quesito – verifica certificazioni energetiche.**

In risposta a tale quesito, segnalo che – effettuate le opportune ricerche – il bene pignorato ad uso civile abitazione è privo di attestato di certificazione energetica ex art. 6 D.L. 311/'06 e s.m.i..

**17° Quesito – parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.**

Secondo il mio sincero parere, anche alla luce dell'attuale congiuntura e contrazione economica a livello nazionale, ed altresì alla crisi immobiliare in atto da diversi anni, in risposta a tale quesito, certifico che sicuramente dalla vendita del cespite nella presente trattato possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni stessi.

**CONCLUSIONI.**



Ritengo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione, in merito ai quesiti che mi sono stati posti, e, pertanto rassegno il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica d'Ufficio i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante ed imprescindibile.

Chieti li 31 marzo 2022.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Geom. Daniele MASCIULLI**



**ALLEGATI:**

- A) Planimetria catastale unità immobiliare in trattazione ivi compreso elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- B) Planimetria di rilievo dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione particella 4.364, subalterno 6, oggetto del pignoramento, rappresentata in scala 1 : 100 e redatta da me stesso;
- C) Visura catastale storica dell'unità immobiliare;
- D) Stralcio Planimetria Catastale d'insieme del foglio di mappa n° 9 di Miglianico (CH) della particella interessata n° 4.364;
- E) Elaborati fotografici in n° 20 (venti) istantanee;
- F) Nota di Trascrizione inerente l'atto notarile d'acquisto acquisito in data 30 marzo 2022;
- G) BANCA DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti, Comune di Miglianico (CH), Zona di riferimento “R1”, Microzona catastale n° 1, – Fascia Extraurbana/Restante Territorio, tipologia prevalente abitazioni civili di tipo economico con destinazione residenziale, il tutto inerente il 2° semestre dell'anno 2021;
- H) Pratica inerente ultima progettazione acquisita;
- I) Copia ricevute PEC comunicazioni alle parti.

