

STUDIO FRATICELLI

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Via F. Galiani, 24

MILANO – Viale Rodi, 84

TRIBUNALE di CHIETI

**Procedura Eecutiva Immobiliare n° 102/2023
(cui sono riunite la n° 91/2024 e n° 26/2025)**

promossa da

***** DATO OSCURATO *****

contro

***** DATO OSCURATO *****

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

G.E. Dott. Francesco TURCO

Valutazione al 7 ottobre 2025

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti
Via F. Galiani, 24 “Palazzo Blaga” – 66100 CHIETI (tel. 0871 / 272785)

e-mail : fraticellistudiotecnico@gmail.com - PEC : studiofraticelli@pec.it - www.fraticellistudiotecnico.com

TRIBUNALE di CHIETI
Esecuzione Immobiliare promossa da
***** DATO OSCURATO *****
contro
***** DATO OSCURATO *****

(Proc. Es. n° 102/23 riunita alla n° 91/24 e n° 26/25)

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

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, con studio in Chieti – Via F. Galiani 24, iscritto all’Albo Nazionale C.T.U. con il n° 174, con NOMINA del 20/11/2023 ho ricevuto dal Signor Giudice dell’Esecuzione Immobiliare promossa dalla *** DATO OSCURATO *** a carico di *** DATO OSCURATO *** l’incarico di riferire in merito ai seguenti quesiti:

- 1) prima di ogni attività con l'ausilio del nominando custode controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.P.C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;**
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**
- 4) attraverso la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma CPC ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando quindi tutti i proprietari per detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;**

- 5) *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;*
- 6) *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. CPC;*
- 7) *provveda ex art. 173 bis disp. Att. CPC nn° 7 – 8 – 9, come introdotti dal D.L. n° 83/15 conv. in Legge n° 132/15;*
- 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 se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020).*
- 10) *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
- 11) *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente il pignoramento;*
- 12) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 13) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*

- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/15;**
- 15) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;**
- 16) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;**
- 17) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);**
- 18) esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;**
- 19) verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.**

A seguito di accettazione incarico ed espletamento delle attività peritali ho rimesso agli atti della Procedura la Relazione di CTU del 19/3/2024 contenente le risposte ai quesiti ma anche la segnalazione relativa al mancato pignoramento della CORTE di pertinenza esclusiva dei beni pignorati. La Creditrice Procedente ha conseguentemente dovuto attivare pignoramento "in estensione" anche sulla predetta Corte esclusiva (foglio di mappa 18, particella 713 sub 1), con instaurazione della Procedura n° 91/24 e mandato del G.E. al sottoscritto Consulente già designato di procedere all'integrazione della perizia.

Precedentemente alla notifica del pignoramento "in estensione", il debitore esecutato aveva tuttavia apportato

modifiche sostanziali alla corte, frazionandone una consistente porzione che è stata addirittura alienata a un Tezo estraneo ed accorpando la restante porzione all'appartamento già pignorato che, in forza della nuova consistenza, aveva assunto altro identificativo catastale.

Della circostanza – verificata a seguito dei consueti riscontri ipotecari e catastali preliminari conseguenti l'estensione dell'incarico ma accertata anche in sede di sopralluogo – notiziavo tempestivamente il G.E. ed i Creditori con Relazione dell'11/10.

Il nuovo pignoramento – che ha dato origine alla P.E.I. n° 26/2025 – va colpire l'appartamento già pignorato (ex particella 713 sub 2) nell'attuale identificazione e consistenza **foglio 18, particella 713 sub 4** in quanto maggiorata della porzione di corte (ex partricella 713 sub 1 / parte), in modo da allineare la continuità storica ipotecaria e catastale dell'immobile.

Per avere tutti gli elementi per riferire sulle verifiche urbanistiche ho ripetuto ACCESSO AGLI ATTI presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ORTONA per riscontrare l'esistenza di ulteriori pratiche urbanistiche oltre quelle già in precedenza acquisite in copia.

Infine, accesso agli atti dell'ex Genio Civile di CHIETI per le verifiche sul deposito degli elaborati progettuali ai fini statici.

Nel corpo della Relazione riferisco sull'esito di tali acquisizioni documentali.

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzosa è il seguente:

- ***Appartamento in Ortona, Contrada Colombo n. 4 con annessa corte esclusiva di collegamento con la Strada Provinciale – Il bene, elevantesi ai piani terra e 1° sottotetto, è catastalmente identificato al foglio di mappa 18 particella 713 sub 4 (ex 713 sub 2 e porzione della corte ex 713 sub 1), cat. A/2 consistenza di vani 5,5 con superficie***

catastale mq 201 (escluse aree scoperte mq 198) e rendita euro 525,49.

Ad evasione del mandato ricevuto, dopo aver preso accordi con il Custode designato – Avv. Alessandro BIANCHI – ho effettuato sopralluogo il giorno 30 LUGLIO 2025 con inizio alle ore 15,00. In quell'occasione era presente sui luoghi l'Avv. *** DATO OSCURATO ***, legale di fiducia del *** DATO OSCURATO ***.

In quell'occasione ho effettuato ricognizione dl bene pignorato con presa visione dei vari ambienti e riscontro con le planimetrie di progetto acquisite al Comune di ORTONA oltre che di accatastamento preventivamente estratte presso l'AGENZIA ENTRATE / TERRITORIO di Chieti.

E' subito emersa una serie di macroscopiche difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie acquisite, conseguente ad una radicale trasformazione del fabbricato, senza che ci fosse un regolare progetto autorizzativo.

In particolare:

- la gradinata interna che consentiva il collegamento verticale tra i tre piani del fabbricato è stata completamente eliminata;
- l'attuale accesso al piano sottotetto è possibile tramite gradinata esterna realizzata senza alcun titolo autorizzativo;
- la porzione abitativa, al piano terra / rialzato del fabbricato, è suddivisa in due appartamenti autonomi con accesso indipendente, occupati da due differenti nuclei familiari;
- il locale sottotetto, al 2° livello del fabbricato, risulta completamente trasformato nella destinazione d'uso – da ripostiglio / stenditoio ad uso residenziale – attualmente in uso ad un figlio del debitore esecutato;

- un terrazzo ed una porzione di portico presenti negli elaborati grafici originari sono stati tamponati con muratura tanto da ricavarne due vani aggiuntivi, annessi alle originarie volumetrie assentite;
- sono state create nuove aperture finestrate rispetto al progetto;
- sono presenti altre difformità non rilevanti (modifica delle tramezzature interne) di cui dirò nel prosieguo della Relazione.

Alla luce delle discordanze sopra indicate – opportunamente verificate con gli elaborati grafici di progetto – ho predisposto nuove planimetrie relative all'effettivo stato dei luoghi che – al fine di consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale, oltre che in risposta al quesito n° 4 – vado ad allegare in calce alla C.T.U. in uno alla pianta di accatastamento agli atti dell'Agenzia Entrate / Territorio di Chieti.

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito – completezza della documentazione prodotta ex art. 567 CPC

La documentazione ex art. 567 CPC prodotta a corredo dell'istanza di vendita è completa – atteso che è stato depositato il certificato notarile sostitutivo ex Lege 302/98 a firma del Notaio Vincenzo Calderini del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 16/4/2025 – che contiene la cronistoria dei passaggi intervenuti nel ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare e consente la ricostruzione storica delle vicende giuridiche relative agli immobili pignorati.

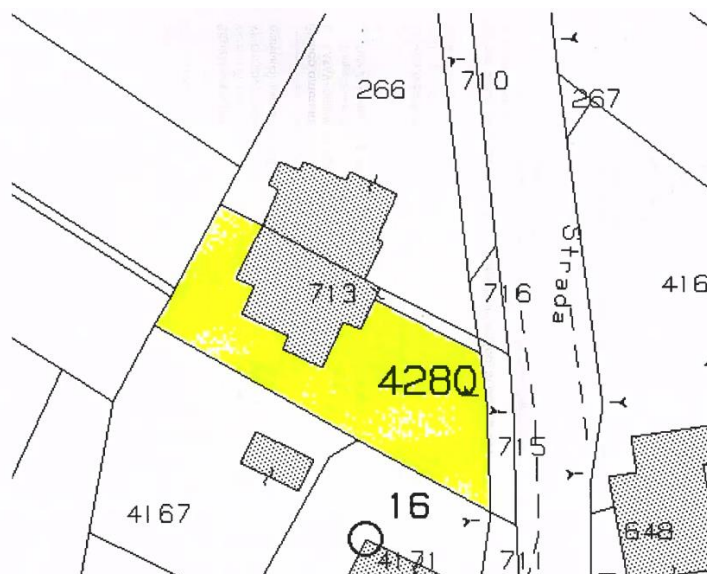
2° Quesito – descrizione degli immobili pignorati

L'appartamento pignorato, nel Comune di ORTONA – Contrada Colombo civ. 4, è unità abitativa di un fabbricato cielo / terra realizzato con struttura mista – in parte in muratura ed in

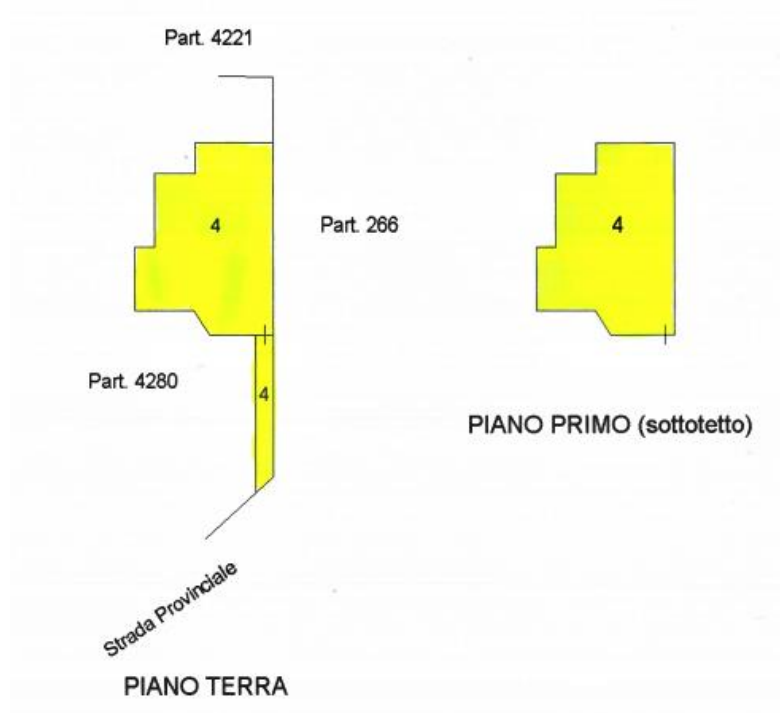
parte con elementi in cemento armato – e copertura a tetto con falde inclinate, edificato nel corpo d'impianto nel 1987.

L'edificio nel suo insieme si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato con destinazione a deposito-magazzino, piano terra / rialzato con destinazione abitativa e piano 1° (sottotetto) con destinazione stenditoio / ripostiglio.

Il fabbricato, nel suo insieme, era originariamente dotato di area pertinenziale di uso esclusivo completamente recintata e non pignorata; a seguito di frazionamento dell'area esterna attuato dal debitore esecutato nel maggio 2024 con creazione della particela 4280 venduta a Terzo e non oggetto dell'odierna Procedura Esecutiva



Ne consegue che l'unità abitativa oggetto di espropriazione forzata, mappale 713 sub 4, gode unicamente di una piccola "striscia" della lunghezza di mt 12 circa e larghezza di mt 2,50, dipartentesi dal cancello pedonale sulla Strada Provinciale, sino all'ingresso dell'appartamento. L'individuazione grafica è quella sotto rappresentata, estrapolata dall'Elaborato Planimetrico di accatastamento agli atti dell'Agenzia Entrate / Territorio di Chieti

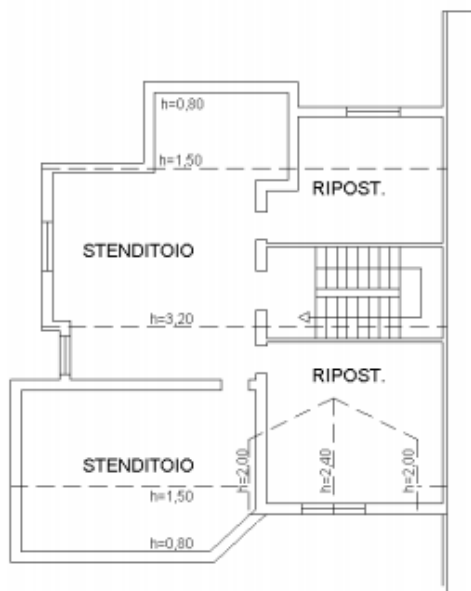
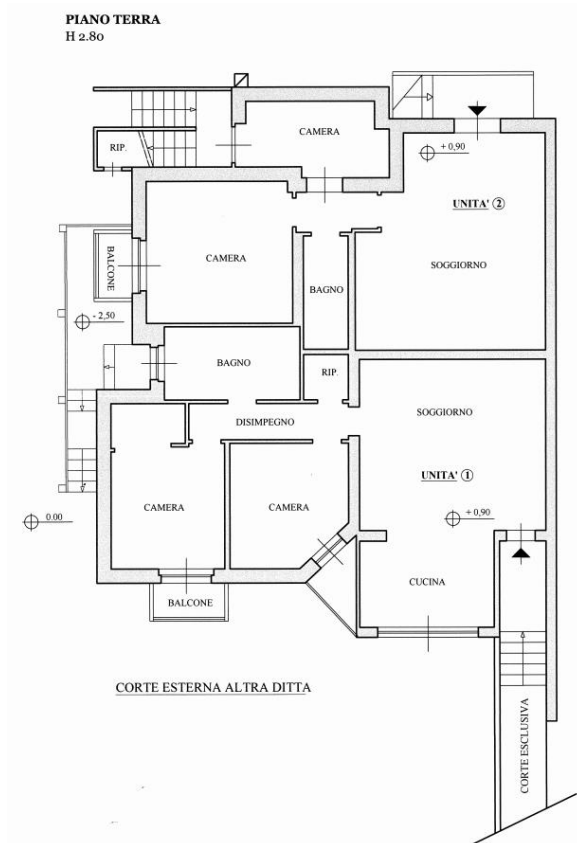
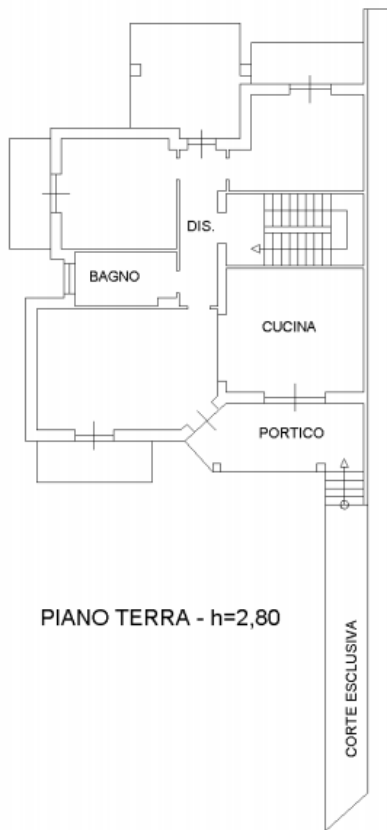


E' evidente che continuano a gravare sulla particella 4280 i preesistenti diritti di passaggio per gli accessi plurimi all'unità abitativa.

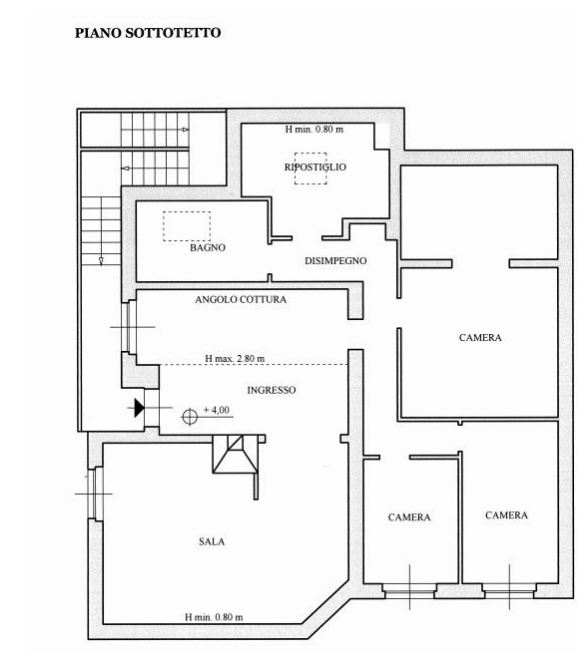
Come sommariamente descritto nei paragrafi che precedono, l'edificio ha subito nel corso degli anni una totale trasformazione , tanto che – probabilmente per esigenze familiari – lo stato attuale è completamente modificato, con due appartamenti in luogo dell'unico originario al piano terra / rialzato, e trasformazione del piano sottotetto ad ulteriore porzione abitativa.

L'individuazione in pianta dell'odierna situazione è quella evincibile dalle piante di rilievo dal sottoscritto prodotte a seguito di restituzione grafica con rilievi sul posto ed allegate in calce.

Per una miglior identificazione delle discordanze tra la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato di rilievo, di seguito ne metto in parallelo i rispettivi grafici al fine di consentire al lettore un'immediata evidenza dell'entità delle variazioni riscontrate



PIANO PRIMO (sottotetto)



L'ubicazione del fabbricato di proprietà *** DATO OSCURATO *** è esterna al centro cittadino di ORTONA – che dista circa 5 chilometri – con buona esposizione ed in zona caratterizzata da fabbricati perlopiù unifamiliari, la maggior parte dei quali connessi all'attività agricola dei fondi.

Il fabbricato di appartenenza dell'appartamento sottoposto ad espropriazione, di discreta fattura e realizzato – nella porzione d'impianto – nel 1987, presenta struttura mista (muratura e cemento armato) e tetto a falde inclinate; si eleva su tre livelli, ai piani seminterrato, terra/rialzato e sottotetto.

Come detto in apertura di Relazione la gradinata interna che originariamente collegava i vari livelli è stata demolita (si evince unicamente la zona di attacco dell'originaria rampa al seminterrato) ed il vano dove era allocata risulta attualmente chiuso con solaio orizzontale ed inglobato nella corrispondente porzione a livello.

Il grado di finitura generale del fabbricato è discreto, con materiali di tipo ordinario, mentre la tamponatura è realizzata con muratura di mattoni “*faccia vista*” e porzione intonacata che ne caratterizzano l'aspetto. La gradinata di accesso all'appartamento al piano rialzato risulta parzialmente danneggiata.

Circa il dettaglio dei materiali e finiture presenti, si rimanda alla documentazione fotografica allegata in calce al presente elaborato.

In particolare l'immobile pignorato si compone – allo stato – di due unità abitative autonome:

- la prima, con fronte sulla Via Pubblica, con soggiorno ed annessa cucina ricavata (abusivamente) in una porzione dell'originario portico, due camere, locale igienico e ripostiglio. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, pareti tinteggiate, pavimento in parquet e nel locale

igienico in ceramica, porte interne in legno tamburato, porta d'ingresso blindata ed infissi in alluminio muniti di vetro camera. E' presente caminetto nella zona soggiorno. Lo stato di conservazione di detta porzione abitativa è buono. La porzione così composta misura lordi mq 90 circa, con presenza di superficie esterne (balconi e terrazzi) per complessivi mq 7.

- la seconda, prospettante sulla parte posteriore del fabbricato, consta di soggiorno con angolo cottura, piccola stanza da letto ricavata (abusivamente) dalla chiusura dell'originario terrazzo, camera matrimoniale e locale igienico. Anche qui è presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, le pareti sono tinteggiate, il pavimento è in ceramica in tutti gli ambienti e nel locale igienico. Le porte interne sono in legno tamburato, la porta principale d'ingresso è blindata e gli infissi in alluminio muniti di vetro camera. Lo stato di conservazione di detta porzione abitativa è discreto. L'unità così composta, di più ridotte dimensioni, misura lordi mq 70 circa, con presenza di superficie esterne (balconi e terrazzi) per complessivi mq 6.

Inoltre:

- l'originario sottotetto con destinazione ripostiglio - stenditoio è, allo stesso modo, stato trasformato (abusivamente) in porzione abitativa e si compone di soggiorno con angolo cottura, sala, due piccole stanze da letto, camera matrimoniale, locale igienico e ripostiglio-lavanderia. Anche qui è presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, le pareti sono tinteggiate, il pavimento è in parquet in tutti gli ambienti ed in ceramica nel locale igienico. Le porte interne sono in legno tamburato, la porta principale è con infisso blindato e gli infissi in alluminio muniti di vetro camera. E' presente caminetto nella sala. Lo stato di conservazione è buono. Il sottotetto siluppa lordi mq 150 circa ma l'altezza interna è ridotta e varia da un massimo di mt.

2,80 misurata in corrispondenza della linea di colmo sino ad un minimo di mt 0,80 nella parte inferiore.

3° Quesito – regime patrimoniale del soggetto esecutato; ricostruzione delle vicende giuridiche dei beni pignorati

Il debitore esecutato è separato legalmente ma i beni risultano essere di sua piena ed esclusiva proprietà in quanto realizzati su terreno acquistato anteriormente al matrimonio; pertanto non occorre riferire su tale aspetto del quesito.

Per ciò che concerne la ricostruzione delle vicende giuridiche dei beni sottoposti ad esecuzione forzata va segnalato come gli immobili facciano parte di un fabbricato edificato su terreno pervenuto al debitore *** DATO OSCURATO *** con atto di COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Salvo DI SALVO dell'8/1/1986 Rep. 9240, trascritto in Chieti il 5/2/1986 al R.P. 1447 da *** DATO OSCURATO ***.

L'edificio realizzato in forza dei titoli abilitativi di cui dirò nel prosieguo della relazione.

Il titolo di provenienza è pertanto riconducibile ad atto anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Per ciò che riguarda le trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni, effettuati gli opportuni aggiornamenti ipotecari (alla data del 29/7/25) risultano le seguenti formalità:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore *** DATO OSCURATO *** ed a carico *** DATO OSCURATO *** , giusta atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 10/10/2023 Rep. 1041 e relativa trascrizione presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24/10/2023 al R.P. 15027 e R.G. 19076.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore *** DATO OSCURATO *** ed a carico *** DATO OSCURATO ***, giusta atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 23/7/2024 Rep. 928 e relativa trascrizione presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 7/8/2024 al R.P. 12006 e R.G. 15233;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore *** DATO OSCURATO *** ed a carico *** DATO OSCURATO ***, giusta atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 25/3/2025 Rep. 367 e relativa trascrizione presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 11/4/2025 al R.P. 5509 e R.G. 7055.

4° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento

L'immobile oggetto di pignoramento risulta denunciato per l'accatastamento con planimetria a firma del *** DATO OSCURATO *** presentata all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 15/5/2024 Prot. 38166.

La su menzionata scheda di accatastamento – acquisita in copia conforme – è totalmente difforme dallo stato dei luoghi per via del frazionamento della porzione abitativa in due unità mediante la demolizione della gradinata di collegamento tra i vari piani (viceversa rappresentata sulla pianta a firma *** DATO OSCURATO ***), oltre che per la modifica della destinazione d'uso e trasformazione del sottotetto.

Per facilità di lettura vado ad allegarla in calce al presente Elaborato, in uno alle piante dal sottoscritto predisposte a seguito dei rilievi sul posto e conseguente restituzione grafica.

5° Quesito – 6° quesito – 7° quesito; verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati

All'esito delle verifiche urbanistiche ed edilizie effettuate dal sottoscritto C.T.U. con ACCESSO AGLI ATTI presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di ORTONA con acquisizione di copie dei progetti ivi presenti è risultato come il fabbricato pignorato sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 163 del 23/6/1986 a seguito di parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 5/3/1986; progetto a firma del Geom. Giovanni VERNA.
- CONCESSIONE EDILIZIA "in variante" n° 88 del 16/4/1991 a seguito di parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27/11/1990; progetto a firma del Geom. Giovanni VERNA.
- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ex Legge 662/96 per REALIZZAZIONE RECINZIONE, acquisita in data 13/5/1999 al Prot. 8689; progetto a firma del Geom. Giovanni VERNA.
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) per VARIAZIONI INTERNE acquisita al Protocollo del Comune di ORTONA in data 8/8/2000 al Prot. 14447; progetto a firma dell'Arch. Franco TROIANO.

Per completezza e facilità di lettura allego in calce sub F) la copia delle tavole dell'ultima D.I.A. sopra indicata, da me acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale di Ortona.

Ribadisco come la situazione dei luoghi rispetto a tale ultimo titolo assentito **sia completamente difforme** per via dei numerosi interventi edili attuati dal proprietario ed odierno debitore esecutato successivamente a detta D.I.A., oltre che discordante dalla planimetria di accatastamento, come già riferito in precedenza. A seguito di verifica presso l'ex Genio Civile di CHIETI ho potuto altresì verificare come per il fabbricato di Contrada Colombo **non sia mai stato effettuato deposito sismico né**

in fase di progetto iniziale, quindi anteriormente alla eliminazione della gradinata, né successivamente.

Questa è una condizione alquanto singolare, atteso che l'edificio risulta – di fatto – privo dei necessari calcoli strutturali per la parte in cemento armato, privo del collaudo statico che obbligatoriamente occorre predisporre a struttura ultimata e conseguentemente privo di AGIBILITA'.

Unico documento presente agli atti del Comune di Ortona è un PERMESSO DI ABITABILITA' concesso il 19/10/2000 ad ultimazione lavori di cui alla D.I.A. Prot. 14447 ma – come dal sottoscritto verificato – è riferito all'immobile nello stato antecedente la radicale trasformazione, pertanto non più valido.

Circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 va pertanto evidenziato come:

I) non sia possibile il recupero per scopi abitativi del sottotetto in quanto privo delle necessarie altezze minime di Legge, oltre che dei necessari rapporti aero illuminanti. Il sottotetto esistente non è sanabile e può essere destinato unicamente a ripostiglio / stenditoio, come da progetto assentito;

II) è possibile regolarizzare l'unità abitativa particella 713 sub 4 mediante richiesta di Permesso di Costruire "in sanatoria" dal momento che il LOTTO su cui sorge lo stabile ha un Indice di Edificabilità (If) pari ad 1,5 mc/mq e la volumetria realizzata di mc 562 circa richiamata sui progetti autorizzati è di molto inferiore a quella massima consentita dalle norme del P.R.G. (pari a mc 1.095). Con la stessa sanatoria si andrebbero a regolarizzare anche i volumi realizzati arbitrariamente con la chiusura del terrazzo e porticato descritti in precedenza, le aperture finestrate, partizioni interne difformi, realizzazione nuova gradinata esterna, ecc.

Per contro, tale ipotesi comporterà in automatico la necessità di provvedere al DEPOSITO SISMICO “in sanatoria” dell’intera struttura, quindi procedendo dall’analisi dei materiali impiegati, anche con indagini sui carichi di rottura e prove sclerometriche, prove di carico dei solai, nonché sul terreno di fondazione.

In base alle vigenti norme antisismiche non è da escludere anche la necessità di provvedere ad un ADEGUAMENTO SISMICO della struttura con elementi atti a contenere / contrastare possibili criticità oggi presenti.

Circa i COSTI della sanatoria, che rimarrebbero a carico dell’acquirente:

- è evidente che le attività per la regolarizzazione urbanistica di cui al precedente punto II) siano importanti ed onerose; ma, ancor più gravose, siano le ulteriori riguardanti la sanatoria strutturale, che comportano verifica dell’intero fabbricato e fondazioni, analisi del terreno di fondazione e possibile intervento di adeguamento sismico della struttura.

Ciò premesso, vado ad analizzare in dettaglio e quantificare in via presuntiva ed in base ai correnti prezzi le singole fasi:

- indagine geologica e relazione sul terreno di fondazione (compresi oneri tecnici) € 6.000,00 oltre IVA ed oneri previdenziali;
- prove sui materiali da parte di Ditta specializzata € 10.000,00 oltre IVA ed oneri previdenziali;
- verifiche strutturali, calcoli per verifiche sismiche, predisposizione di DEPOSITO SISMICO “in sanatoria”, predisposizione di collaudo statico – oneri tecnici € 8.000,00 oltre IVA ed oneri previdenziali;
- predisposizione di Permesso di Costruire “in sanatoria” o S.C.I.A. “in sanatoria” completo di tavole di progetto, verifiche, relazioni, ecc. - oneri tecnici € 8.000,00 oltre IVA ed oneri previdenziali;

- predisposizione di aggiornamento catastale con procedura automatizzata DOCFA e parallela predisposizione di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità abitativa - oneri tecnici € 1.500,00 oltre IVA ed oneri previdenziali;
- predisposizione di S.C.AGI. (Segnalazione Certificata Agibilità) per l'AGIBILITA' dell'intero edificio, con dichiarazioni di rispondenza della struttura, degli impianti, predisposizione di elaborati grafici e relazioni tecniche. - oneri tecnici € 4.500,00 oltre IVA ed oneri previdenziali.

Ne consegue un costo per la verifica strutturale, terreno di fondazione e regolarizzazione urbanistica dell'immobile pari ad € **38.000,00 (trentottomila) oltre I.V.A. come per Legge ed oneri previdenziali.**

A tale importo **potrebbero sommarsi ulteriori costi eventualmente scaturenti da interventi per adeguamento sismico,** oggi non quantificabili.

8° Quesito – verifica della realizzazione del fabbricato in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata

Il fabbricato non è stato realizzato con fondi Pubblici e non rientra nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata.

9° Quesito – verifica abitazione principale esecutato

L'unità abitativa pignorata costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato, così come dichiarato in occasione dei sopralluoghi. Le ulteriori porzioni abitative – unità 2 e sottotetto – dai figli dello stesso.

10° Quesito – verifica sulla situazione di possesso

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono nel pieno possesso del proprietario e dei figli e dagli stessi utilizzate per scopi abitativi.

11° e 12° Quesito – verifica dell'esistenza di vincoli o oneri

L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI.

Peraltro, il fabbricato non è costituito in Condominio e – all'esito degli accertamenti ipotecari – non risultano trascritte presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE / TERRITORIO di Chieti formalità pregiudizievoli inerenti vincoli o oneri in genere.

13° Quesito – criteri di stima e determinazione del valore da porre a base d'asta

Criteri di stima

Il criterio più attendibile – nel caso in esame – per l'effettuazione della stima dei beni pignorati è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno dei beni che di volta in volta si dovranno stimare.

Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente analizzato un insieme omogeneo di immobili simili a quelli oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie direttamente o indirettamente riscontrabili sul mercato. Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra i beni oggetto di stima e quelli con i quali porli in comparazione, sono giunto ad una classificazione, con successiva determinazione dei valori.

In particolare, gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato – ed in quanto tali vanno presi in considerazione – sono i seguenti: ubicazione,

caratteristiche costruttive, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione e manutenzione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

A titolo cognitivo segnalo che ho preso a confronto i valori reperibili sui borsini immobiliari sotto elencati:

- inserzione di "TEKNOIMMOBILIARE" relativa a VILLA UNIFAMILIARE in Via Macinini di Villa Caldari di mq 300 con 5 locali, 2 bagni e cantina, offerta al prezzo di € 195.000 (pari ad € 650 / mq);
- inserzione di "CAPISTA IMMOBILIARE" relativa a VILLA BIFAMILIARE in Contrada Villa Caldari di 220 mq per 5 locali ed accessori e due bagni, offerta al prezzo di € 168.000 (pari ad € 760 / mq);
- inserzione di "CASA MERCATO" relativa a VILLA UNIFAMILIARE alla Via Macinini di Villa Caldari, relativa ad immobile di 5 locali ed accessori, 3 bagni, balconi e terrazzo per un totale di mq 517, in vendita al prezzo di € 310.000 (pari ad € 600 / mq).

Inoltre, ho potuto basarmi sui valori di mercato definiti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO per immobili analoghi a quelli oggetto di valorizzazione con il presente Elaborato peritale.

Sul punto, segnalo come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti indichino per il Comune di ORTONA e per la Zona di riferimento "R1 – EXTRAURBANA / RESTANTE TERRITORIO" (2° semestre 2024) per le **abitazioni di tipo civile** con stato di conservazione "normale" una valorizzazione oscillante da un minimo di € 600 / mq ad un massimo di € 900 / mq (cfr. Allegato "G").

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per immobili simili a quello in esame ovvero con caratteristiche ad esso riconducibili; dopo aver considerato lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e tipologia del cespite pignorato, le caratteristiche salienti e l'esistenza di rilevanti difformità urbanistiche e catastali, le destinazioni d'uso degli ambienti, ecc., il tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

- pari ad **€ 750,00 / mq** di superficie lorda (complessivamente mq 160), valore ridotto ad 1/3 per i balconi/terrazzi presenti per complessivi mq 13 per la porzione abitativa al piano terra / rialzato, particella 713 sub 4;

- ridotto ad **€ 250,00 / mq** di superficie lorda (complessivamente mq 150) per il locale sottotetto annesso.

Preciso che i valori unitari sopra indicati tengono conto dell'incidenza della gradinata esterna ma non della presenza dell'area esterna all'intero fabbricato coincidente con la particella 4280 – corte di proprietà di Terzo estraneo alla Procedura – sulla quale, tuttavia, permangono le servitù di accesso pedonale per fruire di tutte le porte d'ingresso all'unità.

Sviluppano gli opportuni prodotti si perviene ad un valore complessivo di stima per tutte le porzioni descritte nel corpo della Relazione pari ad € 189.500,00 che ritengo opportuno arrotondare ad **€ 190.000,00 (centonovantamila)**.

14° Quesito – formazione lotti da porre in vendita e relativa descrizione

Prima di passare alla risposta al quesito 14 è opportuno ripercorrere sommariamente le vicende che hanno riguardato le Procedure oggi riunite.

Con il primo pignoramento del 2023 sono stati sottoposti ad espropriazione forzata l'appartamento sin qui descritto – all'epoca individuato con la particella catastale **713 sub 2** – ed il locale magazzino al piano seminterrato particella **713 sub 3**, non trattato in questa Relazione. Ne è scaturita la P.E.I. rubricata con il n° **102/2023**.

Con il secondo atto di pignoramento da parte di *** DATO OSCURATO *** del 2024 è stata colpita la **CORTE comune e pertinenziale** ai due beni su richiamati, **particella 713 sub 1**. Ne è conseguita la P.E.I. iscritta con il n° **91/2024**, riunita alla precedente.

Il terzo pignoramento del 2025 si è reso necessario per rettificare una discordanza contenuta nel pegno 2024 dal momento che la CORTE già individuata con il subalterno catastale 713 sub 1 era stata soppressa pochi giorni prima dell'atto di pignoramento ed in parte accorpata all'appartamento già pignorato che – a seguito della variazione catastale introdotta – aveva modificato l'identificativo catastale in **713 sub 4**. Da tale ultimo pignoramento è generata la **P.E.I. 26/2025**, egualmente riunita alla Procedura "madre" n° 102/2023 -

In definitiva, i beni interessati dalle Procedure Esecutive oggi riunite **sono due**:

- il locale **MAGAZZINO / RIPOSTIGLIO** al piano seminterrato particella **713 sub 3**, colpito dal primo pignoramento, del quale ho fornito la descrizione e valorizzazione **pari ad € 56.000,00 (cinquantaseimila)** con Relazione di stima del 19/3/2024 già agli atti ed alla quale faccio integrale rimando per ciò che concerne le

descrizioni, individuazioni catastali ed indicazioni sulle difformità urbanistiche riscontrate;

- l'**APPARTAMENTO** al piano terra / rialzato ed annesso sottotetto, particella **713 sub 4** nell'attuale consistenza ed individuazione di Catasto, del quale ho fornito la descrizione nei paragrafi che precedono.

Poichè le due unità sono strettamente connesse tra loro in quanto il magazzino / ripostiglio al piano seminterrato – 713 sub 3 – costituisce pertinenza dell'appartamento, ritengo di dover procedere alla formazione di un UNICO LOTTO.

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

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare in ORTONA – Contrada Colombo n° 4, costituito da:

- UNITA' AD USO ABITATIVO al piano terra/rialzato attualmente suddiviso in due appartamenti oltre sottotetto, originariamente autorizzato come ripostiglio/stenditoio ma anch'esso adibito a porzione abitativa; il tutto rappresentato nelle planimetrie elaborate a seguito dei rilievi effettuati sul posto ed allegate alla Relazione di Consulenza.

Le due porzioni abitative che ne sono derivate si compongono rispettivamente di ingresso/soggiorno, due camere, cucina, locale igienico, disimpegno e ripostiglio (quella con fronte su Via Colombo) e di soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta e locale igienico (quella con accesso dal retro del fabbricato).

Il sottotetto si compone di ampio ingresso attualmente destinato a soggiorno e sala, vano utilizzato a camera matrimoniale, due camerette, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Il collegamento tra i livelli dell'unità abitativa è garantito da gradinata esterna.

Detta porzione è catastalmente identificata al foglio di mappa 18 di ORTONA, particella 713 sub 4 (ex 713 sub 2 e porzione della corte già individuata dalla 713 sub 1), Cat. A/2 di vani 5,5 (sup. catastale mq 201 ed escluse aree scoperte mq 189) e rendita € 525,49 -

- unità ad uso RIPOSTIGLIO / MAGAZZINO al piano seminterrato, attualmente adibito a taverna e con due ulteriori stanze ammobiliate e locale igienico; il tutto rappresentato nella planimetria predisposta a seguito dei rilievi effettuati sul posto ed allegata alla Relazione di Consulenza.

Detta porzione è catastalmente identificata al foglio di mappa 18 di ORTONA, particella 713 sub 3, Cat. C/2 di mq 120 (superficie catastale mq 142) e rendita € 167,33 -

Nel corso del sopralluogo sono emerse difformità rilevanti e sostanziali tra lo stato dei luoghi, gli elaborati grafici allegati ai progetti autorizzati e la planimetria di accatastamento. Per la regolarizzazione urbanistica andranno prodotte in Comune apposite richieste "in sanatoria" meglio descritte nel corpo della Relazione, mentre il sottotetto non potrà essere oggetto di sanatoria ed utilizzato unicamente per l'originaria destinazione d'uso a ripostiglio / stenditoio.

Il fabbricato è privo del Certificato di AGIBILITA'.

Il costo per le operazioni inerenti le regolarizzazioni urbanistiche e catastali e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 38.000,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -

A tale importo potrebbero sommarsi ulteriori e possibili costi scaturenti da interventi per adeguamento sismico, oggi non quantificabili.

Il tutto, a confine con fabbricato particella 266, area particella 4280 a più lati, particella 715 e terreni particelle 4221 – 4222, salvo altri.

**Valore di complessivo stima € 246.000,00
(duecentoquarantaseimila).**

15° Quesito – elenco delle formalità da cancellare

Per liberare gli immobili dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione della seguente formalità:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore *** DATO OSCURATO *** ed a carico *** DATO OSCURATO ***; la relativa trascrizione risulta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24/10/2023 al R.P. 15027 e R.G. 19076.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore *** DATO OSCURATO *** ed a carico *** DATO OSCURATO ***; la relativa trascrizione risulta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 7/8/2024 al R.P. 12006 e R.G. 15233;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore *** DATO OSCURATO *** ed a carico *** DATO OSCURATO ***; la relativa trascrizione risulta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 11/4/2025 al R.P. 5509 e R.G. 7055.

A titolo indicativo, segnalo che il costo per la CANCELLAZIONE di detta formalità pregiudizievoli per tasse ed imposte ipotecarie è – in base alle attuali tariffe dell'Agenzia Entrate – pari ad € 294,00 per ciascuna formalità, con aggiunta di competenze del professionista (indicativamente € 200) -

16° Quesito – Relazione descrittiva dei beni; elaborati allegati

Con riguardo a tale quesito ho già riferito nel corso della trattazione che precede, in special modo nella risposta ai quesiti 2) – 4) – 5) – 6) – 7). Gli elaborati a corredo della Relazione sono quelli in calce acclusi.

17° Quesito – parere sulla probabilità di vendita ad un prezzo superiore del 50 % del valore

In risposta a tale quesito, nonostante il momento di congiuntura del mercato immobiliare – elemento negativo che ho debitamente considerato in fase di attribuzione dei valori unitari di stima – si può ragionevolmente ipotizzare che dalla vendita possa ricavarsi una somma superiore al 50% del valore del compendio.

18° Quesito – certificazioni energetiche

Come confermato in occasione del sopralluogo dal Sig. *** DATO OSCURATO *** il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione in merito ai quesiti che mi sono stati posti.

Rassegno pertanto il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti li 7 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giacomo FRATICELLI

ALLEGATI

A) Stralcio catastale del foglio di mappa 18 di ORTONA con l'individuazione del fabbricato di appartenenza delle unità immobiliari pignorate;

B) Elaborato planimetrico di accatastamento esistente presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio di CHIETI;

C) Visura catastale delle unità immobiliari pignorate;

D1 - D2) Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, esistenti presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio di CHIETI;

E1 – E2 – E3) Planimetrie predisposte a seguito di rilievi sul posto;

F) Stralcio di progetto con le planimetrie presenti nell'ultimo titolo autorizzativo agli atti del Comune di Ortona;

G) Estratto della BANCA DATI O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI, codice di Zona "R1 – Extraurbana / RESTANTE TERRITORIO" per ORTONA (2° semestre 2024);

H) VERBALE di SOPRALLUOGO;

Documentazione fotografica.

Documentazione fotografica.