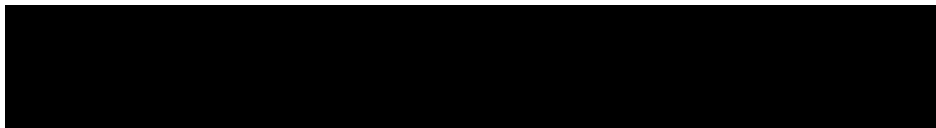


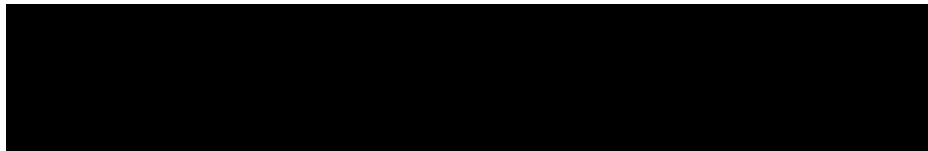
TRIBUNALE DI CHIETI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 95/2022 R.G.E.

Promossa da



Contro:



Giudice dell'Esecuzione: Dott. FRANCESCO TURCO

RELAZIONE DI PERIZIA

Chieti, lì 23 Dicembre 2022

IL C.T.U.

Geom. GIUSEPPE D'INGIULLO



TRIBUNALE DI CHIETI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 95/2022 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall':

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. FRANCESCO TURCO**

C.T.U.: **Geom. GIUSEPPE D'INGIULLO**

[REDACTED]



1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	4
1.1 PREMessa.....	4
1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA	6
2. RISPOSTA AI QUESITI	7
2.1 VERIFICA ART. 567 C.P.C.....	7
2.2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	8
2.2.a Inquadramento Territoriale.....	8
2.2.b Dati catastali.....	10
2.2.c Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.....	11
2.2.d Descrizione degli immobili pignorati	11
2.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	16
2.4 VERIFICA VICENDE GIURIDICHE IMMOBILI.....	16
2.5 EVENTUALE PERFEZIONAMENTO ACCATASTAMENTO	17
2.6 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.....	17
2.7 VERIFICA ABUSI EDILIZI SANABILI O PRESENZA DI ALTRI VINCOLI	18
2.8 CONFORMITA'IMMOBILE SECONDO L. 47/85 E SUCC.	19
2.9 ACCERTAMENTO DI REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.....	19
2.10 VERIFICA DI ABITAZIONE PRINCIPALE	20
2.11 SITUAZIONE DI POSSESSO.....	20
2.12 VERIFICA FORMALITA' E VINCOLI	20
2.13 VERIFICA FORMALITA' CANCELLABILI.....	21
2.14 STIMA VALORE DI MERCATO DEL BENE.....	21
2.14.a Premessa.....	21
2.14.b Criterio di stima	21
2.15 AVVISO DI VENDITA	26
2.16 DESCRIZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	27
2.17 SCHEDA RIASSUNTIVA	28
5.a Scheda riassuntiva Unico Lotto.....	28
2.18 PARERE DI VENDITA	29
2.19 VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	29
8 CONCLUSIONI.....	29
9 ALLEGATI DI PERIZIA	29



1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, Dott. Francesco TURCO

1.1 PREMESSA

Premesso:

- che con atto di precetto, notificato nelle date 28-09-2016 ed 11-10-2016, la [redacted] ale procuratrice e [redacted], tramite il proprio [redacted] ore della somma [redacted] creto Ingiuntivo n. [redacted] e ed altro) oltre

interessi di mora maturati e maturandi fino al soddisfo, a totale estinzione di un [redacted]

[redacted] alla predetta società debitrice ammonendola, altresì, che in caso di mancato pagamento si sarebbe proceduto con esecuzione forzata dei beni posti in garanzia con la concessione dello stesso finanziamento;

- che tale intimazione è rimasta infruttuosa e pertanto la società istante ha notificato l' atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Chieti in data 29-07-2022 Rep. n. 831 e trascritto a Chieti l' 01-09-2022 al R.P. n. 12986 ed R.G. n. 16370, con il quale ha sottoposto ad espropriazione immobiliare gli immobili intestati alla stessa società debitrice siti in San Giovanni Teatino (Ch).

In virtù di tale pignoramento si avviava la Procedura di Espropriazione Immobiliare nella quale il Giudice Delegato, nella persona del Dott. Francesco Turco, con provvedimento del 13-09-2022 conferiva incarico di C.T.U. al sottoscritto Geom. Giuseppe D'Ingiullo, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n.1089, invitandolo a prestare giuramento nelle formule di rito.



Espletate le successive formalità di accettazione e giuramento del predetto incarico il sottoscritto assumeva il compito di rispondere 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 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) *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 delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- 5) *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene 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 cpc;*
- 7) *provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c nn. 7-8-9, come introdotti dal DL nr.83/15 conv. in Legge nr. 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) *accertasi se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
- 11) *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 12) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*



- 13) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 14) *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 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 PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE AL 50% DEL VALORE DEL BENE;***
- 19) *verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.*

1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

Ad evasione dell'incarico assunto e sulla scorta della documentazione acquisita il sottoscritto concordava con il Custode nonché Delegato alla vendita, Dott. sa Francesca Ricciuti, la data per lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo fissandola nel giorno 13-10-2022, alle ore 15.30, presso gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di San Giovanni Teatino.

[REDACTED] alla presenza della stessa Dott.ssa Ricciuti [REDACTED] qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della [REDACTED] utata, il sottoscritto effettuava ricognizione del complesso immobiliare in esame con accertamenti vari e riprese fotografiche.

Gli accertamenti effettuati in loco sono stati integrati con quelli svolti presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, per una verifica ipocatastale, e quelli svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Teatino (Ch), per una verifica urbanistica.

Sulla scorta di quanto accertato e rilevato nei predetti sopralluoghi ed [REDACTED]



accertamenti nonché di quanto emerso dallo studio della documentazione acquisita nel fascicolo della procedura, il sottoscritto risponde ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione redigendo la presente Relazione di Perizia e corredandola, per maggiore chiarezza ed organicità, di documentazioni grafiche e fotografiche.

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1 VERIFICA ART. 567 C.P.C.

Prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestiva 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.

Secondo quanto previsto dall'art. 567 del C.P.C. il Creditore Procedente che sottopone ad esecuzione forzosa i beni immobili deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso presso la Cancelleria, ad allegare, allo stesso ricorso, le visure catastali ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati, per un periodo di almeno venti anni antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante, per l'identico periodo, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo della procedura è presente:

Certificazione ipocatastale storica redatta in data 09/09/2022 dalla Dott.sa Maria Landolfo - notaio in Napoli - con la quale ha dichiarato la proprietà degli immobili eseguiti, costituiti da terreno con sovrastante complesso residenziale in costruzione, in capo a [REDACTED] inoltre ha certificato, nel ventennio antecedente alla data suddetta, la continuità storica sia catastale e sia ipotecaria degli stessi immobili.

Per quanto sopra si può quindi ritenere che la documentazione di cui all'art. 567, c.2°, c.p.c. risulta essere completa ed idonea.



2.2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Identifichi e descriva i beni pignorati 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.

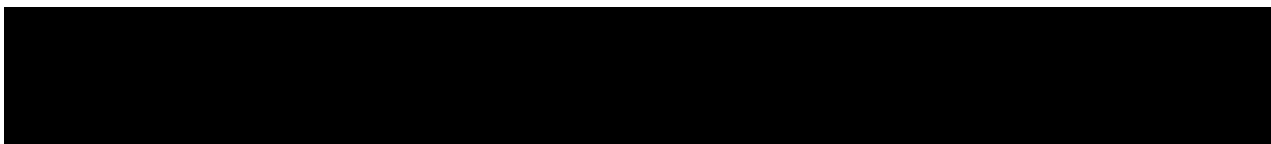
2.2.a Inquadramento Territoriale

Gli immobili oggetto di stima ricadono tutti nel comprensorio del Comune di San Giovanni Teatino, località Sambuceto, più precisamente nella zona del Comune costeggiante Via Mazzini dalla quale accedono per mezzo di un'area destinata a parcheggio pubblico.

Si tratta di una zona particolarmente sviluppata sia dal punto di vista residenziale e sia dal punto di vista commerciale, terziario e produttivo; ben integrata con il restante agglomerato urbano e nucleo cittadino che raggiunge comodamente attraverso la stessa Via Mazzini.

Presenta una morfologia totalmente pianeggiante e dispone di tutte le infrastrutture primarie e secondarie indispensabili per una civile convivenza.







2.2.b Dati catastali

Come già riferito in precedenza i beni pignorati consistono in un costruendo complesso immobiliare non ancora censito, in via definitiva, presso il Catasto Urbano del Comune di Chieti ma, semplicemente denunciato attraverso l’inserimento in mappa dei due corpi in costruzione (A-B) ai quali sono stati assegnati, rispettivamente, le particelle n. 5316 e n. 5317 del foglio 10 e la loro dichiarazione, presso il N.C.E.U., come unità in corso di costruzione F/3 con i seguenti identificativi catastali:

Corpo "A"

VISURA IMMOBILI URBANI							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
1	10	5316		F03			
Via Mazzini n. 123 – San Giovanni Teatino - (Ch) Piano S1							
INTESTATARI							
[Redacted Name]						Codice Fiscale	Diritti
[Redacted Name]						01930130685	Proprietà
Dati derivanti da		Costituzione del 12-07-2019 Pratica n. CH0051285					

VISURA PER TERRENO								
N.	DATI IDENTIFICATIVI							
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Class e	Superficie	Reddito	
							R.D.	R.A
1	10	5316		E.U.		are 8.14		



Corpo "B"

VISURA IMMOBILI URBANI							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
1	10	5317		F03			
Via Mazzini n. 123 – San Giovanni Teatino - (Ch) – Piano S1 -							
[REDACTED]							
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]							
[REDACTED] CH0061327							

VISURA PER TERRENO								
N.	DATI IDENTIFICATIVI							
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Class e	Superficie	Reddito	
							R.D.	R.A.
1	10	5317		E.U.		are 12.45		

2.2.c Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati catastali sopra elencati corrispondono perfettamente con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.2.d Descrizione degli immobili pignorati

E' oggetto di stima la porzione ancora in costruzione dell'insediamento residenziale/commerciale denominato "Borgo Sant Andrea" sito in San Giovanni Teatino, località Sambuceto, alla Via G. Mazzini n. 123.

La porzione in esame si articola in due corpi di fabbrica distinti con le lettere "A-B" e ricadenti, rispettivamente, sulle particelle n. 5316 e n. 5317 del foglio n. 10 di San Giovanni Teatino a confine con: area residua dell'insediamento destinata a parcheggio pubblico (p.Illa 5206) comunicante con stessa Via G. Mazzini, proprietà [REDACTED] abbricato "C" dello stesso [REDACTED] compres [REDACTED] rada pubblica Via G. Cesare [REDACTED]



da cui trova accesso.

La porzione di complesso in esame, per la sua ubicazione e funzionalità, può essere stimato in unico lotto del quale si fornisce la relativa descrizione

UNICO LOTTO)

Consiste nei due corpi di fabbrica "A-B" in corso di costruzione su terreni individuati in Catasto di San Giovanni Teatino al foglio di mappa n. 10 particelle n. 5316 e n. 5317 rispettivamente di are 8.14 ed are 12.45.

Il corpo "A" comprende un fabbricato progettualmente ideato in: un piano interrato ad uso garage collettivo con aree di manovra, posti macchina, locale tecnico e vano scala con ascensore; un piano terra suddiviso in una zona commerciale con due locali negozio ed antistante portico prospicienti l'area a parcheggio pubblico; una zona residenziale, retrostante i due negozi, con piccolo appartamento ed attiguo vano scala ed androne comune; tre piani fuori terra ognuno comprensivo di tre appartamenti di medie dimensioni e balconi; un quarto piano composto di ampio appartamento mansardato con terrazzi coperti e scoperti.

Allo stato attuale il predetto fabbricato risulta al grezzo comprensivo del solo piano interrato e piano terra, entrambi ultimati nelle opere in cemento armato e tamponature esterne in poroton.

Le loro sagome corrispondono perfettamente con le previsioni progettuali raggiungendo ogni piano una estensione di mq. 305.13.

Naturalmente il prolungato stato di abbandono del cantiere ha inevitabilmente determinato un degrado delle strutture realizzate che appaiano con aspetto leggermente malandato e pertanto bisognosi di interventi rigenerativi, soprattutto le strutture in cemento armato che necessitano di verifiche preventive alla luce delle nuove Norme Tecniche antisismiche recepite dalla Regione Abruzzo con la L.R. n. 11 del 03/06/2020 che ha modificato e integrato la L.R. 11/08/2011 n. 28 (norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche).







Il corpo "B" comprende invece un complesso di sei villette a schiera che si sviluppano su un fronte lungo m. 48.16 e largo m. 6.85 , progettualmente ideate in: un piano interrato ad uso garage con rampa di accesso; un piano rialzato ad uso abitazione "zona giorno" con ingresso soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio oltre affacci esterni ed aree esclusive uso giardino; un primo piano "zona notte" comprensivo di una camera matrimoniale e due camere singole, doppi servizi e balconi.

Allo stato attuale il predetto complesso risulta al grezzo ultimato nel solo piano interrato e solaio sovrastante limitatamente alle opere in cemento armato,.

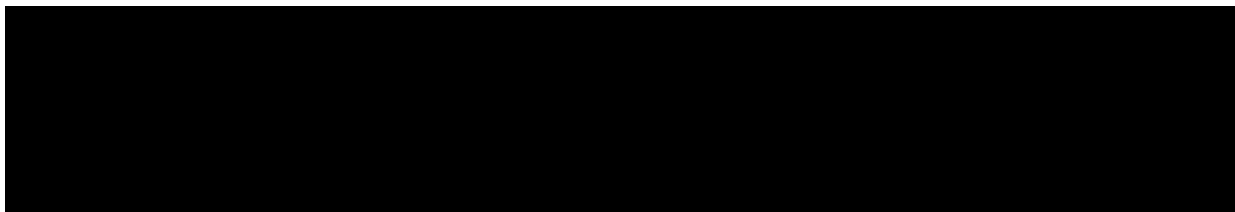
Sono state altresì realizzate, sempre al grezzo, opere accessorie al complesso consistenti nelle rampe di accesso ai locali interrati e nelle varie scale di accesso al piano rialzato.

La sagoma dell'intero complesso corrisponde perfettamente con le previsioni progettuali sviluppando, per ogni piano, una superficie di mq. 374.11.

Naturalmente anche per il corpo "B" si registra un degrado delle opere realizzate conseguente al prolungato stato di abbandono del cantiere che ha inevitabilmente logorato la integrità delle strutture.

Pertanto anche in questo caso si ritengono necessari interventi rigenerativi delle opere in cemento armato da sottoporre alle stesse verifiche preventive antisismiche citate per il corpo "A".







2.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Gli immobili pignorati appartengono alla esclusiva proprietà della società esecutata e pertanto non rientranti tra quelli sottoposti al regime patrimoniale dei coniugi. Inoltre gli stessi beni sono pervenuti alla medesima società con gli atti di seguito riportati

2.4 VERIFICA VICENDE GIURIDICHE IMMOBILI

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 delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata.

Le vicende giuridiche degli immobili esecutati sono di seguito schematizzate a ritroso per il ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento con la identificazione, in ordine cronologico, dei vari trasferimenti di proprietà e relative formalità:

15/02/2010	<p>[REDACTED] in Pescara rate (ora con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione), individuate in Catasto di San Giovanni Teatino al foglio n. 10 p.lle nn. 5316 e 5317 rispettivamente di are 8.14 ed 12.45 (entrambe ex p.lla n. 427), è [REDACTED] forza di atto di conferimento in società per notar Camilleri Stefano del 15-02-</p>
-------------------	---

C.T.U. E.I. 95/2022 R.G.



2010 Rep. n. 36040/15321 trascritto a Chieti l'08-03-2010 ai nn. 4377/3180.

31/05/1972 [redacted] sopra ceduto è pervenuto in [redacted] nella il 18-07-1911 e deceduto il 02-02-1972 dietro Denuncia di Successione Reg.ta in data 31-05-1972 n. 32, Vol. 6385 e relativa accettazione tacita di eredità per notar Camilleri Stefano del 15-02-2010 Rep. 36040/15321 trascritta a Chieti l'08-05-2017 ai nn. 7855/5863, successivamente rettificata per dati errati da trascrizione del 15-05-2017 nn. 8193/6122.

Con la suddetta ricostruzione si conferma la continuità storica nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento

2.5 EVENTUALE PERFEZIONAMENTO ACCATASTAMENTO

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

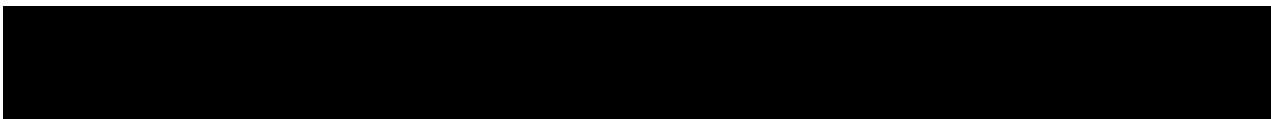
Trattandosi di immobili in corso di costruzione non risultano ancora censiti in via definitiva presso il Catasto Urbano di Chieti ma denunciati semplicemente nella specifica Categoria "F/3". Per tale ragione sono quindi sprovvisti di relative planimetrie oggetto di verifica per eventuali aggiornamenti e/o rettifiche da segnalare in calce nell'avviso d'asta.

2.6 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

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.

Gli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Teatino, per una verifica urbanistica del complesso residenziale oggetto di perizia costituiti dai due corpi di fabbrica distinti con le lettere A-B, hanno evidenziato i seguenti atti autorizzativi:

- P.D.C. n. 678 del 17-10-2010;
- SCIA in Variante Prot. n. 15837 dell' 11-08-2011;



- SCIA in Variante Prot. n. 10883 del 24-06-2013.

Lo stato di incompletezza delle opere non ha consentito la conclusione dell' iter amministrativo del costruendo complesso con l'acquisizione del Certificato di Agibilità (oggi SCAGI). Ne consegue quindi che allo stato attuale i suddetti atti autorizzativi sono da ritenersi decaduti essendo, oltretutto, ampiamente trascorso il termine del 02-08-2015 concesso dal Comune di San Giovanni Teatino, con provvedimento del 29-07-2013, quale proroga del P.D.C. scadente il 02-08-2013. Per quanto sopra riferito si precisa pertanto che qualsiasi ripresa dei lavori dovrà necessariamente essere anticipata da nuovo atto amministrativo, che in via indicativa potrà limitarsi ad una semplice SCIA o SCIA Alt. al P.D.C. per opere di complemento, salvo altra diversa valutazione da parte dello stesso Comune di San Giovanni che potrebbe pretendere il rilascio di nuovo P.D.C.

2.7 VERIFICA ABUSI EDILIZI SANABILI O PRESENZA DI ALTRI VINCOLI

Provveda ex nrr. 7-8-9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr.83/15 conv. In Legge nr.132/15

I punti nrr. 7,8,9 art. 173 bis Codice Procedura Civile riguardano:

- (7) la verifica dell'esistenza di eventuali opere abusive sanabili, ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa
- (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.



In merito ai punti sopra enunciati si conferma quanto segue:

- sul punto n. 7 le verifiche effettuate sui due corpi in costruzione (A-B) oggetto di perizia hanno evidenziato, sulle parti edificate, totale rispondenza tra le sagome realizzate e le loro dimensioni progettuali escludendo quindi, allo stato attuale, l'esistenza di qualsiasi difformità e/o abuso bisognoso di sanatoria ai sensi di Legge;
- sul punto n. 8 non si sono registrati dagli accertamenti svolti vincoli derivanti da livelli e/o canoni enfiteutici o vincoli derivanti da usi civici;
- sul punto n. 9 infine non essendo il complesso disciplinato da regole condominiali non si sono accertati i relativi adempimenti.

2.8 CONFORMITA'IMMOBILE SECONDO L. 47/85 E SUCC.

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

Si ribadisce quanto già sopra affermato e cioè la mancanza di abusi edilizi nello stato attuale degli immobili, ovvero con sagome e corpi edificati allo stato grezzo totalmente conformi con le previsioni progettuali.

2.9 ACCERTAMENTO DI REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA

Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e se sia stato realizzato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)

L' esame dei progetti, effettuato presso il Comune di San Giovanni Teatino, ha categoricamente escluso che gli interventi di costruzione del complesso residenziale in esame rientrino tra quelli di edilizia residenziale pubblica e tanto meno che gli stessi beneficino di risorse pubbliche.

L'iniziativa immobiliare si colloca in un libero mercato e pertanto non è sottoposta a nessun vincolo pre-ordinato da parte dell'Amministrazione Pubblica.



2.10 VERIFICA DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecuto.

Gli immobili pignorati non costituiscono abitazione principale dell'esecutato non essendo questi una persona fisica ma una società di costruzioni che realizza e vende in un libero mercato.

2.11 SITUAZIONE DI POSSESSO

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 locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

Gli immobili pignorati sono tutti nelle disponibilità dell'impresa esecutrice trattandosi di complesso in corso di costruzione e pertanto non ancora funzionali per una civile abitazione.

2.12 VERIFICA FORMALITA' E VINCOLI

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e 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.

Non si sono registrate formalità o vincoli anche di natura condominiale gravanti sui beni che potranno restare a carico dell'acquirente compresi quelli di carattere storico-artistico. Per i vincoli riguardanti l'attitudine edificatoria degli stessi beni si segnala la convenzione sottoscritta tra il Comune di San Giovanni Teatino e la [REDACTED] relativamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione e cessione gratuita di area, a seguito di riconversione di zona urbanistica D2-O (produttiva) in zona B3 (residenziale); convenzione già regolata con la cessione delle aree ed attuata con la realizzazione delle urbanizzazioni.



2.13 VERIFICA FORMALITA' CANCELLABILI

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

Non si sono registrate formalità o vincoli anche di natura condominiale da cancellarsi o che potranno essere non opponibili all'acquirente.

2.14 STIMA VALORE DI MERCATO DEL BENE

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. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15.

2.14.a Premessa

I beni oggetto di stima consistono nella parte di complesso residenziale/commerciale denominato "Borgo Sant Andrea" ancora in costruzione nel Comune di San Giovanni Teatino, località Sambuceto, alla Via Mazzini n. 123, composto da due corpi di fabbrica "A-B" parzialmente realizzati nelle sole strutture in cemento armato e tamponature esterne e che vengono riuniti in "Unico Lotto" del quale si fornisce la relativa stima.

2.14.b Criterio di stima

Per la stima si è fatto ricorso al procedimento **sintetico –comparativo** (relativamente al suolo inteso come terreno nudo) ed al presunto **costo di costruzione** (relativamente al soprassuolo inteso come opere realizzate).

Il primo, ovvero il procedimento sintetico comparativo, è un criterio che si basa fondamentalmente nel formulare il più probabile valore di mercato mediante il confronto del terreno oggetto di valutazione con analoghi terreni aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una scala di valori all'interno della quale andare a collocare gli immobili oggetto di stima.



Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

La formulazione di un giudizio di valore, secondo la dottrina, deve svolgersi in tre distinti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di un procedimento di stima;
- individuazione di dati elementari reali e di eventuali dati ipotizzati.

A tal proposito è stata quindi presa in esame la destinazione urbanistica dell'area in questione, che è stata riconvertita da zona D2-0 a zona B3, quest'ultima disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = mq/mq 0,70;
- indice di copertura (Ic) = % 35;
- indice di occupazione (Io) = 70%;
- indice di permeabilità (Ip) = 30%;
- altezza massima (H) = ml. 15,50;
- numero di piani fuori terra (p) = n. 4;
- distacco dal ciglio stradale (ds) = ml. 5,00 o allineamento prevalente;
- distacco minimo dai confini (dc) = ml. 5,00
- distacco tra fabbricati (df) = ml. 10,00
- lotto minimo (Sm) = mq. 400

Alla luce di tali parametri, piuttosto stimolanti sotto l'aspetto urbanistico, è stata condotta indagine di mercato attraverso la consultazione, presso uffici notarili ed agenzie immobiliari, di precedenti trattative dalle quali è emerso, per il terreno in esame, un prezzo di riferimento al mq. variabile tra € 100/mq. ed € 150/mq.

Tra i due valori, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in esame, si ritiene opportuno applicare il valore massimo pari ad € 150/mq. che si moltiplica per la superficie complessiva delle due aree (p.lle n. 5316 – 5317) pari a mq. 2.059 ottenendo, così, il seguente valore totale del



terreno nudo:

mq. 2.059 x € 150/mq. = € 308.850

Per la determinazione del valore del soprassuolo, trattandosi di edifici ancora in costruzione e pertanto privi di riferimenti di mercato che possano fornire un reale quadro comparativo attinente il loro livello di costruzione, si ricorre al criterio di stima del costo di costruzione.

In assenza altresì di uno specifico computo metrico estimativo la stima per costo di costruzione avviene attraverso un'analisi approssimativa delle opere realizzate e la quantificazione dei relativi costi con l'applicazione di prezzi di mercato riferiti al periodo di esecuzione delle opere, moltiplicati per le superfici di riferimento e deprezzati del coefficiente di vetustà ed adeguamento alla recente normativa sismica.

Per il corpo "A" le opere eseguite ammontano in via indicativa ai seguenti costi:

Descrizione Opere	Quantità	K/Unit.	k/Totale
Scavo di sbancamento per interrato e fondazione	mc. 1.620	€ 9/mc	€ 14.580,00
Caratterizzazione e trasporto a discarica terreno	mc. 1.620	€ 6/mc	€ 9.720,00
Opere in cemento armato per fondazione, 1° e 2° impalcato	mq. 915,39	€ 150/mq	€ 137.308,50
Muri in c.a. piano interrato	mc. 66,13	€ 250/mc	€ 16.532,50
Opere di impermeabilizzazione muri in cemento armato	mq. 220,00	25/mq	€ 5.500,00
Tamponatura esterna poroton piano terra	mq. 220,64	€ 65/mq	€ 14.341,60
Totale opere corpo "A"			€ 197.982,60



Per il corpo "B" le opere eseguite ammontano in via indicativa ai seguenti costi:

Descrizione Opere	Quantità	K/Unit.	k/Totale
Scavo di sbancamento per interrato e fondazione	mc. 2.000	€ 9/mc	€ 18.000,00
Caratterizzazione e trasporto a discarica terreno	mc. 2.000	€ 6/mc	€ 12.000,00
Opere in cemento armato per fondazione, 1° impalcato	mq. 748,22	€ 150/mq	€ 112.233,00
Muri in c.a. piano interrato	mc. 119,39	€ 250/mc	€ 29.847,50
Opere di impermeabilizzazione muri in cemento armato	mq. 397,98	25/mq	€ 9.949,50
Totale opere corpo "B"			€ 182.030,00

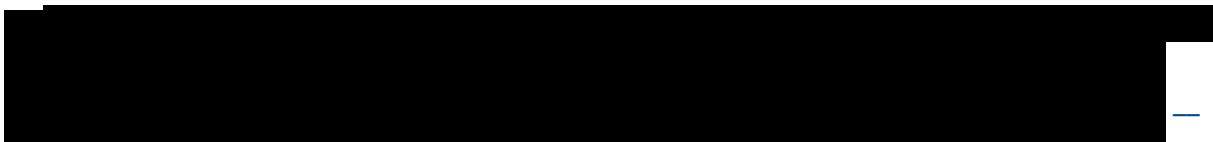
Riepilogo

Totale Lavori Corpo " A "	€ 197.982,60	
Totale Lavori Corpo " B "	€ 182.030,00	
Totale Lavori Corpi " A-B "		€ 380.012,60
Detrazione per vetustà e adeguamento norme antisismiche 10%		€ 38.001,26
Totale Netto Lavori Corpi "A-B"		€ 342.011,34

Al costo delle opere realizzate, al netto della vetustà e adeguamento norme antisismiche, si aggiungono le opere accessorie esterne ai due corpi di fabbrica (rampe di accesso garage, scalini di raccordo) nonché quelle di predisposizione dei servizi (rete fognaria- idrica ed elettrica) canalizzate sulle aree esterne con pozzetti e tubi in pvc e corrugati.

Per tali opere si stima in via approssimativa una spesa complessiva a corpo di € 25.000,00.

Si aggiungono altresì i costi affrontati per dotare l'intero complesso di un sistema



stato attuale, si identificano nella realizzazione di un pozzo artesiano profondo circa m. 30 il cui costo si aggira intorno ad € 3.000.

Infine si conteggiano i costi amministrativi sostenuti dall'impresa esecutrice a seguito di convenzione sottoscritta con il Comune di San Giovanni e che ammontano ai seguenti importi:

- opere di urbanizzazione (parcheggio)	€ 39.916,14
- carico urbanistico	€ 14.552,86
- oneri concessori (costo di costruzione)	€ 16.076,80
- oneri concessori (urbanizzazione primaria e sec.	€ 3.830,99
	€ 74.376,79

Somma ovviamente riferita all'intero complesso comprensivo del fabbricato "C" già realizzato ed estraneo alla presente procedura e che viene quindi adeguata agli interventi ancora in corso che orientativamente incidono per circa i 2/3 dell'intero investimento riducendosi così ad **€ 49.584,52**

RIEPILOGO VALORI

Descrizione Valore	Importo
TERRENO NUDO	€ 308.850,00
OPERE EDILI CORPO "A" AL NETTO VETUSTA'	€ 178.184,34
OPERE EDILI CORPO "B" AL NETTO VETUSTA'	€ 163.827,00
SISTEMAZIONI ESTERNE	€ 25.000,00
ONERI AMMINISTRATIVI	€ 49.584,52
OPERE DI GEOTERMIA	€ 3.000,00
TOTALE GENERALE	€ 728.445,86



2.15 AVVISO DI VENDITA

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

Come già in precedenza riferito gli immobili pignorati devono essere posti in vendita, tramite avviso d'asta, in un unico lotto come di seguito descritto:

UNICO LOTTO

Diritti di piena proprietà di parte di complesso residenziale/commerciale denominato " Borgo Sant Andrea " in corso di costruzione a San Giovanni Teatino (Ch), località Sambuceto, alla Via G. Mazzini n. 123 composto di due corpi di fabbrica " A-B " allo stato grezzo completi il primo di: opere d fondazione, 1° e 2° impalcato con strutture in cemento armato e tamponature in poroton, il secondo di: opere di fondazione e 1° impalcato con strutture sempre in cemento armato, oltre sistemazioni esterne con opere varie (rampe di accesso e scale) e predisposizione di servizi (reti fognarie, idriche, elettriche e termiche); il tutto ricadente su aree urbane individuate in Catasto di San Giovanni Teatino al foglio di mappa n. 10 particella n. 5316 (E.U. di are 8.14) e particella n. 5317 (E.U. di are 12.45) e poste a confine con: area residua dell'insediamento destinata a

[REDACTED] Via G. Mazzini, proprietà [REDACTED] bbriato "C" dello stesso complesso già ultimato e funzionale oltre il quale la strada pubblica Via G. Cesare da cui trova accesso.

In Catasto Urbano dello stesso Comune di San Giovanni Teatino i due corpi di fabbrica con aree di pertinenza sono individuati con la Categoria "F3" in corso di costruzione al foglio di mappa n. 10 particelle n. 5316 e n. 5317.

Prezzo a base d'asta: Euro 728.445,86

[REDACTED]



2.16 DESCRIZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

Gli aggiornamenti effettuati presso il Servizio Pubblicitario Immobiliare di Chieti dal 09-09-2022 al 09-01-2023 non hanno confermato ulteriori trascrizioni pregiudizievoli a carico della società esecutata oltre a quelli già riportati nella visura ipotecaria ventennale che qui di seguito vengono ripetuti:

ISCRIZIONE CONTRO:
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta c/o CC.RR.II. di Chieti l' 08-06-2012 ai nn. 9808/1015 per atto pubblico notar Camilleri Stefano del 05-06-2012 Rep. n. 3 [redacted] la 5207

TRASCRIZIONE CONTRO:
CONVENZIONE EDILIZIA trascritta c/o CC.RR.II. di Chieti il 29-06-2010 ai nn. 12275/8199 contro [redacted] Srl con sede in Pescara a favore di Comune di San Giovanni Teatino con sede in san Giovanni teatino gravante su immobile in Catasto terreni al Fog. n. 10 p.lla 427

TRASCRIZIONE CONTRO:
VERBALE DI PIGNORAMENTO emesso dal Tribunale di Chieti con atto Rep. n. 831 del 29-07-2022 trascritto alla CC.RR.II di Chieti l' [redacted] . 16370/12986 a favo [redacted] sede in Roma e [redacted] sede in Pescara su un [redacted] Urbano di San Giovanni Teatino al foglio n. 10 p.lle n. 5316 e 5317.



2.17 SCHEDA RIASSUNTIVA

Riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

5.a Scheda riassuntiva Unico Lotto

SOMMARIA DESCRIZIONE:
Parte di complesso residenziale/commerciale in corso di costruzione composto di due corpi d fabbrica " A-B" allo stato grezzo

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA O LOCALITA':
San Giovanni Teatino Via G. Mazzini n. 123

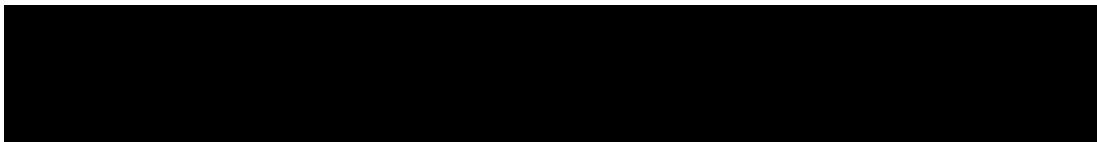
ESTENSIONE E DATI CATASTALI FABBRICATI				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>
10	5316-5317	Via G. Mazzini n. 123 Piano S1	F3	

	TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
	atto di conferimento in società per notar Camilleri Stefano del 15-02-2010 Rep. n. 36040/15321 trascritto a Chieti l'08-03-2010 ai nn. 4377/3180.

STATO DI OCCUPAZIONE:
Nella totale disponibilità della soc. eseguita

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:
Regolare

VALORE DEL BENE:
Euro 728.445,86



2.18 PARERE DI VENDITA

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

Per il lotto in esame, considerate le sue caratteristiche ed ubicazione, si può ipotizzare un prezzo di vendita superiore al 50% del suo valore di stima attuale.

2.19 VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Gli immobili in esame essendo ancora in corso di costruzionee quindi ad un livello di rifinitura grezzo sono sprovvisti di Certificazione Energetica.

8 CONCLUSIONI

In adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o per eventuali integrazioni

Chieti, 23 Dicembre 2022

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe D'Ingiullo)

9 ALLEGATI DI PERIZIA

- VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ELABORATI GRAFICI

C.T.U. E.I. 95

