

---

# TRIBUNALE DI CHIETI

---

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE:

*Dott. Turco Francesco*

Relazione del CTU alla causa:

*R.G.E. 99/2024*

PROMOSSO DA:

*(Omissis.....)*

CONTRO:

*(Omissis.....)*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
RISPOSTE AI QUESITI.....	6
Quesito 1.....	6
Quesito 2.....	6
Quesito 3.....	8
Quesito 4.....	8
Quesito 5.....	9
Quesito 6.....	11
Quesito 7.....	11
Quesito 8.....	12
Quesito 9.....	12
Quesito 10.....	12
Quesito 11.....	12
Quesito 12.....	13
Quesito 13.....	13
Quesito 14.....	13
Quesito 15.....	14
Quesito 16.....	16
Quesito 17.....	17
Quesito 18.....	17
Quesito 19.....	17
Risposte alle osservazioni.....	17
Conclusioni.....	19

## INCARICO

---

Al sottoscritto Arch. Marinucci Gianluca con sede legale dello studio professionale in Via Roma, 26 – cap. 66010 di Torrevecchia Teatina (CH), e-mail g.marinucci.arch@gmail.com, e-mail PEC gianluca.marinucci@archiworldpec.it, Tel. 329.1095578, il 20/12/2024 veniva conferito l'incarico di CTU dall'Ill.mo Giudice Turco Francesco alla causa indicata in epigrafe e, lo stesso ne accettava l'incarico con Atto di giuramento depositato il 27/12/2024 presso il Tribunale di competenza.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – fabbricato ad uso residenziale ubicato in Miglianico (CH) alla c.da Piane San Pantaleone n. 46.
- **Bene N° 2** – terreno con manufatto rurale sito in Miglianico (CH) alla c.da Piane San Pantaleone.

I **QUESITI** posti al CTU dall'Ill.mo Giudice, sono i seguenti:

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 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. attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., 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 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;
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; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
7. provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;
8. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01;
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 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 non 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, 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 riportate 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 dai 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.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO 1.

---

In riferimento al Certificato di Destinazione urbanistica, il CTU ha provveduto all'inoltro della richiesta presso il competente ufficio tecnico comunale che ne ha rilasciato atto per il Bene n. 2; per il Bene n. 1 non è stata rilasciata certificazione urbanistica essendo, l'immobile, iscritto al Catasto Fabbricati, come si evince dallo stralcio di mappa e dalle planimetrie catastali allegate.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il suddetto ufficio tecnico, non è stato pervenuto alcun titolo edilizio riguardante autorizzazione edificatoria del bene n. 1, come pure del manufatto insistente e appartenente al bene n. 2, così come certificato dall'ufficio tecnico comunale.

La documentazione catastale del fabbricato è presente presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e se ne attesta l'inidoneità causa la non rispondenza di alcuni elementi, come riscontrato dal sopralluogo eseguito sull'immobile.

### QUESITO 2.

---

#### BENE N° 1

Il bene di che trattasi consiste in una unità immobiliare disposta su due livelli appartenente ad un fabbricato residenziale, collocato in zona periferica rispetto al centro di Miglianico; detta zona è limitrofa al corso del fiume Foro ed è occupata principalmente da unità residenziali a bassa densità, pertanto, nelle immediate vicinanze non vi è presenza di servizi pubblici.

L'unità immobiliare ha una corte esclusiva qui identificata come Bene N° 2, confinanti nell'insieme con la strada vicinale C.da Piane San Pantaleone, con la proprietà ...(omissis)... o aventi causa e con la proprietà ...(omissis)... o aventi causa proprietà, salvo altri, come si evince dalla documentazione fotografica. Il fabbricato non presenta recinzione.

Il bene oggetto di pignoramento, sul vigente P.R.G. del comune di Miglianico ricade nella Sub-Area B3 – Espansione II dopoguerra – Grado 3° di trasformabilità completamente semintensivo.

La realizzazione della costruzione si presume sia antecedente il 01/09/1967, non risultando agli atti del Comune di Miglianico le relative Concessioni Edilizie, così come certificato dall'ufficio tecnico

comunale a seguito di verifica documentale richiesta dal sottoscritto ctu e come già specificato in risposta al Quesito 1.

Come riscontrato in sede di sopralluogo effettuato dallo scrivente il 12/02/2025 il manufatto consta di due livelli con accessi indipendenti: un *piano terra* di circa mq 52 lordi adibito a cucina, attualmente utilizzato come deposito e avente un'altezza interna di ml 2,25 secondo quanto riportato sulla planimetria catastale ma non verificato dallo scrivente data l'impossibilità di accedervi all'interno; un *piano primo*, a cui si accede dalla scalinata esterna con balcone, in cui si collocano un disimpegno, un bagno, due camere e un locale adibito a cucina-pranzo, con altezza interna di circa ml 3,05 e superficie lorda di circa mq 87. Un sottotetto non abitabile accessibile da piccolo vano sulla facciata posteriore del fabbricato. Il balcone presenta una copertura precaria realizzata in legno.

L'edificio ha una struttura in muratura portante e la copertura con falde a capanna. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione della facciata posteriore. Al piano primo gli infissi sono prevalentemente in alluminio con tapparelle in pvc, altre in legno; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in gress; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico e quello termico con scaldabagno e termosifoni quali terminali, è presente anche un copo camino, come pure al piano terra ma che attualmente risulta inutilizzato. Lo stato di conservazione delle finiture presenti è pessimo.

#### *Dati catastali Bene N° 1:*

- Catasto Fabbricati del Comune di Miglianico (F196) - Foglio 8, Particella 4385, Sub. 2 - Rendita € 295,41 - Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6.5 vani - Indirizzo: C.da Piane San Pantaleone n. 20 (la numerazione civica attuale è 46), Piano T-1, Superficie Tot.: 143 mq – Tot. escluse aree scoperte: 139 mq.

#### BENE N° 2

Trattasi della corte esclusiva del Bene N° 1 consistente in una porzione di terreno incolto e non curato, ad esso prospiciente, posizionato oltre la strada vicinale. Il lotto ha una superficie catastale di mq 140 su cui insiste un manufatto precario -fabbricato rurale- avente una dimensione di circa mq 14 e

l'altezza media di circa ml 2.30, realizzato con mattoni pieni e calce, non intonacato, avente copertura in lamiera ad una falda sorretta da travi in legno e una porta d'accesso in metallo. Attualmente è utilizzato come deposito ed è in pessimo stato di conservazione.

Il bene ricade nella Sub-Area B3 – Espansione II dopoguerra – Grado 3° di trasformabilità completamente semintensivo sul vigente P.R.G. del comune di Miglianico.

Riguardo il manufatto di che trattasi non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi presso il competente ufficio tecnico comunale; lo stesso non è stato riportato in mappa presso il catasto Fabbricati del comune di Miglianico.

*Dati catastali Bene N° 2:*

Catasto Terreni del Comune di Miglianico (F196) - Foglio 8, Particella 266 - senza redditi – Particella con destinazione: area fabbricata di pertinenza (REA FAB DM) - Indirizzo: C.da Piane San Pantaleone, Superficie: 140 mq.

---

Atto di provenienza dei Beni nn. 1 e 2:

...(omissis)...

### QUESITO 3.

Il debitore ...(omissis)... risulta essere **coniugato in regime di separazione di beni.**

I beni esegutati risultano intestati in regime di separazione dei beni all'esecutato:

...(omissis)...

### QUESITO 4.

- Bene N° 1

Il fabbricato di che trattasi, attualmente identificato con la particella n. 4385, sub. 2 del foglio 8, deriva dalla soppressa particella n. 492/2 con Pratica n. CH0062623 in atti dal 24/05/2006 presso l'ufficio del Servizio Territorio - Agenzia delle Entrate della provincia di Chieti.

*Proprietà dal 2006 al 25/01/2008*

...(omissis)...

*Proprietà dal 25/01/2008 ad oggi:*

...(omissis)...

- Bene N° 2

Il lotto di che trattasi, identificato con la particella n. 266 del foglio 8, è presente in impianto meccanografico presso l'ufficio del Servizio Territorio - Agenzia delle Entrate della provincia di Chieti dal 14/05/1971.

*Proprietà dal 27/05/1993 al 15/03/2006 e al 25/01/2008*

...(omissis)...

*Proprietà dal 27/05/1993 al 25/01/2008*

...(omissis)...

*Proprietà dal 15/03/2006 al 25/01/2008*

...(omissis)...

Con Atto di compravendita del 25/01/2008

...(omissis)...

Il diritto di proprietà su detto bene, per i periodi antecedenti il ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, che vanno dal 14/05/1971 al 18/08/1977 e dal 18/08/1977 al 27/05/1993 è riscontrabile dalla visura catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

## QUESITO 5.

- Bene N° 1

Tra lo stato dei luoghi e l'elaborato catastale depositato presso l'ufficio del Servizio Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Pratica n. CH0062623 in atti dal 24/05/2006) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, non vi è perfetta rispondenza. Nello specifico, l'unità immobiliare che catastalmente consiste in una zona giorno posta al piano terra -con indicata la cucina- ed una zona notte al piano primo -in cui sono presenti solo camere e bagno con interposto disimpegno-, allo stato attuale presenta una zona giorno anche al piano primo occupante due dei vani presenti sulla planimetria catastale, risultando realmente accorpata e priva della tramezzatura di separazione. Il corpo scala esterno di accesso al piano primo, in planimetria è riportato in posizione leggermente avanzata rispetto allo stato reale ed il balcone ha una minore estensione in superficie. L'altezza interna riportata in planimetria catastale è di ml 2.85 mentre quella reale è di circa ml 3.05.

Non è stato possibile verificare con esattezza la rispondenza catastale del piano terra, data l'impossibilità per lo scrivente di accedere all'interno dei locali, a causa della mole di materiale accatastato al suo interno, come non è stato possibile verificarne la rispondenza dell'altezza.

Per rendere l'immobile anzidetto conforme alle planimetrie catastali agli atti, è necessario riportare lo stato reale delle partizioni interne al piano primo e l'indicazione della destinazione d'uso dei vani, così come da riproduzione grafica allegata.

- Bene N° 2

Sulla mappa catastale, in cui è restituito il lotto di terreno di che trattasi, non è presente il piccolo manufatto rurale adibito a deposito, delle dimensioni di circa ml 2.80x5.00. Per il perfezionamento di quest'ultimo presso l'U.T.E. l'iter prevede innanzitutto l'inserimento in mappa da effettuare con un rilievo strumentale e successivamente la redazione del DOCFA (DOcumenti Catasto Fabbricati) con la definizione della planimetria.

Si specifica che prima della regolarizzazione presso l'U.T.E., nel caso dovesse risultare sanabile, il manufatto andrebbe regolarizzato urbanisticamente presso il SUE comunale. Tuttavia, data la posizione non idonea che occupa all'interno del lotto ed ai suoi confini, si desume che sia urbanisticamente non sanabile; inoltre dato lo stato di degrado avanzato in cui versa, per cui catastalmente sarebbe accatastato come edificio "collabente", non può generare reddito in quanto

considerabile non agibile. Lo scrivente ne suggerisce la demolizione e, nel caso, l'eventuale ricostruzione solo in caso di sanabilità.

#### QUESITO 6.

---

In riferimento all'ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n. 6, a seguito di richiesta documentale presso l'Ufficio Tecnico comunale per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, il sottoscritto ctu riscontrava l'inesistenza di titoli abilitativi - Licenze edilizie - per la realizzazione della porzione di fabbricato residenziale qui identificato come Bene N° 1, che si presume sia antecedente il 01/09/1967 così come certificato dall'ufficio tecnico comunale che, contestualmente, ne accertava l'inesistenza della dichiarazione di agibilità.

Stessa situazione riscontrava per il manufatto rurale facente parte del Bene N° 2.

Sempre su richiesta al competente Ufficio Tecnico comunale, il sottoscritto ctu reperiva l'aggiornamento del Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato per il Bene N° 2.

#### QUESITO 7.

---

Trattandosi di opere realizzate in assenza di titoli edilizi, in riferimento all'ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9 si specifica che, in presenza di opere abusive, si evince la possibilità di sanabilità delle stesse in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985; nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Per la definizione dei costi per il conseguimento di eventuali titoli in sanatoria e le relative oblazioni da corrispondere, resta ferma la necessità di specifica verifica degli elementi costitutivi dei manufatti.

Si specifica altresì che la normativa vigente, ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 relativo all'accertamento di conformità che ha ad oggetto i lavori realizzati "in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività", consente di utilizzare il Permesso di Costruire in Sanatoria per risanare le difformità esistenti, sempre che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, sia al momento della presentazione della domanda.

Essendo, i beni di che trattasi, sprovvisti di Collaudo statico, la suddetta richiesta in sanatoria è subordinata a quella della Sanatoria strutturale da presentare all'ex Genio civile, per la quale occorre espletare un accertamento in loco da parte di un tecnico strutturista per la valutazione delle caratteristiche costruttive, formali e quant'altro si ritiene opportuno per effettuare la verifica sismica. Trattandosi di opere già realizzate, la verifica sismica andrebbe svolta sull'intero fabbricato o su parte di esso in virtù delle possibili diverse scelte progettuali, nel rispetto delle vigenti normative della Regione Abruzzo, ai sensi della L.R. n. 28/11 (modificata dalla L.R. n. 8/16 e s.m.i.), del D.M. del 17/01/2018 e s.m.i. e del Decreto 17 agosto 2023, n. 3/Reg (Nuovo regolamento attuativo della legge regionale 11 agosto 2011, n. 28).

#### QUESITO 8.

---

---

Nel caso specifico trattasi di immobile urbano per il quale non risultano in essere pratiche di condono di cui alla legge n° 47/1985 e ss.mm.ii.

#### QUESITO 9.

---

---

Dalla documentazione reperita non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche nelle disposizioni della Legge n. 172/2020.

#### QUESITO 10.

---

---

Il bene di che trattasi risulta abitazione principale dell'esecutato ...(omissis)... in cui risulta essere residente e come da dichiarazione dalla coniuge ...(omissis)... in sede di sopralluogo del 12/02/2025.

#### QUESITO 11.

---

---

L'attuale situazione di possesso del bene è la seguente:

...(omissis)...

L'immobile risulta luogo di residenza del signor ...(omissis)... e del suo nucleo familiare costituito da due figli minori e dalla coniuge, come dichiarato dalla stessa.

L'immobile pertanto non è occupato materialmente da terzi e non sussistono contratti di locazione o di affitto.

#### QUESITO 12.

Non trattandosi di unità immobiliare in condominio, sul bene non gravano vincoli e oneri di natura condominiale, nè vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Non sussistono vincoli di carattere storico-artistico sul bene.

#### QUESITO 13.

Le formalità che gravano sul bene e che dovranno essere cancellate sono quelle pregiudizievoli descritte analiticamente al Quesito 16.

#### QUESITO 14.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e di conservazione degli impianti se presenti e delle finiture, comfort, consistenza, regolarità geometrica delle forme, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, nonchè la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati ed infine, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella specifica zona con riferimento anche ai valori OMI. Detti elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale reperita ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni oggetto della stima, come riportato sulle *Schede di Analisi e Calcolo* allegate alla presente.

Valore di stima Bene N° 1: **€ 81.000,00 (euro ottantunomila/00)** considerando € 577,75/MQ

Valore di stima Bene N°2: **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)** considerando € 32,04/MQ

## QUESITO 15.

---

Il Bene N° 1, considerato nella sua integralità, nel rispetto della Legge 122/89 non avrebbe a disposizione una superficie sufficiente da destinare a parcheggio pertinenziale, per cui lo scrivente ritiene che i Beni N° 1 e N° 2 debbano formare un **unico lotto di vendita** così costituito:

Fabbricato unifamiliare e area pertinenziale ubicati a Miglianico (CH) in C.da Piane San Pantaleone n. 46.

**Descrizione:** Il lotto consiste in una unità immobiliare disposta su due livelli con accessi indipendenti, appartenente ad un fabbricato residenziale di tipo economico popolare che non presenta recinzione, collocato in zona periferica rispetto al centro di Miglianico. L'unità immobiliare ha una corte esclusiva ad essa prospiciente di circa mq 140 e, nell'insieme, risultano confinanti con la strada vicinale C.da Piane San Pantaleone, con la proprietà ...(omissis)... o aventi causa e con la proprietà ...(omissis)... o aventi causa proprietà, salvo altri. La zona d'interesse è occupata principalmente da unità residenziali a bassa densità e, nelle immediate vicinanze, non vi è presenza di specifici servizi pubblici. La stessa è individuata, sul vigente P.R.G. del comune di Miglianico, come *Sub-Area B3 - Espansione II dopoguerra - Grado 3° di trasformabilità completamente semintensivo*; è limitrofa al corso del fiume Foro in cui è presente il vincolo Geomorfologico "Orli di scarpata di origine fluviale", ma non interessa il lotto nello specifico; detta zona non rientra nelle carte del Rischio e di Pericolosità del P.A.I. e nelle aree soggette a vincolo idrogeologico (geoportale.regione.abruzzo). La realizzazione della costruzione del fabbricato si presume sia antecedente il 01/09/1967, non risultando agli atti del Comune di Miglianico le relative Concessioni Edilizie, così come certificato dall'ufficio tecnico comunale. Il certificato di Abitabilità o Agibilità non risulta tra la documentazione presente negli archivi comunali. Allo stato attuale l'unità immobiliare consta di un piano terra con accesso diretto dalla strada, in cui è presente un vano con destinazione cucina e di un piano primo da cui si accede con scala esterna, composto da una zona giorno con ingresso, pranzo e cucina, da un bagno e da due camere. L'immobile ha una struttura in muratura portante e la copertura con falde a capanna. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione della facciata posteriore. Al piano primo sono presenti gli impianti elettrico, idro-termo-sanitario ed un corpo camino. Il piano terra è fornito di impianti elettrico e idrico ed è presente un camino; sull'eventuale presenza di impianto di riscaldamento non è

stato possibile accertarlo, essendo tutto il piano occupato da materiale accatastato che ne impedisce il libero accesso. In entrambi i piani sono presenti infissi esterni, porte interne, finiture quali pavimenti e rivestimenti in gress, il cui stato generale di conservazione è pessimo. Dalla disamina della planimetria catastale redatta nel 2006, si evince che non vi è perfetta rispondenza con l'attuale divisione interna dell'unità immobiliare al piano primo, in cui due dei vani riportati sulla planimetria catastale sono stati accorpati ed utilizzati come zona giorno e dove è presente anche un angolo cottura; inoltre, il balcone di accesso al piano primo ha realmente una minore estensione in superficie rispetto a quella riportata graficamente. L'altezza interna indicata in planimetria catastale è di ml 2.85 mentre quella reale è di circa ml 3.05. Si rammenta che non è stato possibile verificare con esattezza la rispondenza planimetrica catastale del piano terra nè l'altezza interna, data l'inaccessibilità dei locali a causa della mole di materiale accatastatovi.

La corte esclusiva pertinenziale al fabbricato ha una superficie catastale di mq 140, su cui insiste un manufatto precario -fabbricato rurale- avente una dimensione di circa mq 14 e l'altezza media di circa ml 2.30, realizzato con mattoni pieni e calce non intonacati, avente copertura in lamiera ad una falda sorretta da travi in legno e una porta d'accesso in metallo. Attualmente è utilizzato come deposito ed è pericolante, dato il pessimo stato di conservazione. Sul manufatto non sono rinvenuti titoli edilizi abilitativi presso il competente ufficio tecnico comunale; lo stesso non è stato riportato in mappa presso il catasto Fabbricati del comune di Miglianico. È presente il certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

**Dati catastali del fabbricato** riportati in visura: Catasto Fabbricati del Comune di Miglianico (F196) - Foglio 8, Particella 4385, Sub. 2 - Rendita € 295,41 - Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6.5 vani - Indirizzo: C.da Piane San Pantaleone n. 20 (la numerazione civica attuale è 46), Piano T-1, Superficie Tot.: 143 mq - Tot. escluse aree scoperte: 139 mq.

**Dati catastali della corte** riportati in visura: Catasto Terreni del Comune di Miglianico (F196) - Foglio 8, Particella 266 - Redditi: dominicale € 0,00/agrario € 0,00 - Particella con qualità: REA FAB DM (area fabbricata di pertinenza) - Indirizzo: C.da Piane San Pantaleone - Superficie: 140 mq.

**Prezzo d'asta: € 85.500,00** (euro ottantacinquemilacinquecento/00)

## QUESITO 16.

---

Nel ventennio preso in esame, sugli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, riepilogate in allegato:

- 1) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il ...(omissis)... ai nn. ...(omissis)... emesso dal Tribunale di CHIETI e notificato il ...(omissis)... contro ...(omissis)... a favore ...(omissis)....
- 2) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il ...(omissis)... ai nn. ...(omissis)... emesso dal Tribunale di CHIETI e notificato il ...(omissis)...contro ...(omissis)... a favore ...(omissis)....
- 3) Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Chieti il ...(omissis)... ai nn. ...(omissis)... derivante da ipoteca legale del ...(omissis)... per € 35.474,54 a garanzia di un debito di € 17.737,27 contro ...(omissis)... a favore ...(omissis)...
- 4) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Chieti il ...(omissis)... ai nn. ...(omissis)... atto notarile pubblico per notar ...(omissis)..., per € 224.000,00 a garanzia di €112.000,00 contro ...(omissis)... a favore ...(omissis)...

Si riportano, a seguire, i nominativi degli Enti che hanno promosso domanda d'intervento nell'Espropriazione Immobiliare per le relative somme a credito, come da documento già in Atti (domanda d'intervento R.E. 99/24):

- *AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE*, Agente della Riscossione con sede in ROMA Via G. Grezar n.14 (C.F.13756881002), in persona del sottoscritto Procuratore Speciale ...(omissis)..., quale creditrice nei confronti di ...(omissis)..., della somma di € **10.756,73** per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi; che ha interesse ad intervenire, ai sensi dell'Art. 499 c.p.c., nella procedura esecutiva promossa da ...(omissis)... per partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita ed ottenere il relativo pagamento, fino alla concorrenza del credito sopra indicato. Domanda di partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare al momento della graduazione

delle somme l'ammontare degli interessi di mora maturati. Chiede, inoltre, che le siano liquidate le spese, diritti ed onorari da parte del sig. Giudice, il tutto da prelevarsi sul prezzo medesimo.

#### QUESITO 17.

Il sottoscritto CTU riferisce il tutto con relazione scritta e corredata dai relativi elaborati: elaborati grafici, foto, certificati etc., scheda di analisi e calcolo per stima immobiliare, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

#### QUESITO 18.

Dalla vendita del bene in unico lotto, il sottoscritto CTU ritiene che sia possibile ricavare un prezzo superiore al 50% del suo valore.

#### QUESITO 19.

A seguito di richiesta diretta alla proprietà e di verifica documentale con accesso agli Atti presso il competente ufficio Tecnico comunale, lo scrivente CTU ha verificato l'inesistenza delle certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06, quali attestazioni energetiche, nonché delle dichiarazioni di conformità degli impianti presenti all'interno dell'immobile abitativo.

#### RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

A seguito delle osservazioni prodotte dall'Avv. Cinzia Ranghelli della parte esecutata ...(omissis)... sul verbale di udienza del 06/06/2025 e delle osservazioni promosse dall'Avv. Felicità Fenaroli per ...(omissis)... alla relazione presentata, il sottoscritto CTU si appresta ad esplicitare quanto appresso riportato:

- Ad integrazione della risposta ai quesiti nn. 6 e 7, sulla legittimità del Bene n. 1 il sottoscritto precisa che l'unico documento reperito nel rispetto dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 è la *planimetria catastale di primo impianto* estratta presso l'Ufficio del Territorio -

Agenzia delle Entrate della provincia di Chieti, risalente al 30/05/2006 ed acquisita con prot. n. 62623 del 24/05/2006

Mentre il Comune di Miglianico in data 18/02/2025 rilascia la certificazione dalla quale risulta che "gli immobili oggetto della presente espropriazione sono stati edificati in data antecedente al 01 settembre 1967", sul documento di primo impianto è riportato il 1980 quale anno di costruzione del fabbricato (Bene n. 1).

Alla luce di quanto sopra espresso il sottoscritto, pur concordando con il comune di Miglianico sull'ipotesi della realizzazione del fabbricato nel periodo antecedente il 1967 –cosa evidenziata dalla tipologia strutturale e dalle tecniche costruttive risalenti agli anni '50/'60 del secolo scorso nella zona d'interesse- non lo può confermare. Tale ipotesi viene messa in discussione dal docfa di primo impianto firmato dal precedente proprietario, in cui si dichiara quale anno di costruzione il 1980. Per tale motivo, il ctu ribadisce la possibilità di effettuare la sanatoria in base al comitato disposto dagli artt. 46, comma 5 del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, come già espresso in risposta al quesito 7 alla pg. 13 della presenta relazione peritale. In ultimo si dovrà provvedere a richiedere una variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, in virtù delle difformità riscontrate con lo stato di fatto.

- Riguardo la contestazione dell'avv. Ranghelli che considera "eccessiva" la valutazione dello scrivente, limitandosi ad asserire che "sarebbe molto inferiore", si specifica che il prezzo di partenza del bene n. 1 è stato valutato sul reale costo di mercato delle nuove costruzioni in aree simili a quella in esame, applicandovi successivamente una svalutazione delle caratteristiche dei parametri intrinseci ed estrinseci, in considerazione di una ipotetica ristrutturazione per il rinnovo dello stesso immobile.

Tuttavia, in considerazione delle eventuali spese da affrontare per la "regolarizzazione" del bene quali oneri concessori, sanzioni e spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie

con incarico d'urgenza, nel calcolo di valutazione del Bene n. 1 si ritiene coerente considerare un importo di circa euro 25.000,00 che va a deprezzare il valore espresso nella Scheda di analisi e calcolo.

## CONCLUSIONI

---

A seguito della stima svolta sui beni in oggetto considerandone le loro caratteristiche puntualmente riportate sulle schede di analisi e calcolo, nonché delle valutazioni effettuate grazie alle osservazioni delle parti, si indicano i seguenti valori di stima in aggiornamento a quanto scritto in risposta al quesito 14:

- Bene N° 1: **€ 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)** considerando € 399,43/MQ
- Bene N°2: **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)** considerando € 32,04/MQ

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice.

CTU  
Arch. Marinucci Gianluca  
[firmato digitalmente]