

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

CREDITORE: Condominio Piazza Templi Romani n° 3, Piazza Templi Romani n° 3
– c.f./p. iva 80001840695
RAPP. E DIF.: Avv. Giovanni Del Pretaro – Via Cauta n° 1 – 66100 Chieti (CH)

DEBITORE: Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
domiciliato presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Chieti

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio (integrativa) nel procedimento di
Esecuzione Immobiliare n° 113/2019 R.G.E.

GIUDICE: Dott. Attilio Simonelli

INDICE

Premessa		pag.	2
Precisazioni		“	2
Conclusioni		“	4
Risposta ai quesiti		“	5

ALLEGATI PRESENTI NEL FASCICOLO

- A) Stralci planimetrici catastali;
- B) Planimetrie catastali;
- C) Visure storiche catastali;
- D) Planimetrie degli immobili (stato attuale);
- E) Titolo abilitativo + progetto – Appartamento fg. 29 p.lla 257 sub 22
- F) Titoli abilitativi + progetti – Autorimessa fg. 35 p.lla 12 sub 103
- G) Ispezioni ipotecarie immobile A) Appartamento
- H) Ispezioni ipotecarie immobile B) Autorimessa
- I) Ispezioni ipotecarie immobile C) Negozio
- J) Documentazione fotografica
- K) Verbal di sopralluogo
- L) Predisposizione planimetrie per variazione catastale
- M) Certificazioni degli amministratori di condominio
- N) Regime patrimoniale del debitore
- O) Contratto di locazione del negozio
- P) Descrizione per il bando di vendita
- Q) Questionario riassuntivo

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

- R) Verbale di convenzione e stralci di progetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Claudio Belisari, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1152 e con studio professionale in Chieti alla via Eugenio Bruno n° 2, a seguito dell'istanza presentata dal delegato alla vendita, Dott.ssa Alessia Di Prospero e successivo provvedimento del 11/06/2026 del G.E., Dott. Attilio Simonelli, ho provveduto alla modifica e integrazione dell'elaborato peritale come di seguito specificato.

Le criticità segnalate dal delegato e comunicate allo scrivente riguardano:

- A)** con riferimento al Lotto n. 1), sono pervenute al delegato alla vendita segnalazioni concernenti la titolarità di una porzione di area destinata a parcheggio condominiale ubicata in prossimità dell'ingresso dell'immobile, circostanza che appare meritevole di opportuno approfondimento tecnico al fine di una corretta individuazione della consistenza e dei diritti oggetto di vendita, anche alla luce dei colloqui intercorsi con il CTU;
- B)** con riferimento al Lotto n. 2), avente ad oggetto un immobile commerciale attualmente locato, è emersa la presenza di un refuso nella relazione di stima, nella quale viene indicato un canone di locazione pari ad euro 600,00 mensili anziché euro 600,00 annui, con conseguente possibile alterazione della percezione del valore reddituale del bene da parte dei potenziali offerenti.

PRECISAZIONI

In merito al punto A) di cui al Lotto 1) si precisa quanto segue.

Dalla consultazione sia del fascicolo progettuale acquisito all'epoca degli accertamenti peritali (anno 2020), sia da accertamenti presso la Conservatoria di Chieti eseguiti in data 17/06/2026, risulta che l'area antistante di che trattasi, ubicata sul lato destro del fabbricato condominiale sito alla via Silvino Olivieri n. 195, e sul quale in

origine insisteva un piccolo fabbricato a due piani, è stato acquistato dal costruttore del fabbricato, sig. Desiderio Giovanni, con atto pubblico per notar Avv. Vincenzo Cracchiolo di Chieti del 10/08/1967, rep. n. 36499, racc. n. 5275 (registrato a Chieti in data 29/08/1967 al n. 1521, vol. n. 205 e trascritto in data 05/12/1967 ai nn. 19446 R.G. e 14026 R.P.) dalla [REDACTED] e dai figli [REDACTED], [REDACTED]; il tutto censito nel N.C.E.U. dell'epoca alla partita 694 in testa ai venditori (successivamente trasferito alla partita n. 2877), foglio 29 p.lla 260 sub 1 e sub 2.

Dal contenuto del predetto atto si evince che l'acquisto dell'immobile è stato necessario per la sua demolizione e ricostruzione sulla sua area di risulta di un nuovo fabbricato di civile abitazione (precisamente il fabbricato di che trattasi "Condominio Desiderio" e nel quale è ricompreso l'appartamento staggito).

Tale situazione è altresì suffragata dalla presenza nel fascicolo progettuale presente nell'archivio SUE del Comune di Chieti del verbale di cessione di detta area al Comune.

Infatti, la realizzazione del fabbricato condominiale era condizionata alla demolizione del fabbricato indicato con la lettera "A" in progetto, alla sistemazione a parcheggio pubblico della predetta area di risulta e alla sua successiva cessione a titolo gratuito al Comune.

Il verbale di amichevole convenzione, che opportunamente si allega, è stato sottoscritto in data 09/10/1967, ovvero prima del rilascio del Nulla Osta prot. n. 26448/3261 del 18/12/1967, verbale n. 44 del 12/12/1967.

Dopo la demolizione del manufatto, la sistemazione dell'area e l'edificazione del nuovo edificio condominiale, l'iter procedurale concordato di aggiornamento, di frazionamento e di definizione sembrerebbe non essersi mai perfezionato, lasciando l'area di che trattasi con la forma pressoché originaria, mai frazionata e volturata, e che alla data odierna risulta distinta in catasto come area graffata alla p.lla 260.

Di talché, la situazione rappresentata oggi solo graficamente in catasto (non probatoria), non essendo stata mai aggiornata, indurrebbe a pensare che tale area possa appartenere a terzi, seppur con eventuale intestazione.

Nel merito, quindi, da quanto è stato possibile accertare, tale area dal 1967-1968 è sistemata a parcheggio pubblico ed utilizzata per la maggior parte dai residenti, ivi compresi i condomini del fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile staggito.

Pertanto, alla luce di quanto suesposto, non trovando alcun riscontro di quanto lamentato ed asserito dal [REDACTED] nella sua mail, è possibile riferire che tale area adibita a parcheggio risulterebbe pubblica e tale situazione, comunque, non inficia in alcun modo il valore dell'immobile staggito e non pregiudica affatto la sua vendita così come in precedenza articolata e descritta, poiché non contribuisce alla determinazione del prezzo dell'immobile.

In merito al punto B) di cui al Lotto 2) si precisa quanto segue.

Nella descrizione del Lotto n. 2, avente ad oggetto un immobile commerciale attualmente locato, e precisamente il negozio ricompreso al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sito in Chieti alla via Smeraldo Vincenzo Zecca n° 15, censito in catasto urbano al fg. 35 p.lla 849 sub 8, risulta erroneamente un refuso nella relazione di stima e nella quale viene indicato un canone di locazione pari ad euro 600,00 mensili anziché euro 600,00 annui.

Si precisa che nella perizia estimativa originaria presente in atti del fascicolo e trasmessa in data 11/12/2020 è allegato il contratto di locazione di che trattasi registrato in data 27/12/2017 al n. 5518.

Dalla visione di detto contratto è possibile riscontrare che il canone di locazione è di € 600,00 annui anziché di € 600,00 mensili.

CONCLUSIONI

All'esito di quanto sopra esposto e documentato, si provvede di seguito a riprodurre la relazione peritale di stima con le sole correzioni apportate nonché la

descrizione per il bando di gara, **fatti salvi eventuali variazioni e aggiornamenti successivi al 2020.**

Restano invariati tutti gli allegati già presenti nel fascicolo.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

La documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo d'ufficio è da ritenersi incompleta, pertanto si è proceduto alla verifica e ricerca di ulteriori documenti allegando gli estratti catastali nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (17/12/2019).

2) Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini, i dati catastali, l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono i seguenti.

- A) **Appartamento** ricompreso al quarto piano del fabbricato di maggior consistenza denominato “Condominio Desiderio” sito in Chieti alla via Silvino Olivieri n° 195, censito in catasto urbano al **fg. 29 p.lla 257 sub 22** (zona censuaria 1 – categoria A/2 – classe 1 – consistenza vani 6 – rendita € 557,77), confinante con vano scala condominiale (lato ovest), con affacci su corte e distacchi da altri fabbricati (lati nord ed est) e con appartamento di proprietà altra ditta (lato sud), salvo altri; pervenuto all'esecutato per la piena proprietà da [REDACTED] a seguito di atto di donazione per notar Alfredo Pretaroli del 28/06/2004, rep. n. 67589, giusta trascrizione del 20/07/2004, R.G. 12298/ R.P. 8908. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

B) **Autorimessa** ricompreso al piano terra del fabbricato di maggior consistenza denominato “*Casa Mezzanotte – il Grattacielo*” sito in Chieti alla via Silvino Olivieri n° 94, censito in catasto urbano al **fg. 35 p.lla 12 sub 103**, ex sub 101 già sub 77 (zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq. 68 – superficie catastale mq. 92 - rendita € 238,81); confinante con via Silvino Olivieri (lato est), con vano scala 2 condominiale al civico 92 (lato nord) e immobile civico 96 di proprietà altra ditta (lato sud), salvo altri; pervenuto all’esecutato per la piena proprietà dalla società “Moenia Castelnuovo 9515 s.r.l.” con sede in Roma a seguito di atto pubblico di compravendita per notar Germano De Cinque del 28/07/2005, rep. n. 50619, giusta trascrizione del 03/08/2005, R.G. n. 15905 e R.P. n. 11359.

Vi è corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento.

C) **Negozi** ricompreso al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sito in Chieti alla via Smeraldo Vincenzo Zecca n° 15, censito in catasto urbano al **fg. 35 p.lla 849 sub 8** (zona censuaria 1 – categoria C/1 – classe 5 – consistenza mq. 12 – superficie catastale mq. 18 - rendita € 237,98), confinante con via S. V. Zecca (lato anteriore - nord), ingresso appartamento civico 13 di proprietà dei Sigg. Falasca/Palma (lato sinistro - est), con via Gennaro Ravizza (lato destro - ovest) e con negozio al civico 27 di via G. Ravizza (lato posteriore – sud), salvo altri; pervenuto per la piena proprietà all’esecutato dal [REDACTED] a seguito di atto di compravendita per notar Alfredo Pretaroli del 03/12/2010, rep. n. 80787, giusta trascrizione del 13/12/2010, R.G. 23401/R.P. 15743. Vi è corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento, fatta eccezione per l’errata indicazione dell’indirizzo in Via Gennaro Ravizza, come peraltro riportato nella visura catastale.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

A) **Appartamento** (fg. 29 p.lla 257 sub 22)

Trattasi di un appartamento ricompreso al quarto piano del fabbricato di maggior consistenza denominato “Condominio Desiderio” sito in Chieti alla via Silvino Olivieri n° 195.

Nel complesso, il fabbricato a prevalente destinazione residenziale è costituito da n. 7 piani in elevazione, oltre ad un piano seminterrato, è stato realizzato alla fine degli anni sessanta con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, copertura generale parte a tetto e parte a lastrico/terrazzo ed è dotato di vano scala ascensore.

L'appartamento in questione è stato ristrutturato con materiali fissi ed infissi di buona fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio - alto ed è costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile con ripostiglio, corridoio-disimpegno, tre camere da letto e doppi servizi, con annessi balconi sui tre lati di affaccio, di cui uno munito di veranda (lato nord).

Gli infissi sono in pvc di colore bianco con vetro camera, dotati di avvolgibili in plastica e cassonetti coprirullo in legno; il portoncino è del tipo blindato di buona qualità mentre le porte interne (parte cieche e parte a vetro) sono in legno tamburato di discreta fattura ad essenza di rovere; i pavimenti sono stati sovrapposti sull'esistente e sono costituiti da listoni di legno di rovere di grossa dimensione, fatta eccezione per i locali servizi interessati da mattonelle e rivestimenti di ceramica; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti a termosifoni in ghisa, mentre i pavimenti dei balconi sono parte in gres e parte in ceramica e graniglia di cemento.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate e sono presenti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas, fognario e video-citofonico.

Dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo è risultato che l'appartamento presenta un'altezza netta interna di m. 2,90 circa, una superficie lorda complessiva di mq. 149

circa, oltre a complessivi mq. 26 circa di balconi, di cui mq. 3,50 circa occupati dalla veranda.

Inoltre, l'appartamento è stato ristrutturato dall'esecutato in epoca incerta apportando varianti interne che necessitano di sanatoria, oltre alla veranda che risulta priva di autorizzazione.

L'immobile in questione usufruisce dei diritti, come per legge, delle parti comuni dell'edificio così come pervenute con gli atti di trasferimento.

B) Autorimessa (fg. 35 p.lla 12 sub 103)

Trattasi di garage ricompreso al piano terra del fabbricato di maggior consistenza denominato “*Casa Mezzanotte – il Grattacielo*” sito in Chieti tra il rione Santa Maria e quello di Porta Pescara, ricompreso tra la via Silvino Olivieri (lato valle) e via Ferdinando Galiani (lato monte).

Il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile ha prevalente destinazione residenziale, costituito da n. 7 piani in elevazione; la sua costruzione risale al XVIII secolo, è stato oggetto di iniziale e parziale ristrutturazione tra il 1994 e il 1996 da parte della società dante causa ed è stato realizzato con struttura portante in muratura di grosso spessore, solai misti a volta e putrelle con copertura generale a tetto e superiore manto di tegole a coppi.

Il garage in questione ha accesso dal numero civico 94 di via Silvino Olivieri, è stato ristrutturato con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità caratterizzanti unità di tipo medio ed è costituito da due livelli così articolati:

- ***garage al piano terra:*** composto da tre locali posti in successione e comunicanti tra loro da ampi varchi, dell'altezza netta interna di m. 2,90 circa e munito di locale w.c. in parte ricavato nel sottoscala;
- ***piano ammezzato:*** di conformazione e consistenza pressoché identica al piano inferiore, accessibile dalla gradinata interna in ferro e dell'altezza netta interna di m. 2,85 circa.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che alcuni lavori interni e il piano ammezzato sono abusivi in quanto realizzati senza autorizzazione e/o denuncia presso l'ufficio tecnico del Comune di Chieti.

Il solaio intermedio è stato realizzato in laterocemento, pertanto la sanatoria dovrà interessare, oltre l'ufficio tecnico comunale, anche il competente ufficio sismico della Regione Abruzzo.

L'accesso è costituito da una porta sezionale in alluminio e pvc motorizzata con telecomando, le tramezzature interne sono in cartongesso, le porte a scrigno sono mancanti, il pavimento del piano terra è costituito da listoni di parquet in laminato posati sulla ceramica preesistente, mentre la pavimentazione del piano ammezzato è costituita da mattonelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x25 circa.

Il mezzanino usufruisce di illuminazione diretta mediante il grande infisso ad arco posto sopra l'accesso del garage.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed è presente l'impianto elettrico, idrico e di scarico a servizio del w.c..

Il piano terra presenta una superficie utile di mq. 71 circa e lorda di mq. 97 circa, mentre il piano ammezzato ha una superficie utile di mq. 74 circa e lorda di mq. 98 circa.

L'immobile in questione usufruisce dei diritti, come per legge, delle parti comuni dell'edificio così come pervenute con gli atti di trasferimento.

C) Negozi (fg. 35 p.lla 849 sub 8)

Trattasi di un piccolo locale commerciale ricompreso al piano terra di un fabbricato di remota costruzione sito in Chieti, ubicato nelle immediate vicinanze della centrale Piazza Trento e Trieste.

Il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile ha prevalente destinazione residenziale, è costituito da n. 4 piani in elevazione, la sua costruzione risale agli inizi del secolo scorso, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai a volta e

copertura generale a tetto con struttura lignea e superiore manto di tegole a coppi.

Il negozio è accessibile dal numero civico 15 di via Smeraldo Vincenzo Zecca, è stato ristrutturato presumibilmente nel marzo del 2018 con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità, caratterizzanti unità di tipo medio - economico ed è costituito da un piccolo locale dotato di w.c. interno.

L'immobile ha gli infissi esterni in alluminio termolaccato con vetro singolo di sicurezza e porta interna in legno tamburato, mentre i pavimenti sono in gres delle dimensioni di cm. 30x30 di colore chiaro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in parte interessate da rivestimento in carta, ed è presente l'impianto elettrico, idrico e di scarico a servizio del w.c..

Il negozio ha un'altezza netta interna di m. 2,50 circa, una superficie utile di mq. 12 circa e lorda di mq. 18 circa.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che il negozio è stato ristrutturato e servito di locale w.c. senza alcuna autorizzazione e/o denuncia presso l'ufficio tecnico del Comune di Chieti. Pertanto tali opere sono da sanare.

L'immobile in questione usufruisce dei diritti, come per legge, delle parti comuni dell'edificio così come pervenute con gli atti di trasferimento.

3) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

Dalla certificazione reperita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Chieti, il debitore risulta sposato in regime di separazione di beni con la [REDACTED] in data 18/04/2010 presso il Comune di Manoppello (PE).

4) Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita

Considerato che la documentazione ipo-catastale presente in atti della procedura risulta incompleta, ho proceduto alla ricerca e acquisizione dei certificati necessari presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ricostruire la continuità storica delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento riferita al 17/12/2019, il tutto come di seguito specificato.

A) Appartamento (fg. 29 p.lla 257 sub 22)

Detto immobile è pervenuto all'esecutato per la piena proprietà dai genitori [REDACTED] a seguito di atto di donazione per notar Alfredo Pretaroli del 28/06/2004, rep. n. 67589, registrato a Chieti ed ivi trascritto il 20/07/2004, ai nn. 12298 R.G. e 8908 R.P..

Ai coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale e ciascuno per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 dell'intero, l'immobile è pervenuto a seguito di atto di compravendita per notar Alfredo Pretaroli del 29/12/1983, rep. n. 8750, registrato a Chieti il 18/01/1984 al n. 356, giusta trascrizione del 24/01/1984 R.P. n. 1303.

B) Autorimessa (fg. 35 p.lla 12 sub 103- ex 101, ex 77 già sub 7)

Detto immobile è pervenuto all'esecutato, per la piena proprietà, dalla società "*Moenia Castelnuovo 9515 s.r.l.*" con sede in Roma a seguito di atto pubblico di compravendita per notar Germano De Cinque del 28/07/2005, rep. n. 50619, registrato a Chieti ed ivi trascritto il 03/08/2005 ai nn. 15905 R.G. e 11359 R.P..

L'immobile in questione, unitamente ad altra consistenza, è pervenuto per l'intera proprietà alla predetta società dal Tribunale di Chieti a seguito di Decreto di trasferimento del 07/04/2004, rep. n. 591, registrato a Chieti il 08/04/2004 e trascritto a Chieti il 18/10/2004 ai nn. R.G. 18026/R.P. 13340.

In precedenza detto immobile apparteneva alla società "*Galiani s.r.l.*" con sede in Chieti, alla quale il bene è pervenuto dai [REDACTED] (usufruttuaria per 1/3) e [REDACTED] (proprietaria) a seguito di atto di compravendita per notar Elisabetta Giotti di Firenze del 14/10/1994, rep. n. 10995, registrato a Chieti ed ivi

trascritto in data 03/11/1994 ai nn. 14940 R.G. e 11683 R.P..

C) Negozi (fg. 35 p.la 849 sub 8)

Detto immobile è pervenuto all'esecutato per la piena proprietà dal [REDACTED] a seguito di atto di compravendita per notar Alfredo Pretaroli del 03/12/2010, rep. n. 80787, registrato a Chieti ed ivi trascritto il 13/12/2010 ai nn. 23401 R.G. e 15743 R.P..

Al Sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per donazione con atto per notar Vincenzo Cracchiolo del 29/08/1980 rep. n. 132954, registrato a Chieti il 18/09/1980 al n. 3297 e trascritto il 29/09/1980 ai nn. 13086 R.G. e 11501 R.P..

Per tutti gli immobili pignorati (diritti pari alla piena proprietà) sussiste la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Allo stato attuale, come può riscontrarsi anche dalle ispezioni ipotecarie eseguite a più riprese e documentato in atti, gli immobili sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

A) Appartamento (fg. 29 p.la 257 sub 22)

- Iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo);
- Trascrizione n. 22671 R.G./17155 R.P. del 17/12/2019 (pignoramento);
- Iscrizione n. 18515 R.G./2216 R.P. del 05/11/2018 (ipoteca amministrativa – riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate);
- Iscrizione n. 16193 R.G./1893 R.P. del 01/10/2018 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo).

B) Autorimessa (fg. 35 p.la 12 sub 103- ex 101, ex 77 già sub 7)

- Iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo);

- Trascrizione n. 22671 R.G./17155 R.P. del 17/12/2019 (pignoramento);
- Iscrizione n. 18515 R.G./2216 R.P. del 05/11/2018 (ipoteca amministrativa – riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate);
- Iscrizione n. 16193 R.G./1893 R.P. del 01/10/2018 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo);
- Iscrizione n. 11140 R.G./1150 R.P. del 28/06/2012 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo).

C) Negozi (fg. 35 p.lla 849 sub 8)

- Iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo);
- Trascrizione n. 22671 R.G./17155 R.P. del 17/12/2019 (pignoramento);
- Iscrizione n. 18515 R.G./2216 R.P. del 05/11/2018 (ipoteca amministrativa – riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate);
- Iscrizione n. 16193 R.G./1893 R.P. del 01/10/2018 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo).

Inoltre, non risultano altre formalità trascritte a carico dei beni alla data del 30/04/2020, né comproprietari.

5) In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica i disegni per il perfezionamento della pratica presso l’U.T.E. e specifichi l’esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l’avviso d’asta

Per quanto riguarda la regolarità catastale delle unità immobiliari oggetto di accertamento, dopo aver esaminato la documentazione di rito a corredo del procedimento e dalle indagini effettuate presso l’Agenzia del Territorio, gli immobili risultano censiti ma non regolarmente accatastati.

Dal confronto dello stato dell'arte con gli elaborati planimetrici reperiti presso l'Agenzia del Territorio ed i grafici allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Chieti – Ufficio Urbanistico – si può riferire quanto segue.

A) Appartamento (fg. 29 p.lla 257 sub 22)

La planimetria catastale di cui alla scheda prot. n. P 0084731 del 20/04/1970 non risulta conforme allo stato attuale.

Sono presenti diverse difformità così sintetizzabili:

- ampliamento del soggiorno mediante la completa demolizione del divisorio dell'ingresso;
- chiusura della porta di comunicazione tra la cucina e il soggiorno;
- ampliamento del bagno per la creazione del vano doccia a svantaggio della camera "letto 3";
- realizzazione della veranda sul balcone a servizio della cucina.

Al fine della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 257 sub 22 presso l'UTE di Chieti, per la quale si allega elaborato in opportuna riduzione grafica.

B) Autorimessa (fg. 35 p.lla 12 sub 103)

La planimetria catastale di cui alla scheda prot. n. CH0175300 del 13/12/2013 non risulta conforme allo stato attuale.

Sono presenti le seguenti difformità:

- ampliamento del garage mediante realizzazione del piano ammezzato;
- realizzazione della scala di collegamento interno;
- rimozione del tramezzo nel w.c..

Al fine della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 12 sub 103 presso l'UTE di Chieti, per la quale si allega elaborato in opportuna riduzione grafica.

C) Negozi (fg. 35 p.lla 849 sub 8)

La planimetria catastale di cui alla scheda prot. n. CH0035742 del 27/03/2018 risulta conforme allo stato attuale, quindi non è necessario eseguire l'aggiornamento.

6) Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. c.p.c.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Chieti e da informazioni assunte, trattandosi di immobili di remota costruzione è possibile riferire quanto segue circa i titoli abilitativi e le agibilità rinvenuti.

A) Appartamento (fg. 29 p.lla 257 sub 22)

Il fabbricato condominiale nel quale è ricompreso l'appartamento è stato realizzato tra il 1967 e il 1968 a seguito di N.O. Comunale prot. 26448/3261 del 18/12/1967 – Verbale n. 44/67 del 12/12/1967, rilasciato dal Comune di Chieti in data 20/12/1967 alla ditta Desiderio Giovanni.

Su apposita istanza alla ASL di Chieti è stato reperito il certificato di abitabilità rilasciato in data 30/03/1971.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione interna da parte dell'attuale proprietario in data non meglio precisata e senza titolo autorizzativo.

Per quanto è stato possibile accertare, la comparazione del progetto allegato al Nulla Osta rilasciato dal Comune di Chieti alla fine del 1967 con la situazione attuale dell'immobile ha evidenziato delle difformità di ripartizione interna e la realizzazione abusiva della veranda (probabilmente di recente costruzione) sul balcone a servizio della cucina.

Per le difformità occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e per la veranda, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii..

B) Autorimessa (fg. 35 p.lla 12 sub 103)

Il fabbricato condominiale nel quale è ricompreso il garage al piano terra è di remota costruzione, risalente tra la fine del XVIII e gli inizi del XVIII secolo, a prevalente destinazione residenziale classificata R3 nel Piano Particolareggiato del centro storico.

In data 13/12/2013 l'attuale proprietario ha presentato in catasto la variazione di destinazione d'uso da locale commerciale ad autorimessa, modifica che non è stata preceduta da alcuna denuncia progettuale e/o richiesta di autorizzazione comunale.

In data 26/01/2012 lo stesso proprietario ha presentato in catasto la variazione di destinazione d'uso da autorimessa a locale commerciale. Anche tale modifica non è stata preceduta da alcuna denuncia progettuale e/o richiesta di autorizzazione comunale.

In data 07/07/2005 la società "Moenia Castelnuovo 9515 s.r.l." con sede in Roma, prima di vendere all'esecutato in data 28/07/2005, ha presentato in catasto la variazione di destinazione d'uso da abitazione ad autorimessa. La società ha eseguito interventi di riqualificazione dell'intero edificio assentiti dal Comune di Chieti con Autorizzazione prot. n. 3992/474 del 12/09/1994 e proseguiti con D.I.A. prot. n. 25445/2778 del 08/05/1996 (malgrado richiesto entrambi i titoli autorizzativi non sono stati reperiti dal Comune).

La predetta società in data 21/06/2005 ha presentato la D.I.A. n. 327/05, prot. n. 3917 del 27/06/2005 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da deposito ad autorimessa.

Successivamente, il Sig. [REDACTED] in data 22/03/2006 ha presentato la D.I.A. in variante n. 84/06, prot. n. 1538 del 28/03/2006, per l'installazione degli infissi esterni.

Questi ultimi due titoli autorizzativi sono stati reperiti dal Comune e trasmessi allo scrivente.

Per quanto è stato possibile accertare, sotto il profilo urbanistico gli ultimi due titoli autorizzativi hanno legittimato la destinazione d'uso ad autorimessa dell'immobile ma la situazione attuale (consistenza e ripartizione interna) non risulta conforme a quanto autorizzato, prescindendo dalle variazioni catastali intermedie.

Quindi il garage in questione non è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e non vi è traccia del certificato di agibilità.

Per detto immobile occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e produrre la certificazione di agibilità (S.C.AGI) ai sensi dell'art. 24 del medesimo decreto, come modificato dal D. Lgs. n. 222 del 25/11/2016.

Inoltre, trattandosi di immobile vincolo ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i. occorre acquisire Autorizzazione-Nulla Osta e/o sanatoria della Soprintendenza oltre all'autorizzazione sismica in sanatoria della Regione Abruzzo.

C) Negozi (fg. 35 p.lla 849 sub 8)

Il locale commerciale in questione è ricompreso al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, risalente probabilmente agli inizi del secolo scorso, a prevalente destinazione residenziale classificata R3 nel Piano Particolareggiato del centro storico.

In data 26/03/2018 l'attuale proprietario ha presentato in catasto la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della realizzazione del w.c.; modifica che non è stata preceduta da alcuna denuncia progettuale e/o richiesta di autorizzazione comunale.

Dagli accertamenti eseguiti non risultano progetti e/o interventi denunciati in Comune e né certificazioni di agibilità.

Per detto immobile occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e produrre la certificazione di agibilità (S.C.AGI) ai sensi dell'art. 24 del medesimo decreto, come modificato dal D.Lgs. n. 222 del 25/11/2016.

Inoltre, come risultante nell'atto di compravendita, il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile risulta sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali imposto con Decreto Ministeriale del 17/04/1958, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Chieti in data 07/02/1959 ai nn. 40813 e 40814 RR.PP..

Trattasi di immobile di interesse storico e come tale soggetto a vincolo ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i. e D.Lgs. 22/01/2004 n. 41 (come risultante dal decreto citato).

Per la sussistenza del predetto vincolo, occorre acquisire Autorizzazione-Nulla Osta e/o sanatoria della Soprintendenza per le opere eseguite senza preventiva autorizzazione.

7) Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/2015 conv. in L. n. 132/2015

Dalla documentazione prodotta e visionata, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

Come riportato nel capitolo 6, gli immobili in questione sono soggetti alle previsioni normative di sanatoria di cui al D.P.R. n. 380/2001 e, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85 e s.m.i..

9) Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento

Al momento dei sopralluoghi effettuati la situazione di possesso era la seguente:

A) Appartamento (fg. 29 p.lla 257 sub 22)

L'appartamento risulta adibito ad abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia (moglie con tre figli minori).

B) Autorimessa (fg. 35 p.lla 12 sub 103)

Il garage risulta libero e in uso all'esecutato.

C) Negozi (fg. 35 p.lla 849 sub 8)

Il locale commerciale risulta locato al corrispettivo annuo di € 600,00 al Sig.

giusto contratto commerciale della durata di anni 6+6 del 21/12/2017, registrato il 27/12/2017 al n. 5518 presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti.

Il negozio è attualmente adibito a rivendita di sigarette elettroniche ed accessori ed è identificato con l'insegna "Q SMOKE".

10) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Sui beni pignorati gravano vincoli di carattere storico-artistico e quelli specifici derivanti dall'ubicazione in centro storico (storico-architettonico/testimoniale) per edifici di remota costruzione con più di 50 anni.

Nello specifico:

- relativamente all'autorimessa di cui al punto B), l'immobile risulta ricompreso nel fabbricato sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai Monumenti come riportato nel vigente PRG ed è parte di edificio vincolato ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e successivo D.Lgs n. 490/99 e s.m.i.;
- relativamente al negozio di cui al punto C), l'immobile risulta sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali imposto con Decreto Ministeriale del 17/04/1958, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di

Chieti in data 07/02/1959 ai nn. 40813 e 40814 RR.PP.. Trattasi di immobile di interesse storico e come tale soggetto a vincolo ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i. e D.Lgs. 22/01/2004 n. 41 (come risultante dal decreto citato).

Inoltre, il negozio in Via Smeraldo Zecca n. 15 è gravato da contratto di locazione regolarmente registrato come specificato al capitolo precedente.

Relativamente all'appartamento occupato dall'esecutato e ricompreso nel "Condominio Desiderio", risulta a carico del proprietario un'esposizione debitoria complessiva di € 992,14 alla data del 31/10/2020 relativa a quote condominiali e spese non versate, oltre alle quote ordinarie mensili a partire dal 01/11/2020, salvo conguagli, il tutto come da certificazione allegata a firma dell'amministratore pro-tempore Sig.ra Di Cristofaro Valeria.

Per quanto concerne l'autorimessa ricompresa al piano terra del fabbricato denominato "*Casa o Palazzo Mezzanotte – il Grattacielo*", risulta a carico del proprietario un'esposizione debitoria provvisoria di € 1.338,68 alla data del 15/11/2020 relativa a quote condominiali e spese non versate, oltre alle quote ordinarie pari a € 38,00 mensili, salvo conguagli, il tutto come da certificazione allegata a firma dell'amministratore pro-tempore Rag. Carlo Mariani.

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

Come descritto nei capitoli precedenti, le formalità che dovranno essere cancellate, a seguito di vendita, sono le seguenti:

A) Appartamento (fg. 29 p.lla 257 sub 22)

- Iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo);
- Trascrizione n. 22671 R.G./17155 R.P. del 17/12/2019 (pignoramento);
- Iscrizione n. 18515 R.G./2216 R.P. del 05/11/2018 (ipoteca amministrativa – riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle

Entrate);

- Iscrizione n. 16193 R.G./1893 R.P. del 01/10/2018 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo).

B) Autorimessa (fg. 35 p.lla 12 sub 103- ex 101, ex 77 già sub 7)

- Iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo);
- Trascrizione n. 22671 R.G./17155 R.P. del 17/12/2019 (pignoramento);
- Iscrizione n. 18515 R.G./2216 R.P. del 05/11/2018 (ipoteca amministrativa – riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate);
- Iscrizione n. 16193 R.G./1893 R.P. del 01/10/2018 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo);
- Iscrizione n. 11140 R.G./1150 R.P. del 28/06/2012 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo).

C) Negozi (fg. 35 p.lla 849 sub 8)

- Iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo);
- Trascrizione n. 22671 R.G./17155 R.P. del 17/12/2019 (pignoramento);
- Iscrizione n. 18515 R.G./2216 R.P. del 05/11/2018 (ipoteca amministrativa – riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate);
- Iscrizione n. 16193 R.G./1893 R.P. del 01/10/2018 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo).

Inoltre, dalle ispezioni ipotecarie eseguite sino alla data del 30/04/2020 è risultato che dopo la data di trascrizione del verbale di pignoramento (17/12/2019) risulta altra formalità trascritta a carico dell’esecutato sui beni pignorati (iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019) e non esistono comproprietari.

Sussistono gli oneri di natura condominiale relativi alle esposizioni debitorie nei confronti dei condomini come indicati al capitolo precedente.

12) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° comma c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15

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

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato con il metodo di stima comparativo, attraverso indagini mirate (agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare, borsino immobiliare, ecc.), tenendo conto dello stato di conservazione e della loro dell'ubicazione, nonché del periodo di crisi economica nazionale presente in questo momento storico.

Inoltre, il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili urbani è stato basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri compartivi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecnico-strutturali-realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, della possibilità di utilizzazione, di trasformazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché su tutte le altre particolarità proprie degli immobili di specie, della sussistenza di vincoli locativi o servitù, delle regolarità edilizie, della normativa urbanistica e dello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Si precisa che il suddetto criterio di valutazione non è improntato su scelte prudenziali finalizzate a un immediato bisogno di realizzo ma è in diretta relazione sia con la tipologia degli immobili e sia con la loro ubicazione.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie commerciale ragguagliata, che comprende, mediante l'applicazione di coefficienti

riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze.

RIFERIMENTO II° SEMESTRE 2019

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, zona B1/centrale/centro storico, per tipologia di abitazioni civili con stato conservativo "NORMALE", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 950,00 a un massimo di € 1.400,00, con un valore di fascia media di € 1.175,00, mentre per abitazioni di tipo economico il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 800,00 a un massimo di € 1.200,00, con un valore medio di € 1.000,00.

Per i box ubicati nella stessa zona, l'Osservatorio Immobiliare indica un valore minimo di € 750,00/mq., un valore massimo di € 1.100,00/mq. con una media di € 925,00/mq., mentre per le autorimesse indica un valore minimo di € 650/mq., un valore massimo di € 950/mq. con una media di € 800/mq..

Per i negozi nella stessa zona, con stato conservativo "NORMALE" il valore minimo è di € 900,00/mq, il valore massimo è di € 1.800,00/mq. con un valore medio di € 1.350,00/mq..

Per la stessa zona, il **Borsino Immobiliare** per abitazioni civili indica valori al metro quadrato variabile da un minimo di € 1.027,00 di minor pregio a un massimo di € 1.540,00 di maggior pregio, con un valore di fascia media di € 1.284,00 circa, mentre per abitazioni di tipo economico il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 941,00 a un massimo di € 1.412,00 con un valore di fascia media di € 1.177,00.

Relativamente ai box ubicati nella stessa zona, il Borsino Immobiliare indica un valore minimo di € 770,00/mq., un valore massimo di € 1.155,00/mq. con un valore di fascia media di € 963,00/mq., mentre per le autorimesse indica un valore minimo di € 685/mq., un valore massimo di € 1.027/mq. con una media di € 856/mq..

Per quanto concerne le attività commerciali, il prezzo minimo è di € 1.112,00/mq., quello massimo è di € 2.225,00/mq. con un valore di fascia media di € 1.669,00/mq. circa.

Infine, da indagini presso gli operatori del settore, i valori per immobili simili si attestano con le stesse medie dei prezzi sopra indicati, con particolare eccezione per i locali box ed i negozi di piccola pezzatura che presentano prezzi medi superiori a quelli suindicati poiché poco reperibili e particolarmente richiesti.

RIFERIMENTO I° SEMESTRE 2020

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, zona B1/centrale/centro storico, per tipologia di abitazioni civili con stato conservativo "NORMALE", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 1.350,00, con un valore di fascia media di € 1.125,00, mentre per abitazioni di tipo economico il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 750,00 a un massimo di € 1.100,00, con un valore medio di € 925,00.

Per i box ubicati nella stessa zona, l'Osservatorio Immobiliare indica un valore minimo di € 700,00/mq., un valore massimo di € 1.050,00/mq. con una media di € 875,00/mq., mentre per le autorimesse indica un valore minimo di € 600/mq., un valore massimo di € 900/mq. con una media di € 750/mq..

Per i negozi nella stessa zona, con stato conservativo "NORMALE" il valore minimo è di € 850,00/mq, il valore massimo è di € 1.700,00/mq. con un valore medio di € 1.275,00/mq..

Per la stessa zona, il **Borsino Immobiliare** per abitazioni in stabili di fascia media (condomini) indica valori al metro quadrato variabile da un minimo di € 701,83 a un massimo di € 1.144,04, con un valore medio di € 923,00 circa, mentre per abitazioni in stabili di 1^ fascia il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 774,25 a un massimo di € 1.261,45 con un valore medio di € 1.017,85/mq..

Relativamente ai box/autorimesse ubicati nella stessa zona, il Borsino Immobiliare indica un valore minimo di € 485,91/mq., un valore massimo di € 800,41/mq. con un valore medio di € 643,16/mq..

Per quanto concerne le attività commerciali, il prezzo minimo è di € 685,89/mq.,

quello massimo è di € 1.470,02/mq. con un valore medio di € 1.072,95/mq..

Dal confronto dei dati suindicati (oltre la crisi del settore e complice la situazione di emergenza sanitaria in atto) si nota che nell'arco di un semestre il mercato immobiliare ha subito una leggera flessione per quanto concerne i prezzi riferiti a tutti gli immobili di tipo residenziale, i cui valori hanno subito un decremento variabile da un minimo di € 50 ad un massimo di € 100 al mq. per l'Agenzia delle Entrate, mentre per lo stesso periodo il Borsino immobiliare ha evidenziato una riduzione generale dei prezzi medi variabile da un minimo di € 254 ad un massimo di € 266 al mq. per le abitazioni, di € 213 circa al mq. per le autorimesse e di € 597 al mq. per i negozi.

Pertanto, eseguiti gli opportuni accertamenti e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine personale, operando gli opportuni raffronti e le dovute revisioni, lo scrivente procede alla valutazione degli immobili pignorati nei modi e termini che seguono, tenendo conto di tutte le particolarità sopra descritte nonché delle peculiarità del mercato immobiliare della zona in cui i beni sono ubicati.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche e delle finiture degli immobili, può stabilirsi un valore medio ed equo al metro quadrato commerciale pari a € 1.000,00 per l'appartamento, di € 650,00 per il box/autorimessa e di € 1.200,00 per il negozio.

Le valutazioni, quindi, sono le seguenti:

A) Appartamento (fg. 29 p.lla 257 sub 22)

- Superficie lorda appartamento = mq. 149,00
- Balconi + veranda = mq. 26,00 (coeff. 0,25) = mq. 6,50
- Sommano mq. 155,50

– Parametro comparativo medio di stima applicato: € 1.000,00/mq

per cui:

mq. 155,50 x € 1.000,00 = € **155.500,00**

Per approssimazione

VALORE PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO = € 155.000,00

B) Autorimessa (fg. 35 p.lla 12 sub 103)

- Superficie lorda autorimessa piano terra = mq. 97,00
- Superficie lorda piano ammezzato = mq. 98,00 (coeff. 0,50) = mq. 49,00
- Sommano mq. 146,00

– Parametro comparativo medio di stima applicato: € 650,00/mq

per cui:

mq. 146 x € 650,00 = € **94.900,00**

Per approssimazione

VALORE PIENA PROPRIETÀ AUTORIMESSA = € 95.000,00

C) Negozi (fg. 35 p.lla 849 sub 8)

- Superficie lorda negozio = mq. 18,00
- Parametro comparativo medio di stima applicato: € 1.200,00/mq

per cui:

mq. 18 x € 1.200,00 = € **21.600,00**

VALORE PIENA PROPRIETÀ DEL NEGOZIO = € 21.600,00

13) Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo a base d'asta

Poiché il compendio pignorato è composto da tre unità immobiliari avulse e indipendenti, seppur non distanti tra loro ma ricomprese in fabbricati diversi, è preferibile proporli in vendita in tre lotti distinti.

LOTTO 1)

Vendesi piena proprietà di un appartamento ricompreso al quarto piano del fabbricato di maggior consistenza sito in Chieti alla via Silvino Olivieri n° 195, denominato “Condominio Desiderio”, censito in catasto urbano al **fg. 29, p.lla 257 sub**

22 (categoria A/2 – classe 1 – consistenza vani 6,0 – superficie catastale totale mq. 151 – rendita € 557,77), ricompreso nel centro storico cittadino.

Il condominio è composto di sette piani in elevazione, oltre ad un piano seminterrato; è stato realizzato alla fine degli anni sessanta con struttura portante in cemento armato, copertura generale parte a tetto e parte a lastrico/terrazzo ed è dotato di vano scala con ascensore.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, occupa l'ala posteriore destra del piano, ha una superficie lorda di mq. 149 circa, un'altezza netta interna di m. 2,90 circa ed è stato realizzato con materiali fissi e infissi di buona fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio.

L'unità immobiliare è costituita da ampio ingresso-soggiorno, cucina abitabile, corridoio-disimpegno, tre camere da letto matrimoniali e doppi servizi, con annessi balconi su tre lati, oltre a veranda da sanare, il tutto come meglio descritto nella relazione peritale presente in atti della procedura.

Gli infissi sono in pvc di colore bianco con vetro camera, dotati di avvolgibili in plastica e cassonetti coprirullo in legno; le porte interne sono in legno tamburato di discreta fattura ad essenza di rovere; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti a termosifoni in ghisa; i pavimenti sono stati sovrapposti sull'esistente e sono costituiti da listoni di legno di rovere di grossa dimensione, fatta eccezione per i locali servizi interessati da mattonelle e rivestimenti di ceramica/monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate e sono presenti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas e fognario.

L'immobile in questione usufruisce dei diritti, come per legge, delle parti comuni condominiali (comprensiva delle aree di sedime delle costruzioni) e delle strutture ed impianti esistenti.

L'appartamento in oggetto è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia (moglie

con tre figli minori) e nell'insieme confina con vano scala condominiale (lato ovest), con affacci su corte e distacchi da altri fabbricati (lati nord ed est) e con appartamento di altra proprietà (lato sud), salvo altri.

Ai fini della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 257 sub 22 presso l'UTE di Chieti per le difformità presenti e non riportate nella scheda di accatastamento prot. n. P 0084731 del 20/04/1970 che risulta difforme allo stato attuale.

Ai fini della conformità urbanistica e per le difformità riscontrate occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e per la veranda, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85 e s.m.i..

Per il predetto immobile sussiste un'esposizione debitoria condominiale di € 992,14 alla data del 31/10/2020, salvo conguagli.

PREZZO A BASE D'ASTA PER PIENA PROPRIETÀ € 155.000,00

LOTTO 2)

Vendesi piena proprietà di un'autorimessa ricompresa al piano terra del fabbricato di maggior consistenza denominato “*Casa Mezzanotte – il Grattacielo*” sita in Chieti alla via Silvino Olivieri n° 94, censito in catasto urbano al **fg. 35, p.lla 12 sub 103**, ex 101 già 77 (zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq. 68 – superficie catastale mq. 92 - rendita € 238,81).

L'immobile ricade nel centro storico cittadino, ubicato tra il rione Santa Maria e quello di Porta Pescara, ricompreso tra la via Silvino Olivieri (lato valle) e via Ferdinando Galiani (lato monte).

Il garage in questione ha accesso dal numero civico 94 di via Silvino Olivieri, è stato ristrutturato con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità caratterizzanti unità di tipo medio ed è costituito da due livelli così articolati:

- **garage al piano terra:** composto da tre locali posti in successione e comunicanti tra loro da ampi varchi, dell'altezza netta interna di m. 2,90 circa e munito di locale w.c. in parte ricavato nel sottoscala;
- **piano ammezzato:** di conformazione e consistenza pressoché identica al piano inferiore, accessibile dalla gradinata interna in ferro e dell'altezza netta interna di m. 2,85 circa.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che alcuni lavori interni e il piano ammezzato sono abusivi in quanto realizzati senza autorizzazione e/o denuncia presso l'ufficio tecnico del Comune di Chieti.

Il solaio intermedio è stato realizzato in laterocemento, pertanto la sanatoria dovrà interessare, oltre l'ufficio tecnico comunale, anche il competente ufficio sismico della Regione Abruzzo.

L'accesso è costituito da una porta sezionale in alluminio e pvc motorizzata con telecomando, le tramezzature interne sono in cartongesso, le porte a scrigno sono mancanti, il pavimento del piano terra è costituito da listoni di parquet in laminato posati sulla ceramica preesistente, mentre la pavimentazione del piano ammezzato è costituita da mattonelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20x25 circa.

Il mezzanino usufruisce di illuminazione diretta mediante il grande infisso ad arco posto sopra l'accesso del garage.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed è presente l'impianto elettrico, idrico e di scarico a servizio del w.c..

Il piano terra presenta una superficie utile di mq. 71 circa e lorda di mq. 97 circa, mentre il piano ammezzato ha una superficie utile di mq. 74 circa e lorda di mq. 98 circa.

L'immobile in questione usufruisce dei diritti, come per legge, delle parti comuni dell'edificio così come pervenute con gli atti di trasferimento.

Il garage risulta libero e a disposizione dell'esecutato e confina con via Silvino

Olivieri (lato est), con vano scala 2 condominiale al civico 92 (lato nord) e immobile civico 96 di proprietà altra ditta (lato sud), salvo altri.

Ai fini della regolarità catastale è necessario aggiornare la planimetria della p.lla 12 sub 103 presso l'UTE di Chieti per le difformità presenti e non riportate nella scheda di accatastamento prot. n. CH0175300 del 13/12/2013 che risulta difforme allo stato attuale.

Ai fini della conformità urbanistica e per le difformità riscontrate occorre eseguire una sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e, ove possibile, ricorrendone i presupposti e nei termini di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii..

L'immobile risulta ricompreso nel fabbricato sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai Monumenti come riportato nel vigente PRG ed è parte di edificio vincolato ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e successivo D.Lgs n. 490/99 e s.m.i..

Per il predetto immobile sussiste un'esposizione debitoria condominiale di € 1.338,68 alla data del 15/11/2020, salvo conguagli.

PREZZO A BASE D'ASTA PER PIENA PROPRIETÀ € 95.000,00

LOTTO 3)

Trattasi di un piccolo locale commerciale ricompreso al piano terra di un fabbricato di remota costruzione sito in Chieti, ubicato nelle immediate vicinanze della centrale Piazza Trento e Trieste.

Il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile ha prevalente destinazione residenziale, è costituito da n. 4 piani in elevazione, la sua costruzione risale agli inizi del secolo scorso, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai a volta e copertura generale a tetto con struttura lignea e superiore manto di tegole a coppi.

Il negozio è accessibile dal numero civico 15 di via Smeraldo Vincenzo Zecca, è stato ristrutturato presumibilmente nel marzo del 2018 con materiali fissi ed infissi di

comune fattura e qualità, caratterizzanti unità di tipo medio - economico ed è costituito da un piccolo locale dotato di w.c. interno.

L'immobile ha gli infissi esterni in alluminio termolaccato con vetro singolo di sicurezza e porta interna in legno tamburato, mentre i pavimenti sono in gres delle dimensioni di cm. 30x30 di colore chiaro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in parte interessate da rivestimento in carta, ed è presente l'impianto elettrico, idrico e di scarico a servizio del w.c..

Il negozio ha un'altezza netta interna di m. 2,50 circa, una superficie utile di mq. 12 circa, una superficie lorda di mq. 18 circa e confina con via S. V. Zecca (lato anteriore), ingresso appartamento civico 13 di proprietà [REDACTED] (lato sinistro) e con via Gennaro Ravizza (lato destro), salvo altri.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, mentre sotto l'aspetto urbanistico-edilizio il negozio è stato ristrutturato e servito di locale w.c. senza alcuna autorizzazione e/o denuncia presso l'ufficio tecnico del Comune di Chieti. Pertanto tali opere sono da sanare ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001.

Inoltre, come risultante nell'atto di compravendita, il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile risulta sottoposto a vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali imposto con Decreto Ministeriale del 17/04/1958, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Chieti in data 07/02/1959 ai nn. 40813 e 40814 RR.PP.. Trattasi di immobile di interesse storico e come tale soggetto a vincolo ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i. e D.Lgs. 22/01/2004 n. 41 (come risultante dal decreto citato).

Il negozio risulta locato al corrispettivo annuo di € 600,00 al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], giusto contratto commerciale della durata di anni 6+6 del 21/12/2017, registrato il 27/12/2017 al n. 5518 presso l'Agenzia

delle Entrate di Chieti.

Il negozio è adibito a rivendita di sigarette elettroniche ed accessori ed è identificato con l'insegna "Q SMOKE".

PREZZO A BASE D'ASTA PER PIENA PROPRIETÀ € 21.600,00

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

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

- 1) Iscrizione n. 23162 R.G./2756 R.P. del 23/12/2019 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Fermo);
- 2) Trascrizione n. 22671 R.G./17155 R.P. del 17/12/2019 (pignoramento);
- 3) Iscrizione n. 18515 R.G./2216 R.P. del 05/11/2018 (ipoteca amministrativa – riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate);
- 4) Iscrizione n. 16193 R.G./1893 R.P. del 01/10/2018 (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo);
- 5) Iscrizione n. 11140 R.G./1150 R.P. del 28/06/2012 (ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo).

15) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (CD-DVD), corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)

Si precisa che la presente relazione e gli allegati sono stati copiati su apposito CD e consegnati presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari unitamente alla copia di cortesia e quella per la parte.

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

In relazione a quanto accertato e relazionato, il sottoscritto ritiene che probabilmente dalle vendite degli immobili pignorati si possano ricavare prezzi superiori al 50% dei loro valori, in considerazione delle tipologie, dello stato di conservazione, delle zone in cui sono ubicati e della possibile ripresa del mercato immobiliare.

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

Secondo quanto è stato possibile accertare e in base a quanto dichiarato dall'esecutato Sig. [REDACTED], le unità immobiliari oggetto di perizia sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) registrato presso il SINA-ENEA della Regione Abruzzo.

Non sono in possesso della proprietà le certificazioni di conformità degli impianti.

ELENCO ALLEGATI PRESENTI NEL FASCICOLO

- A) Stralci planimetrici catastali
- B) Planimetrie catastali
- C) Visure storiche catastali
- D) Planimetrie degli immobili (stato attuale)
- E) Titolo abilitativo + progetto – Appartamento fg. 29 p.lla 257 sub 22
- F) Titoli abilitativi + progetti – Autorimessa fg. 35 p.lla 12 sub 103
- G) Ispezioni ipotecarie immobile A) Appartamento
- H) Ispezioni ipotecarie immobile B) Autorimessa
- I) Ispezioni ipotecarie immobile C) Negozio
- J) Documentazione fotografica
- K) Verbali di sopralluogo
- L) Predisposizione planimetrie per variazione catastale
- M) Certificazioni degli amministratori di condominio
- N) Regime patrimoniale del debitore

- O) Contratto di locazione del negozio
- P) Descrizione per il bando di vendita
- Q) Questionario riassuntivo

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

Con distinta osservanza.

Chieti li, 18 giugno 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Claudio Belisari)