Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

Tribunale Ordinario di Chieti

Sezione Immobiliare

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio e relativi allegati

Nell'Espropriazione Immobiliare post legge 80

promossa da

"… contro …"

n. RG E.I. 160/2018

INDICE PER TITOLI SINTETICI

1.Premessa pag. 04

2.Oggetto del pignoramento pag. 04

3.Svolgimento delle operazioni peritali pag. 04

4.Sopralluoghi pag. 07

5.Risposte ai quesiti pag. 08

5.1 Completezza dei documenti pag. 08

5.2 Descrizione dei beni pignorati, atto di provenienza pag. 09

5.3 Regime patrimoniale e stato del debitore pag. 13

5.4 Vicende giuridiche degli immobili al ventennio pag. 14

5.5 Conformità catastale pag. 15

5.6 Regolarità edilizia e urbanistica pag. 16

5.7 Verifiche ex art. 173 bis disp. att. c.p.c pag. 19

5.7.1 Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc pag. 19

5.7.2 Verifica ex n. 8, art. 173-bis disp. att. cpc pag. 22

5.7.3 Verifica ex n. 9, art. 173-bis disp. att. cpc pag. 22

5.8 Conformità L. 47/85 e successive norme pag. 22

5.9 Accertamento della situazione di possesso pag. 22

5.10 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente pag. 23

5.11 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati pag. 24

5.12 Determinazione del prezzo base di vendita pag. 24

5.13 Determinazione dei lotti e descrizione per la vendita pag. 34

5.14 Formalità pregiudizievoli da cancellare con decreto di trasferimento pag. 36

5.15 Descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo pag. 36

5.16 Parere su probabilità di ricavo superiore del 50% del valore pag. 39

5.17 Verifica certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06 pag. 39

6. Conclusioni pag. 39

Elenco allegati pag. 40

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni Dr. Enrico Colagreco del Tribunale di Chieti

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 24 maggio 2019 **(all. n.1)**, notificata tramite P.E.C. il 28 maggio 2019, il G.E. nominava la sottoscritta Dr. Arch. Barbara Falcone, con studio in Tollo alla via Santa Lucia n. 2 ed iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti con il n. 733, quale Esperto valutatore del compendio pignorato nella esecuzione in oggetto, con invito a comparire presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per il giuramento di rito e il ritiro di copia della documentazione.

2. Oggetto del pignoramento

Con atto di pignoramento del 12.12.2018, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata, in quanto proprietà del sig. … …, nato a …. il …. c.f. …, residente in … alla via … c.n. …, gli immobili siti nel Comune di Pretoro (CH) e identificati in tale atto come di seguito testualmente trascritto:

- ***"Proprietà di …….. pari alla quota di 2/3 della nuda proprietà****:*

  In comune di Pretoro, alla Salita San Nicola, c.n. 16, unità immobiliari, identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- *al foglio 6, particella 1115, categoria A/4, classe 3, di vani 5,5 ;*
- *al foglio 6, particella 1116, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, di mq 7;***"**

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 31 maggio 2019 con il giuramento di rito, come stabilito dall'ordinanza di conferimento dell'incarico (all. 2).

In tale adempimento si recepivano i quesiti formulati dal giudice, i quali saranno singolarmente riportati e trattati nel seguito della presente relazione (all. 1).

Si elenca in appresso la documentazione acquisita e/o esaminata dalla sottoscritta presso gli uffici competenti in date diverse.

- **Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizio di Pubblicità Immobiliare:**
  - Certificato Ipotecario Speciale prot. n. CH37085 del 11/06/2019, relativo all'ultimo ventennio;
  - Ispezione Ipotecaria per immobile, su Comune di Pretoro (CH), Tipo catasto: Fabbricati, Foglio: 6 – Particella 1115, prot. di richiesta CH 35711 del 2019, ispezione n. CH 35720/3 del 2019;
  - Ispezione Ipotecaria per immobile, su Comune di Pretoro (CH), Tipo catasto: Fabbricati, Foglio: 6 – Particella 1116 – subalterno 1, prot. di richiesta CH 35711 del 2019, ispezione n. CH 35722/3 del 2019;
  - Ispezione Ipotecaria per dati anagrafici, su … …, prot. di richiesta CH 35711 del 2019, ispezione n. CH 35714/3 del 2019;
  - Nota di Trascrizione del 7/03/1995, RG 3329, RP 2693, Notaio De Matteis Giovanni, Rep. 27594 del 13/02/1995,
    Atto tra vivi – donazione accettata;
  - Nota di Trascrizione del 7/03/1995, RG 3330, RP 2694, Notaio De Matteis Giovanni, Rep. 27594 del 13/02/1995,
    Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
  - Nota di Trascrizione del 7/03/1995, RG 3331, RP 2695, Notaio De Matteis Giovanni, Rep. 27594 del 13/02/1995,
    Atto tra vivi – compravendita;

- **Presso dott. Giovanni De Matteis, Notaio in Chieti, alla via Arcivescovado:**
  - Copia di Atto Notarile rep. N. 27594 del 13/02/1995;

- **Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizi Catastali:**
  - Stralcio di Mappa catastale di Pretoro, Foglio 6;
  - Planimetria Catastale, Comune di Pretoro, Foglio 6, Particella 1116, sub. 1;

- Mod. 5 (Catasto E.U.), Accertamento e Classamento, Comune di Pretoro, foglio 6, p.lla 1115, 39/10 ;
- Visura storica "per immobile", Catasto Fabbricati, Comune di Pretoro, Foglio 6, Particella 1115;
- Visura storica "per immobile", Catasto Fabbricati, Comune di Pretoro, Foglio 6, Particella 1116, sub 1;
- Visura "per soggetto" relativa al soggetto esecutato.

- **Presso Comune di Pretoro, Ufficio Tecnico:**
  - Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili pignorati;
  - Elaborati di progetto:
    A) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, concessione n.19, pratica edilizia n. 23/1983
    B) Relazione illustrativa
    C) Nulla osta dalla Giunta Regionale d'Abruzzo, prot. n 2885 BN-CH-69 del 10/E
    D)Elaborato grafico
    E) Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4055 del 17/06/2019;
    F) Autorizzazione all'inizio dei lavori, Genio Civile di Chieti.

- **Presso Comune di Pretoro, Ufficio Servizi Demografici:**
  - Comunicazione di Stato di Famiglia relativa al soggetto esecutato;
  - Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio relativo al soggetto esecutato;
  - Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Nascita relativo al soggetto esecutato;

- **Presso ENEA – CCEI Abruzzo:**
  - Dichiarazione di non esistenza di Attestati o Certificazioni di Prestazione Energetica relativi agli immobili pignorati;

- **Presso Agenzia delle entrate – Ufficio del Registro:**
  - Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione o di affitto per gli immobili pignorati.

Previa comunicazione alle parti, tramite P.E.C. del 12/06/2019 al procuratore del creditore procedente e tramite raccomandata A/R e telegramma del 11/06/2019 al debitore **(all. nn. 2 e 3)**, la sottoscritta fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione per le ore 10.30 del giorno 17/06/2019 (**all. 4 a**).

4. Sopralluoghi

4.1 Primo Sopralluogo

Il giorno 17/06/2019 alle ore 10.30, la sottoscritta si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove non le veniva consentito l'accesso da parte dell'esecutato, il quale contestualmente chiedeva un incontro presso lo studio della scrivente per il sabato successivo.

Lo stesso giorno 17/06/2019 la sottoscritta comunicava alle parti l'impossibilità di un incontro presso il proprio studio e la data di un nuovo sopralluogo per sabato 22/06/2019 (**all. 4 b**)

4.2 Secondo Sopralluogo

Il giorno 20/06/2019, tramite comunicazione telefonica, l'esecutato chiedeva alla sottoscritta di rimandare il previsto sopralluogo a causa di un impegno personale. La sottoscritta CTU comunicava alle parti il differimento del sopralluogo a lunedì 24/06/2019 per le ore 9.00 (**all. 4 c**). In tale data il CTU si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento dove, avendo più volte azionato il campanello, nessuno apriva.

Rilevata la ripetuta impossibilità di accedere agli immobili pignorati, la scrivente inviava una comunicazione in merito al Giudice delle Esecuzioni in data 25/06/2019. In data 15/07/2019 la sottoscritta riceveva dal Giudice delle Esecuzioni l'autorizzazione ad avvalersi di tecnico idoneo all'apertura forzata delle porte degli immobili ed in data 19/07/2019, su richiesta della scrivente, l'autorizzazione dallo stesso G.E. a richiedere l'intervento cautelativo dei Carabinieri; fissava quindi un nuovo sopralluogo per il giorno 23/07/2019 alle ore 10.00 (**all. 4d e all. 5**).

4.3 Terzo Sopralluogo

Il giorno 23/07/2019 alle ore 10.00, la sottoscritta si recava presso gli immobili pignorati, ove intervenivano i Carabinieri della stazione di Rapino nonché un tecnico di propria fiducia, idoneo all'apertura forzata delle porte. Era presente il soggetto esecutato, il quale provvedeva a dare accesso agli immobili. La sottoscritta eseguiva il sopralluogo, effettuando le necessarie misurazioni e riprese fotografiche (**all. 6**).

5. Risposte ai quesiti

5.1 Quesito: ***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.***

Risposta:

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo consegnato in copia alla sottoscritta, risultano prodotti dal creditore, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Chieti, i seguenti documenti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.:

- Atto di pignoramento notificato in data 28/11/2018;
- Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del Notaio Sergio Cappelli notaio in Bisignano del 05/03/2019;
- Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, R.G 3806, R.P. 2919 del 04/03/2019;
- Visure Storiche per Immobile relative alle particelle e ai subalterni pignorati;
- Stralcio di mappa catastale del foglio 6, comune di Pretoro;

Limitatamente a quanto indicato come oggetto di esecuzione nell'atto di pignoramento, la documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio può ritenersi idonea.

5.2 Quesito: ***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.***

Risposta:

I beni pignorati sono situati nel comune di Pretoro alla Salita San Nicola 8, nella zona del centro storico, in un più vasto caseggiato in linea di antico impianto.

Gli immobili pignorati risultano identificati al N.C.E.U. del comune di Pretoro in Via Salita San Nicola, come di seguito:

- ABITAZIONE, FOGLIO 6, PARTICELLA 1115, Categoria A/4, classe 3, consistenza VANI 5,5, R.C. Euro 227,24, piano T, 1 e 2 **(all. n.14)**.
- RIMESSA, FOGLIO 6, PARTICELLA 1116, SUBALTERNO 1, Categoria C/6, classe 2, consistenza m^2 7, sup. cat. m^2 11, R.C. Euro 13,01, piano T **(all.n.15)**;

L'edificio presenta caratteristiche costruttive tradizionali (muratura portante e ambienti voltati) miste ad interventi più moderni. Il corpo di fabbrica in cui sono compresi gli immobili oggetto di esecuzione si trova tra due strade aventi la stessa denominazione, poste ad altezza diversa, ed è interamente esposto verso la strada inferiore (Via I Salita San Nicola, ramo inferiore) e seminterrato rispetto alla strada superiore (Via I Salita San Nicola, ramo superiore) essendo in parte al disotto della quota di questa.

Si descrivono di seguito gli immobili oggetto di esecuzione (**all. 7 a e b e all. 8a, 8b, 8c**)

Stato di fatto della p.lla 1115 del foglio 6

Con riferimento alla p.lla 1115 del foglio 6, lo stato di fatto riscontrato dalla sottoscritta nel sopralluogo effettuato, differentemente da quanto indicato dai dati catastali disponibili, non presenta una unica unità abitativa, ma due unità abitative separate e completamente indipendenti, che di seguito verranno indicate come "Abitazione 1" e "Abitazione 2". L'"Abitazione 1" (**All. 7a e 8a**) occupa il primo livello della p.lla 1115 del foglio 6, mentre l'"Abitazione 2" (**All. 7b e 8b**) occupa i due livelli superiori della p.lla 1115 del foglio 6.

Se ne descrivono di seguito le rispettive caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo.

Descrizione: "ABITAZIONE 1", FOGLIO 6, PARTICELLA 1115 – primo livello –

Confini:

- a est, Via Salita San Nicola;
- a nord, p.lla n. 1117 e p.lla n. 1757 entrambe del foglio 6;
- a Ovest, Via I Salita San Nicola e p.lla n. 1757 del foglio 6;
- a sud, p.lla 1114 del foglio 6.

Vi si accede da un ingresso avente numero civico 8 in Via Salita San Nicola tramite rampa di n. 7 gradini che conduce a un ballatoio posto al primo piano rispetto alla strada.

Vi si accede inoltre da un altro ingresso aperto sulla corte privata individuata dalla p.lla 1757 del foglio 6, non oggetto del pignoramento in esame, attualmente usata come spazio di pertinenza dell'abitazione e di proprietà di … …, usufruttuario della unità immobiliare pignorata. A detta corte privata si entra, scendendo una scala esterna, dalla strada che delimita la parte posteriore del corpo di fabbrica, Via I Salita San Nicola nel ramo superiore, la quale si trova ad altezza superiore rispetto alla Via I Salita San Nicola nel suo ramo inferiore, in modo tale che l'alloggio qui descritto vi si trova in posizione seminterrata, con il muro posteriore a ovest interamente contro terra.

L'alloggio è composto da:

- Soggiorno-pranzo di mq 13.65, avente a est porta di ingresso, come sopra descritto, e finestra, entrambe su Via I Salita San Nicola;
- camera da letto di mq 19.22, avente finestra a est su Via I Salita San Nicola e finestra a ovest su corte privata individuata dalla p.lla 1757 del foglio 6;
- bagno di mq 2.82, avente finestra su corte privata individuata dalla p.lla 1757 del foglio 6;
- disimpegno di mq 0.95;
- ripostiglio di mq 1.47;
- cucina di mq 11.00, avente porta di accesso su corte privata individuata dalla p.lla 1757 del foglio 6.

L'abitazione è evidentemente il risultato di vari interventi operati su un nucleo molto antico. Gli ambienti del soggiorno e della cucina, sopra menzionati, sono coperti con volte a botte, mentre la camera da letto è coperta con un solaio piano di più recente costruzione. Le superfici interne delle pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetrature sottili. (**All. 7a e 8a**)

Descrizione: "ABITAZIONE 2", FOGLIO 6, PARTICELLA 1115 – piano terra e primo (rispetto al ramo superiore di Via Salita San Nicola)

Confini:

- a est, affaccio su Via I Salita San Nicola , ramo inferiore;
- a nord, affaccio su sottostante corte di altra proprietà individuata dalla p.lla 1757 del foglio 6 e p.lla n. 1117 del foglio 6;
- a ovest, affaccio su Via I Salita San Nicola;
- a sud, p.lla 1114 del foglio 6.

Vi si accede dalla Via I Salita San Nicola nel ramo superiore salendo n. 4 gradini e percorrendo un ballatoio esterno che conduce all'ingresso e alla terrazza esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima coincide con la copertura piana della camera da letto della descritta "Abitazione 1".

L'alloggio è composto da:

primo livello

- Soggiorno-pranzo di mq 19.65, avente a nord porta di ingresso e finestra, da cui parte una scala interna di collegamento con il secondo livello;
- cucina di mq 13.68, avente porta-finestra e parete in vetrocemento su balcone affacciante a est su Via I Salita San Nicola (ramo inferiore);

secondo livello (sottotetto)

- camera da letto di mq 14.86, avente porta-finestra su balcone affacciante a est su Via Salita San Nicola (ramo inferiore);
- disimpegno di mq 2.65, illuminato da piccolo lucernario;
- bagno di mq 5.36, avente finestra a nord;
- camera da letto di mq 8.20, avente finestra a ovest su Via I Salita San Nicola (ramo superiore).

L'abitazione è parte dell'edificato di impianto molto antico, ma con tutta evidenza è stata oggetto di interventi di sistemazione e anche di ampliamento, come più avanti si descrive. La struttura è in muratura portante, con solai latero-cementizi, evidentemente realizzati in sostituzione delle volte precedentemente esistenti. Il secondo livello (sottotetto) è separato dalle falde con un controsoffitto in cartongesso. I pavimenti sono in gres, gli infissi in alluminio anodizzato con vetratura sottile. (**All. 7b e 8b**)

Descrizione: *RIMESSA, FOGLIO 6, PARTICELLA 1116, SUBALTERNO 1 - piano terra*

Locale con destinazione di rimessa, di mq 7, avente accesso con porta in metallo ad est su Via I Salita San Nicola, e muratura contro terra a ovest (**all. 7a - foto 2, e 8a**).

Confini:

- a est, Via Salita San Nicola (ramo inferiore);
- a nord, p.lla n. 1117 del foglio 6;
- a sud, p.lla 1115 del foglio 6.

Atto di provenienza.

Le unità immobiliari pignorate sono state trasferite con atto di donazione – atto tra vivi del 13/02/1995 numero di Repertorio 27594 – presso lo studio del notaio dott. Avv. Giovanni De Matteis **(all.18)** e trascritto il 07/03/1995 presso il RR.II. di Chieti, Reg. Gen. N. 3329, Reg. Part. N. 2693 **(all. nn. 17 a)**.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

In merito alla corrispondenza con i dati del pignoramento si specifica che:

1) Nell' "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ex art. 555 c.p.c." depositato agli atti della presente esecuzione, si dichiarano sottoposte a pignoramento immobiliare le descritte "**proprietà di … … pari alla quota di 2/3 della nuda proprietà**";
2) Nelle visure catastali effettuate dalla sottoscritta e in quelle prodotte dal creditore gli immobili risultano del sig. … … **per 2/3 della Nuda proprietà** (**all. 14 e 15**);
3) Nel Certificato ipotecario speciale Protocollo n. CH 37085 del 11/06/2019 richiesto dalla sottoscritta, risulta la Nota di trascrizione del 04/03/2019 dell'atto di pignoramento sopra riportato analogamente **per la quota di 2/3 del diritto di nuda proprietà** degli stessi beni (**all. 16**);
4) Nella "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE", depositata negli atti del pignoramento, a firma dell'avv. SERGIO CAPPELLI, Notaio in Bisignano, il 05/03/2019, questi dichiara che i beni **"**sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà**"** del soggetto esecutato **"per i diritti pari a 2/3 di nuda proprietà"**;

5) Nel seguito del testo della stessa "CERTIFICAZIONE NOTARILE..." di cui al precedente punto 4, lo stesso Notaio dichiara invece, correttamente, che **"**Gli immobili del pignoramento sono di titolarità del signor … … nato a … (..) il … … , **per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà"**;
6) L'atto con cui detti titoli sono pervenuti all'esecutato, rogato in data 13/02/1995 dal notaio dott. Avv. Giovanni De Matteis, numero di Repertorio 27594, reperito in copia dalla sottoscritta (**all. 18**), è in effetti un "ATTO DI DONAZIONE E VENDITA".

   Nello stesso atto:

   - i signori … … e … … , riservandosene l'usufrutto vitalizio (trascrizione n. R.G. 3330, R.P. 2694, **all. 17b**), donano gli immobili oggetto dell'odierna esecuzione al figlio … … per la quota di 2/3 della nuda proprietà, ed alla figlia … … … per la quota di 1/3 della nuda proprietà (trascrizione n. R.G. 3329, R.P. 2693, **all. 17a**);
   - la signora … … … **vende** (dunque con atto di vendita e non "con atto di donazione", come riportato nella citata "CERTIFICAZIONE NOTARILE..." di cui al punto 4) i suoi diritti di nuda proprietà pari ad 1/3 al signor … … , odierno esecutato (trascrizione n. R.G. 3331, R.P. 2695, **all. 17c**).

Se ne conclude che **gli immobili interessati dalla esecuzione risultano del signor … … per la quota di 1/1 della nuda proprietà**.

Nello svolgimento della presente relazione, la sottoscritta si atterrà tuttavia rigorosamente alla lettera dell'atto di pignoramento, il quale sottopone ad esecuzione immobiliare la quota dei **2/3 della nuda proprietà** degli immobili in esame**.**

5.3 Quesito: ***Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.***

Risposta:

In base alla Comunicazione di Stato di Famiglia rilasciata alla sottoscritta dal Comune di … il 06/06/2019 (**all. n. 20**), l'esecutato risulta coniugato con la sig.ra … nata il … a … , e dall'Estratto di Matrimonio, celebrato il …, agli atti del Comune di …. (Ufficio di Stato Civile) (**all. n. 21**), non risulta alcuna annotazione circa il regime patrimoniale dell'esecutato. Si considera pertanto che i coniugi siano **in regime di comunione legale dei beni** (regime legale a partire dal 1975). Si specifica che alla data dell'atto di donazione degli immobili pignorati, l'esecutato era celibe. Si specifica inoltre che nell'Estratto per Riassunto dal

Registro degli Atti di Nascita, rilasciato alla sottoscritta il 06/06/2019, non risulta nessuna separazione o divorzio in atto (**all. 22**).

5.4 Quesito: ***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 esecutata.***

Risposta:

In base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta in data 11/06/2019 presso L'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Chieti, Servizio Pubblicità Immobiliare (**all. nn. 16, 17, 17a, 17b, 17c**) e presso il Catasto Fabbricati (**all. dal n. 11 al n. 15**), viste le trascrizioni del ventennio, la scrivente precisa che i riferimenti catastali sono coerenti con i riferimenti riportati nel verbale di pignoramento e che sussiste continuità delle trascrizioni.

Dal Certificato Ipotecario Speciale Prot. n. CH 37085 del 11/06/2019 per il ventennio 1998/2019 **(all. n. 16)** risulta quanto segue.

<u>Attuale proprietario:</u>

… …, nato a … il … c.f. … per 1/1 della nuda proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, a partire da data antecedente a quella del ventennio esaminato e più precisamente:

- proprietario dei 2/3 della nuda proprietà degli immobili pignorati a partire dal 13/02/1995 con atto di donazione tra vivi – donazione accettata – cod. 133, del 13/02/1995 rep. 27594, trascritto il 07/03/1995 presso il RR.II. di Chieti, Reg. Gen. N. 3329, Reg. Part. N. 2693 (**all. 17a**);
- proprietario di 1/3 della nuda proprietà degli immobili pignorati a partire dal 13/02/1995 con atto di compravendita – cod. 112, del 13/02/1995 rep. 27594, trascritto il 07/03/1995 presso il RR.II. di Chieti, Reg. Gen. N. 3331, Reg. Part. N. 2695 (**all. 17c**).

Usufruttuari degli immobili oggetto di pignoramento con "usufrutto vitalizio e congiuntivo e con diritto di reciproco accrescimento" [testualmente dall'atto di donazione], restano i coniugi … …, nato a … il …, c. f. …, e … …, nata a … il …, c. f. B…., genitori

dell'esecutato, a partire dal 13/02/1995 con atto di Donazione – cod. 122, del 13/02/1995 rep. 27594, trascritto il 07/03/1995 presso il RR.II. di Chieti, Reg. Gen. N. 3330, Reg. Part. N. 2694 (**all. 17b**).

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

Risposta:

Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche di accatastamento degli immobili pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Chieti, Catasto Fabbricati.

- foglio 6, part.lla 1116, Sub 1, cat. C/6: risulta esistente una planimetria recante data 31/12/1939 (**all. 13**);
- foglio 6, part.lla 1115, cat. A/4: si è rinvenuta una pratica di accertamento e classamento (modello 5) risalente a data non ben specificata, presumibilmente del 1939 (**all. 12**). La planimetria catastale non è mai stata depositata, ed è pertanto impossibile verificarne la conformità con lo stato di fatto.

Con riferimento alla p.lla 1115 del foglio 6, la cui planimetria catastale risulta mancante, la sottoscritta, avendo effettuato il rilievo metrico, provvede a eseguire ed allegare alla presente la restituzione grafica dello stato di fatto secondo le convenzioni del Catasto (**all. 28a e 28b**). Si espongono in merito le seguenti precisazioni:

- Risulta, dal sopralluogo effettuato, che la p.lla 1115 del foglio 6 è di fatto costituita da n. 2 unità abitative indipendenti, ricavate dalla divisione e dall'aumento dei vani originariamente corrispondenti alla particella in parola;
- si redigono pertanto n. 2 planimetrie finalizzate al frazionamento catastale della p.lla 1115 del foglio 6 in due unità immobiliari urbane distinte, corrispondenti allo stato di fatto ed in aderenza alla normativa catastale, la quale impone comunque, in caso di condizioni di indipendenza funzionale (accessi indipendenti, presenza di cucine, ecc.), di accatastare distinte u.i.u.; i due alloggi individuati, i quali

acquisiranno un distinto subalterno ciascuno, vengono nella presente relazione provvisoriamente denominati “Abitazione 1” ed “Abitazione 2”;

- in merito alla denominazione dei piani delle due u.i.u., risultanti dalla divisione della particella 1115 del foglio 6, si precisa che secondo le convenzioni catastali il piano attribuito all’immobile è quello del livello dell’ingresso principale rispetto alla strada da cui si accede. Pertanto all’“Abitazione 1”, a cui si accede tramite scala esterna da Via I Salita San Nicola (nel suo ramo inferiore), il piano attribuito sarà il “piano primo”; mentre all’“Abitazione 2”, il cui ingresso avviene dal lato opposto del corpo di fabbrica, da Via I Salita San Nicola (nel suo ramo superiore), i piani attribuiti ai due livelli saranno “piano terra” e “piano primo”.

Si riferisce nell’avviso d’asta la necessità del deposito delle planimetrie catastali.

5.6 Quesito: ***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;***

Risposta:

Certificato di Destinazione Urbanistica

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica reperito **(all. n. 23)**, gli immobili ricadono nel Comune di Pretoro all’interno della zona A – centro storico - (sottozona A1 – nucleo di prima espansione) del vigente Piano Regolatore Generale.

Tali zone del centro abitato hanno carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale (ai sensi del D.M. 02/04/1968). All’interno del centro storico le modalità di intervento sugli edifici esistenti dipendono dalla tipologia e dal valore storico-architettonico dei singoli interventi.

Nella sottozona A1 sono inoltre consentiti interventi di: demolizione totale; completamento di edifici; sistemazione a verde privato.

In tutto il centro storico è previsto l’utilizzo di materiali tradizionali ed in particolare, per le coperture, l’uso di coppi tradizionali.

Verifica della conformità urbanistico-edilizia

Rimessa, foglio 6, p.lla 1116, sub 1. Per ciò che riguarda tale immobile, non si rinvengono titoli abilitativi, ma ne risulta attestata l'esistenza dal deposito della planimetria catastale del 31/12/1939, data precedente all'introduzione dell'obbligo di concessione edilizia (1942), e pertanto anche la legittimità urbanistico-edilizia (**all.13**).

Residenze, qui denominate "Abitazione 1" e "Abitazione 2", foglio 6, p.lla 1115. Con riferimento ai titoli abilitativi, risultano esistenti presso il comune di Pretoro, i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia, n.19 rilasciata 25/10/1983, pratica edilizia n. 23/1983 (**all.24**);
- Relazione illustrativa allegata alla domanda, recante data 18 luglio 1983, a firma del geom. D'Angelo Mario Peppino(**all. 26**);
- Nulla osta della Giunta Regionale d'Abruzzo, del 10 novembre 1983, prot. N,2885 BN-CH-69 del 10/E propedeutica all'esecuzione delle opere (**all. 24a**);
- Elaborato grafico allegato alla pratica, illustrante le opere allora da eseguirsi, a firma del geom. D'Angelo Mario Peppino (**all. 27**);
- Autorizzazione all'inizio dei lavori da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Chieti del 25 ottobre 1983, prot. n. 5597 (**all. 25**).

Oggetto della Concessione Edilizia sopra indicata è "Progetto di rifacimento del tetto di fabbricato uso civile abitazione". Il progetto prevedeva la sostituzione del tetto esistente tramite la realizzazione di due falde con struttura latero-cementizia aventi stessa dimensione e geometria di quelle preesistenti.

Pur essendo riferita la citata pratica edilizia al solo rifacimento del tetto, gli elaborati grafici a questa allegati forniscono elementi utili, al fine della presente relazione, per ricostruire:

- lo stato di fatto precedente all'intervento previsto, da considerarsi legittimo ove corrispondente, per le informazioni disponibili, a quanto riportato nell'originario accatastamento del 1939 (privo di planimetria catastale), data precedente all'entrata in vigore dell'obbligo di Concessione Edilizia (1942);
- lo stato approvato con la menzionata Concessione Edilizia, rispetto al quale si rilevano e si valutano le difformità che qui saranno illustrate (**all. 27a e 27b**).

Alla luce dell'esame dei documenti, risultano come **difformità** dallo stato legittimo:

- La divisione in due unità abitative indipendenti della particella 1115 del foglio 6, l'una, qui denominata "Abitazione 1", occupante il primo livello dell'abitazione originaria e l'altra, qui denominata "Abitazione2", occupante il secondo e il terzo livello dell'abitazione originaria (**all. 8, 8a, 8b, 8c**), come riscontrata in sopralluogo, in quanto difforme dalla unità immobiliare unica di vani 5,5 originariamente documentata in catasto, ed in quanto neppure menzionata nella citata Concessione Edilizia del 25/10/1983, né come stato *ante operam*, né come modifica prevista; oltreché la conseguente chiusura della scala interna tra il primo e il secondo livello dell'abitazione originaria, scala esistente nel disegno di sezione della stessa Concessione Edilizia (si veda la sezione Y-Y' dell'**all. 27**), e la realizzazione di un ballatoio esterno con accesso dal ramo superiore di Via Salita San Nicola che conduce all'attuale ingresso dell'alloggio superiore qui denominato "Abitazione 2" (**all. 8c**);
- l'ampliamento del piano sottotetto, con l'aggiunta di un vano (oggi risultante camera da letto), realizzato tramite l'allungamento di una delle due falde del tetto, a coprire l'originaria terrazza, e tramite la realizzazione di murature esterne, diversamente da quanto documentato nei grafici (**all.27b**) e nella relazione tecnica della Concessione Edilizia del 25/10/1983 (**all. 26**); oltreché l'inserimento di un bagno e la realizzazione di un balcone sporgente dal lato della preesistente terrazza;
- l'ampliamento del primo livello dell'abitazione originaria, qui denominato "Abitazione 1", tramite l'aggiunta di un vano nel lato nord, adibito a camera da letto, di edificazione evidentemente più recente di quella del nucleo originario, in quanto non considerabile compresa nei 5,5 vani dichiarati per la particella 1115 del foglio 6 in sede di primo accatastamento del 1939, e in quanto neppure univocamente documentata come costruzione esistente nella Concessione Edilizia del 25/10/1983 (**all. 27a**); oltreché la sistemazione, al disopra del solaio latero-cementizio realizzato come copertura piana di detto ambiente aggiunto, della terrazza-lastrico solare oggi di fatto di pertinenza esclusiva dell'alloggio

occupante il secondo e terzo livello dell'originaria abitazione, qui denominato "Abitazione 2" (**all. 27b**);

- la realizzazione di modifiche formali, tra le quali realizzazione o spostamento di aperture esterne, e costruttive, come la sostituzione delle originarie volte tradizionali e della originaria scala interna, visibili nel disegno di sezione della Concessione Edilizia del 25/10/1983 (si veda la sezione Y-Y' dell'**all. 27**), tra il secondo e terzo livello dell'abitazione originaria, rispettivamente con solai latero-cementizi e nuova scala in calcestruzzo armato.

Dichiarazioni di agibilità

Dalla documentazione rinvenuta e sopra elencata non risulta esistente alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità per gli immobili pignorati.

5.7 Quesito: ***Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9 c, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in L.n. 132/15.***

5.7.1 Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc

Sanabilità degli abusi nella p.lla 1115 del foglio 6

Si premette che la sottoscritta CTU ha effettuato una ricerca negli archivi comunali al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali pratiche di condono, per gli immobili pignorati, ai sensi della L. 47/85. La verifica ha dato esito negativo poiché a nome degli esecutati non risulta depositata alcuna pratica di condono edilizio, né tantomeno risultano presentate pratiche di condono da parte dei precedenti proprietari.

In conseguenza di modifiche e ampliamenti eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo rilasciato – Concessione Edilizia n.19 del 25/10/1983 – ovvero in difformità dallo stato considerabile legittimo in quanto risalente, per evidenze costruttive o documentazione catastale, a data antecedente l'obbligo di Concessione Edilizia, per ciascuna delle due abitazioni ricadenti nella particella 1115 del foglio 6 dovrà essere redatta una pratica di condono, poiché tali opere, comportando anche aumento di volumetria, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380, in quanto non conformi alla normativa urbanistico-edilizia attualmente vigente (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica **all. 23**), ancorché non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente alla data della

esecuzione delle stesse, collocabile in epoca successiva al rilascio del menzionato titolo abilitativo del 25/10/1983.

Vista la vetustà delle opere realizzate, si considera che queste siano state completate in data compresa tra il 1983 e il 2003, e pertanto si configura la possibilità di riapertura dei termini dell'ultimo provvedimento di condono emanato, rientrando nelle previsioni di sanabilità stabilite dalle leggi di condono, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria per l'immobile oggetto di esecuzione.

Si riporta di seguito il calcolo del costo del condono giudiziario, per gli abusi nell'immobile oggetto di esecuzione, condotta in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Applicando l'art. 51 della legge 47/85 si quantificano le superfici complessive necessarie al calcolo dell'oblazione.

Definite: SU = *superficie utile*

SNR = *superficie non residenziale*

SC = *superficie complessiva*,

SC = SU + (SNR x 0,60)

In base alla tabella C, allegato A della legge del 24 novembre 2003, n. 326 - *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici* - la misura dell'oblazione si applica come di seguito:

tipologia dell'abuso n. 1,

per immobili residenziali: €/mq 100,00

si applica quindi la formula: SC x €/mq per il calcolo dell'oblazione

"Abitazione 1", foglio 6, part. 1115

Calcolo delle superfici

Quantificate: SU = mq 19,22

SNR = mq 0

da cui: SC = mq 19,22 + (mq 0 x 0,60)

si ha: **SC = mq 19,22**

Somma da versare a titolo di oblazione per il conseguimento del titolo in sanatoria:

mq 19,22 x €/mq 100,00 = **€ 1.922**

Spese tecniche

Redazione domanda di condono e allegati, dichiarazione di idoneità statica, nulla osta alla Regione, S.C.A.G.I. (agibilità).

€ 3000,00 + IVA al 22% + 4% Inarcassa = **€ 3.780,00**

Diritti di segreteria ufficio tecnico comunale: **€ 200,00**

Marche da Bollo **€ 36,00**

Costo totale per il conseguimento del titolo in sanatoria dell'immobile oggetto di esecuzione:

€ 5.938,00 (Euro cinquemilanovecentotrentotto/00)

"Abitazione 2", foglio 6, part. 1115

Calcolo delle superfici

Quantificate: SU = mq 14.87

SNR = mq 35.52

da cui: SC = mq 14.87 + (mq 35.52 x 0,60)

si ha: **SC = mq 36.18**

Somma da versare a titolo di oblazione per il conseguimento del titolo in sanatoria:

mq 36.18 x €/mq 100,00 = **€ 3.618,00**

Spese tecniche

Redazione domanda di condono e allegati, dichiarazione di idoneità statica, nulla osta alla Regione, S.C.A.G.I. (agibilità).

€ 3000,00 + IVA al 22% + 4% Inarcassa = **€ 3.780,00**

Diritti di segreteria ufficio tecnico comunale: **€ 200,00**

Marche da Bollo **€ 36,00**

Costo totale

Per il conseguimento del titolo in sanatoria dell'immobile oggetto di esecuzione:

€ 8.198 (Euro ottomilacentonovantotto/00)

5.7.2 Verifica ex n. 8, art. 173-bis disp. att. cpc.

Oneri per diritti demaniali o usi civici

Il terreno, su cui sorgono gli immobili pignorati, non risulta gravato da censo, livello, vincoli demaniali o da usi civici, come attestato da C.D.U.

5.7.3 Verifica ex n. 9, art. 173-bis disp. att. cpc.

Relativamente agli immobili oggetto della presente esecuzione, non è stato possibile reperire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, né su spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione.

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

Risposta:

In base alle indagini effettuate, non risultano esistenti pratiche di condono relative agli immobili oggetto di pignoramento.

5.9 Quesito: ***Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.***

Risposta:

Da quanto emerso durante il sopralluogo, gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dai suoi genitori, i quali ultimi sono usufruttuari degli immobili pignorati. Non risultano inoltre contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, come è emerso dalle ricerche presso l'archivio dell'agenzia delle entrate (**all. 19**).

5.10 Quesito: ***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.

Risposta:

Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Gli aggiudicatari dovranno sostenere il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria per gli immobili oggetto di esecuzione, come calcolato nel paragrafo 5.7.1.

Altri oneri gravanti sull'acquirente

- imposta di registro;
- spese di trascrizione e volturazione presso i pubblici registri;
- spese di diritti e imposte di bollo, relative al decreto di trasferimento, salve diverse disposizioni;
- costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salve diverse disposizioni.

Vincoli artistici, storici, d'inalienabilità o indivisibilità

Gli immobili pignorati ricadono per intero in "zona A" – centro storico- e più precisamente in zona A1 - nucleo di prima espansione - del vigente Piano Regolatore Generale. Tali zone del centro abitato hanno carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale (ai sensi del D.M. 02/04/1968). All'interno del centro storico le modalità di intervento sugli edifici esistenti dipendono dalla tipologia e dal valore storico-architettonico dei singoli interventi. I nuclei e/o gli edifici all'interno e all'esterno del perimetro del centro storico ed espressamente censiti nelle tavole del P.R.E. con vincolo di restauro conservativo, vengono considerati con le relative aree di pertinenza, organismi unici e irripetibili.

Tutti gli interventi da attuare all'interno della "zona A" Centro Storico devono essere sottoposti al preventivo "nulla – osta" di competenza della Soprintendenza ai B.A.A.A.S. dell'Abruzzo.

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

Risposta:

Dal certificato notarile depositato in atti, dal certificato ipotecario speciale (**all. 16**) e dalle ispezioni ipotecarie effettuate in aggiornamento ed allegate (**all. 17**) si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE nn. reg. 3806/2919 del Verbale di pignoramento in data 04/13/2019
  Atto Giudiziario rep. 846 del 05/12/2018, atto esecutivo o cautelate 726 verbale pignoramento immobili
  a favore di …..
  contro il sig. …..

5.12 Quesito: ***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 DL 83/15.***

Risposta:

Criterio di stima adottato

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame viene qui effettuata con procedimento sintetico-comparativo, mediante l'adozione di coefficienti parametrici, ossia comparando l'immobile ad altri con caratteristiche similari. Il metodo è stato integrato con valutazioni analitiche dirette che tengono conto delle condizioni di conservazione del bene. Nel corso delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e sulle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si sono reperiti dati recenti relativi ad immobili aventi tipologia similare o assimilabile, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame, estrapolando e caratterizzando tali indicazioni in funzione delle proprietà estrinseche delle unità immobiliari, nonché delle loro proprietà intrinseche, in particolare riguardanti, per i fabbricati, qualità della distribuzione degli ambienti e funzionalità, stato di vetustà degli elementi costruttivi, degli infissi e degli impianti, qualità dell'architettura e degli spazi esterni.

Ai prezzi al metro quadrato degli immobili con caratteristiche analoghe o similari a quelle degli immobili oggetto di stima, reperiti presso le agenzie immobiliari, sono state apportate delle detrazioni per considerare il margine di trattativa del prezzo e per ottenere un valore al mq lordo comparabile con il parametro di misurazione dell'OMI, corrispondente, per i

fabbricati, alla Superficie Esterna Lorda (SEL). Il prezzo così ottenuto è stato confrontato con quello delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI.
La stima degli immobili è stata eseguita applicando il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Criterio di determinazione della superficie commerciale degli immobili pignorati

La superficie commerciale dei fabbricati oggetto di stima è stata determinata considerando la Superficie Esterna Lorda (SEL) in pianta, la quale comprende:

a) Le superfici interne calpestabili degli immobili;
b) Le superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
c) Le superfici occupate dalle pareti perimetrali libere;
d) Le superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino alla metà del loro spessore;
e) Le superfici ponderate dei balconi, nella misura del 25% della superficie effettivamente misurata;
f) Sottotetti non abitabili (mansarde) nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata; avente altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50;
g) Terrazzi e Logge nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata. Applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%;
h) Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali), nella misura del 20% della superficie effettivamente misurata, avente altezza minima di mt 1,50;
i) Locali accessori (collegati ai vani principali) nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata, avente altezza minima di 2.40 mq;
j) Corti e Cortili nella misura del 10% della superficie effettivamente misurata, Applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Si Considera che l'esecutato possiede la sola nuda proprietà dell'immobile mentre i genitori posseggono un usufrutto vitalizio. Si riportano di seguito i coefficienti applicabili nel calcolo dell'usufrutto in modo da determinare il valore della nuda proprietà dell'immobile.

Calcolo dell'usufrutto vitalizio

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,80%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Anno di riferimento: 2019

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

In ragione della attuale conformazione dello stato di fatto, si effettua la stima di n. 3 immobili:

- “Abitazione 1”, porzione al primo livello della p.lla 1115 del foglio 6;
- “Abitazione 2”, porzione al secondo e terzo livello della p.lla 1115 del foglio 6;
- Rimessa, p.lla 1116 sub 1 del foglio 6.

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART. 1115 – "Abitazione1" –

In base al rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta (**all. 9a**). Risulta:

Superficie Esterna Lorda (SEL) = mq 76,70

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). I dati presi in considerazione si riferiscono all'anno 2018 - Semestre 2, attualmente validi.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia:	CHIETI
Comune:	PRETORO
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2.4	3.6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	N

Si assume un valore medio pari a **€/mq 625,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, pari a **€/mq 680,00**

Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del	**625,00**	**652,50**

Territorio (O.M.I.)		
Annunci immobiliari	**680,00**	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato, si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

mq 76.70 x €/mq 652,50 = **€ 50.046,75**

Appare inoltre opportuno considerare alcuni coefficienti di incremento/decremento del valore come sopra determinato, al fine di definire il più puntuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Caratteristiche di localizzazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. +10%

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico e presenza di attrezzature collettive e negozi -7%

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc. +5%

Caratteristiche di posizione

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.+3%

Eventuale panoramicità. +5%

Luminosità.+2%

Prospicienza. +1.5%

Caratteristiche tipologiche:

Grado di rifinitura interno - 3%

Grado di rifinitura esterno: -1%

Stato di conservazione interno: - 2%

Stato di conservazione esterno:- 1%

Livello tecnologico degli impianti: - 2%

Totale parametri di incremento/decremento = +10.5+%

si calcola pertanto:€ 50.046,75 x 0.105 = € 5.255

da cui: € 50.046,75 + € 5.255 = € 55.301,75 che si arrotonda per eccesso.

Valore stimato: € 55.302,00

Vanno sottratte inoltre le spese per la riapertura dei termini del condono secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985, come determinate nella risposta al quesito di cui al paragrafo 5.7.1.

Spese pari a € 5.938,00

€ 55.302,00 – € 5.938,00 = **€ 49.364,00**

Si deve inoltre considerare che l'esecutato è titolare della nuda proprietà per 1/1 e che di questa sono stati pignorati soltanto i 2/3. Si dovrà pertanto sottrarre al valore dell'immobile sia il valore dell'usufrutto che quello di 1/3 non pignorato.

Calcolo del valore:	della piena proprietà	€ 49.364,00
	Età dell'usufruttuario	…
	Tasso di interesse legale	0,80%
	Coefficiente moltiplicatore	31,25
	Valore dell'usufrutto	€ 12.341,00
	Valore della nuda proprietà	**€ 37.023,00**

Valore di 1/3 di nuda proprietà non oggetto di pignoramento pari a € 12.341,00

€ 37.023,00 - € 12.341,00= **€ 24.682,00**

VALORE STIMATO DI 2/3 DI NUDA PROPRIETÀ: € 24.682,00

(Euro ventiquattromilaseicentoottantadue/00)

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART. 1115 – "Abitazione 2" –

La superficie commerciale, come sopra definita, dell'immobile, in base al rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta (**all. 9b**), risulta:

foglio 6, part. 1115, livelli primo e secondo

Superficie Esterna Lorda (SEL) = **mq 110,5**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia:	CHIETI
Comune:	PRETORO
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2.4	3.6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	N

Si assume un valore medio pari a **€/mq 625,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, pari a **€/mq 680,00**

Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	**625,00**	**652,50**
Annunci immobiliari	**680,00**	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

mq 110,5 x €/mq 652,50 = **€ 72.101,25**

Appare inoltre opportuno considerare alcuni coefficienti di incremento/decremento del valore come sopra determinato, al fine di definire il più puntuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Caratteristiche di localizzazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. +10%

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico e presenza di attrezzature collettive e negozi -7%

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc. +5%

Caratteristiche di posizione

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.+3%

Eventuale panoramicità. +5%

Luminosità.+2%

Prospicienza. +1.5%

Caratteristiche tipologiche:

Grado di rifinitura interno - 1%

Grado di rifinitura esterno: -0.8%

Stato di conservazione interno: - 2.5%

Stato di conservazione esterno: - 2.5%

Livello tecnologico degli impianti: - 0.5%

Totale parametri di incremento/decremento = +12.2%

si calcola pertanto:€ 72.101,25 x 0.122 = € 8.796,35

da cui: € 72.101,25 + € 8.796,35= € 80.897,60 che si arrotonda per eccesso.

Valore stimato: € 80.898,00

Vanno sottratte inoltre le spese per la riapertura dei termini del condono secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985. Spese come determinate nel quesito. 5.7.1.

Spese pari a **€ 8.198**

€ 80.898,00 – € 8.198 = € 72.700,00

Si deve inoltre considerare che l'esecutato è titolare della nuda proprietà per 1/1 e che di questa sono stati pignorati soltanto i 2/3. Si dovrà pertanto sottrarre al valore dell'immobile sia il valore dell'usufrutto che quello di 1/3 non pignorato.

Calcolo del valore:	della piena proprietà	€ 72.700,00
	Età dell'usufruttuario	…
	Tasso di interesse legale	0,80%
	Coefficiente moltiplicatore	31,25
	Valore dell'usufrutto	€ 18.175,00
	Valore della nuda proprietà	**€ 54.525,00**

Valore di 1/3 di nuda proprietà non oggetto di pignoramento pari ad € 18.175,00

€ 54.525 - € 18.175 = **€ 36.350,00**

VALORE STIMATO DI 2/3 DI NUDA PROPRIETÀ: € 36.350,00

(Euro trentaseimilatrecentocinquanta/00)

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART, 1116 SUB 1

In assenza di dati O.M.I. specifici per la categoria "rimesse" nel comune di appartenenza, si ritiene congruo riferirsi ai dati relativi al valore degli immobili "autorimesse".

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia:	CHIETI
Comune:	PRETORO
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1.7	2.4	N

Si assume un valore medio pari a **€/mq 425,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, pari a **€/mq 510,00**

Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	**425,00**	**467,50**
Annunci immobiliari	**510,00**	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

mq 11.00x €/mq 467.5 = **€ 5.142,50**

Si deve inoltre considerare che l'esecutato è titolare della nuda proprietà per 1/1 e che di questa sono stati pignorati soltanto i 2/3. Pertanto al valore stimato dell'immobile dovrà essere sottratto sia il valore dell'usufrutto che quello di 1/3 della nuda proprietà non pignorato.

Calcolo del valore:	della piena proprietà	€ 5.142,50
	Età dell'usufruttuario	…
	Tasso di interesse legale	0,80%
	Coefficiente moltiplicatore	31,25
	Valore dell'usufrutto	€ 1285,63
	Valore della nuda proprietà	**€ 3.856,87**

Valore di 1/3 di nuda proprietà non oggetto di pignoramento pari a € 1.285,63

€ 3.856,87 - € 1.285,63 = **€ 2.571,24**

VALORE STIMATO DI 2/3 DI NUDA PROPRIETÀ: € 2.571,24

(Euro duemilacinquecentosettantuno/24)

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

Risposta:

Dall'esame delle caratteristiche come sopra illustrate per i beni pignorati, si ritiene che gli stessi possono essere venduti costituendo due lotti che di seguito si descrivono.

LOTTO n.1

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I Salita San Nicola (ramo inferiore).

Dati catastali. Immobili censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di PRETORO: *ABITAZIONE 1, FOGLIO 6, PORZIONE DI PARTICELLA 1115, SUB DA DEFINIRE* Categoria A/4, classe 3 consistenza vani 3,5 piano Primo. Superficie catastale e rendita si potranno determinare soltanto all'atto del frazionamento della particella 1115.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano primo, avente Superficie Commerciale di mq 76,70, con accesso da scala esterna da Via I Salita San Nicola, composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno.

Coerenze appartamento: confina con Via i Salita San Nicola, con la part. 1575, con part. 1114, e con la part.1117, tutte del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: L'unità abitativa costituisce porzione di fatto separata e indipendente della part.lla 1115 del foglio 6. I dati catastali sono da aggiornare con la formalizzazione della divisione dell'immobile dall'altra porzione della p.lla 1115 del foglio 6. L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

RIMESSA, FOGLIO 6, PARTICELLA 1116, SUBALTERNO 1, Categoria C/6, classe 2 consistenza mq 7, sup. cat. mq 11, R.C. Euro 13.01, piano terra.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso rimessa ubicato al piano terra, con accesso esterno da Via I Salita San Nicola, avente Superficie Commerciale di mq 11.

Coerenze rimessa: confina con Via Salita San Nicola, part. 1115, e part. 1117, entrambe del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta in atti dal 31/12/1939, data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di Concessione Edilizia. L'immobile si considera pertanto legittimo.

VALORE DEL LOTTO: € 27.253,24

(Euro ventisettemiaduecentocinquantatre/24)

LOTTO n.2

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I salita San Nicola

Dati catastali. Immobile censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di PRETORO:

ABITAZIONE 2, FOGLIO 6, PARTICELLA 1115, SUB DA DEFINIRE,

Categoria A/4, classe 3 consistenza vani 5, piano TERRA E PRIMO. Superficie catastale e rendita si potranno determinare soltanto all'atto del frazionamento della particella 1115.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano terra e primo (duplex), con accesso indipendente da VIa I Salita San Nicola, ramo superiore. Superficie Commerciale di mq 110,5 composto di quattro locali al piano terra con disimpegno e bagno e scala interna.

Coerenze appartamento: confina con la part. 1114, con la part. 1117 entrambe del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: L'unità abitativa costituisce porzione di fatto separata e indipendente della part.lla 1115 del foglio 6. I dati catastali sono da aggiornare con la formalizzazione della divisione dell'immobile dall'altra porzione della p.lla 1115 del foglio 6. L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

VALORE DEL LOTTO: € 36.350,00

(Euro trentaseimilatrecentocinquanta/00)

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

Risposta:

La formalità pregiudizievole gravante sui beni e che dovrà essere annotata sull'emanando decreto di trasferimento, per la cancellazione, è la seguente:

- TRASCRIZIONE nn. reg. 3806/2919 del Verbale di pignoramento in data 04/13/2019
  Atto Giudiziario rep. 846 del 05/12/2018, atto esecutivo o cautelate 726 verbale pignoramento immobili
  a favore di ….
  contro il sig. …. **(all. n. 28)**

5.15 Quesito: ***Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, dvd, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).***

Risposta:

La presente relazione di perizia viene rimessa in formato cartaceo e digitale e depositata telematicamente sul preposto portale internet; è corredata da disegni, foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

Descrizioni per l'avviso d'asta.

DUE LOTTI SEPARATI

LOTTO N. 1

Pignoramento di 2/3 della nuda proprietà di immobili ubicati in Comune di Pretoro (CH), centro storico, alla via I salita San Nicola. Censiti in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 6 part. 1115 – "abitazione 1"- e part. 1116 sub 1 – rimessa

VALORE DEL LOTTO: € 27.253,24

(Euro ventisettemiaduecentocinquantatre/24)

Questionario riassuntivo dei dati essenziali LOTTO 1

DATI CATASTALI	**PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1115 – ABITAZIONE 1**
QUALITÀ	ABITAZIONE AL PRIMO LIVELLO
CONSISTENZA	3 STANZE, UN RIPOSTIGLIO, UN DISIMPEGNO UN BAGNO PARI A mq 76.70
TITOLO	2/3 DELLA NUDA PROPRIETA’
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	NON CONFORME AI TITOLI ABILITATIVI
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	NON ESISTENTE
DATI CATASTALI	**PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1116 SUB 1,**
QUALITÀ	RIMESSA ATTREZZI
CONSISTENZA	UNICA STANZA CON SUPERFICIE PARI A mq 11
TITOLO	2/3 DI NUDA PROPRIETA’
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	ANTECEDENTE ALL’ENTRATA IN VIGORE DELL’OBBLIGO DI CONCESSIONE EDILIZIA. SI CONSIDERA PERTANTO LEGITTIMO.
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CONFORME ALLO STATO DI FATTO

LOTTO N. 2

Pignoramento di 2/3 della nuda proprietà di immobile ubicato in Comune di Pretoro (CH), Centro Storico, alla via I salita San Nicola. Censiti in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 6 part. 1115 – "abitazione 2" –

VALORE DEL LOTTO: € 36.350,00

(Euro trentaseimilatrecentocinquanta/00)

Questionario riassuntivo dei dati essenziali LOTTO 1

DATI CATASTALI	**PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1115 – ABITAZIONE 2**
QUALITÀ	ABITAZIONE AL SECONDO E TERZO LIVELLO, CON AMPIA TERRAZZA PANORAMICA
CONSISTENZA	4 STANZE, UN DISIMPEGNO UN BAGNO E UNA TERRAZZA PARI, A mq 110.5
TITOLO	2/3 DELLA NUDA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	NON CONFORME AI TITOLI ABILITATIVI
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA NON ESISTENTE

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

Risposta:

Tenuto conto dei criteri adottati per la stima del valore degli immobili e delle opportune riduzioni operate nei calcoli di stima, si ritiene che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni.

5.17 Quesito: ***Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.***

Risposta:

In base a quanto attestato da parte dell'ufficio ENEA – Sistema di gestione APE della Regione Abruzzo, non risultano redatti Attestati di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili pignorati. **(all. 29)**

6 Conclusioni

In adempimento all'incarico conferito, si rassegna la presente relazione, la quale si compone di n. 40 pagine e n. 29 allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Tollo, 23.08.2019

il perito nominato
arch. Barbara Falcone

ELENCO ALLEGATI

all.1 e 1a	Convocazione del CTU e quesiti del 24/05/2019
all. 2	Giuramento CTU
all. 3	Comunicazione al CTU dal G.E.
all. 4 a-d	Comunicazioni del sopralluogo alle parti
all. 5	Richieste del CTU al G.E. e risposte del G.E.

all. 6	Verbale del sopralluogo del 23/07/2019
all. 7 a - b	Rilievo fotografico sull'edificio
all. 8 a-c	Rilievo metrico sull'edificio
all.9 a-c	Rilievo delle superfici
all.10	Inserimento in mappa dell'immobile
all.11	Mappa Catastale
all.12	Accertamento e classamento part 1115, foglio 6
all.13	Planimetria catastale part. 1116, foglio 6
all.14	Visura storica foglio 6, part. 1115
all.15	Visura storica foglio 6, part. 1116 sub 1
all.16	Certificato ipotecario speciale
all.17 e17a-c	Ispezioni ipotecarie
all.18	Atto notarile di Donazione e Vendita
all. 19	Risultanze Contratti di locazione
all. 20	Certificato di residenza e stato di famiglia
all. 21	Certificato di matrimonio
all.22	Estratto di nascita
all. 23	Certificato di Destinazione Urbanistica
all. 24 e 24a	Concessione Edilizia n. 19/1983 e parere Giunta Regionale
all.25	Auorizzazione del Genio Civile 25/10/1983
all. 26	Relazione Tecnica
all. 27e27a-b	Elaborati grafici
all.28a e 28b	Predisposizione planimetrie catastali
all.29	Risposta uffici ENEA