

## TRIBUNALE DI CHIETI

Procedimento di Espropriazione Immobiliare N. **131/2012 R.G.E.** promosso dalla **Banca dell'Adriatico S.p.A.** rappresentata dall'avv. Andrea Luccitti nei confronti della Società a r.l. **P.A.C.E.** di Orsogna.

### Premessa

Il sottoscritto **geom. Paolo Mercurio**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1481, ha ricevuto incarico dal Giudice Dott. Nicola Valletta di rispondere, con relazione, ai seguenti quesiti formulati nel provvedimento di nomina.

Al tal fine, lo scrivente ha comunicato alle parti come in atti costituiti, con raccomandate A/R, l'avvio delle operazioni peritali per il giorno **30 OTT 2012 ore 10:00** sui luoghi. Alla presenza della sig.<sup>ra</sup> Pace Loredana in qualità amministratore unico e L.R. della P.A.C.E. SRL, si è dato inizio ai lavori di rilievo metrico e fotografico dell'immobile espropriato.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Oggetto di valutazione è un fabbricato da cielo a terra ubicato nel centro storico del Comune di Orsogna (CH) in via Vincenzo Simeoni n.34, riportato in Catasto al foglio di mappa n.25, particella n.753 sub 1 e 2.

Il fabbricato, posto in aderenza ad altri immobili, è stato realizzato a inizio secolo, con struttura portante in pietra e mattoni per muri perimetrali esterni e con soli mattoni quelli interni e le volte del piano terra.

Il fabbricato, in pianta, ha la forma di un rettangolo sbilenco e si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo-sottotetto con superficie coperta complessiva di **201,00 mq** (pari a circa 67,00 mq per ciascun piano); mentre i due piccoli balconi, hanno superficie di 1,40 mq cadauna (v. foto n.1-4).

A servizio del fabbricato vi è un piccolo cortile interno, ammezzato (tra il piano terra e il primo) della superficie di circa 54 mq. L'accesso a esso potrà avvenire tramite alcuni gradini a scendere dal solaio del piano primo.

Alla data del sopralluogo, lo stabile era interessato da lavori di ristrutturazione. Infatti:

- Il manufatto è allo stato grezzo, privo di pavimenti, pareti divisorie, intonaci, rivestimenti, porte, finestre e impianti;

- Il collegamento tra il piano terra e il primo è dato da una scala in calcestruzzo cementizio armato di recente costruzione (foto n.3), mentre il collegamento tra il piano primo e secondo è provvisorio;
- La copertura è stata anch'essa di nuova realizzazione, come parte del solaio di calpestio del piano primo e l'intero solaio del piano secondo, con struttura in travi di legno lamellare sormontato da tavolato di legno massello (vedi foto n.7-8-9-10);
- All'interno del piano secondo (sottotetto) sono in corso di realizzazione le tramezzature con profilati in ferro zincato portanti per pannelli in cartongesso (foto 9-10).

Le altezze nette interne del fabbricato (al grezzo) sono pari a 2,77m / 2,80m per il piano terra; 2,87 m per il piano primo; 3,30m a 3,37m all'imposta e 4,24m in corrispondenza del colmo per il piano terzo (sottotetto) come meglio descritte nell'allegato grafico (all.3).

### **PROVENIENZA DEL BENE**

La PACE S.R.L. (C.F. e P.IVA 01716140692) amministratore unico e L.R. sig.<sup>ra</sup> Pace Loredana nata a Chieti 20/05/1962, è divenuta proprietaria del fabbricato in virtù di compravendita dai sig.<sup>ri</sup> =====  
 ===== giusta atto notar **Carmen Maria Casale**  
**12/01/2007 rep 13614** registrato in Lanciano 24/01/2007 al n. 206 mod 1T e trascritto in Chieti in data 25/01/2007 ai n.1787 RG e n. 1279 RP.

Il sig. Tenaglia Giovanni aveva acquistato l'immobile con **Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Chieti in data 03/12/2005** cronologico 2286, Repertorio n.2162 registrato a Chieti in data 13/12/2005 al n.2026 e ivi trascritto in data 14/03/2006 al n.5806 RG e n.3841 RP.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Orsogna risulta che il fabbricato è stato realizzato all'inizio dello scorso secolo e nel corso degli anni non è stata richiesta alcuna autorizzazione edilizia né altra comunicazione per interventi di ristrutturazione (all.6).

Con **Ordinanza n. 6 del 27/02/2006** il Sindaco del Comune di Orsogna diffidava il sig. Tenaglia Giovanni (precedente proprietario) alla demolizione delle strutture pericolanti, consolidamento delle strutture non pericolanti e la impermeabilizzazione delle aree per evitare infiltrazioni di acque pericolose per la stabilità dei fabbricati adiacenti (all.1).

La ditta proprietaria ha corso ai lavori di consolidamento senza aver richiesto le dovute autorizzazioni edilizie per le modifiche da apportare agli elementi strutturali (sostituzione scala interna, rifacimenti dei solai interpiano e di copertura, aggetti di balconi, ecc.).

Per l'adeguamento alle norme edilizie è opportuno presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Orsogna un progetto in sanatoria per le opere già realizzate e una richiesta di completamento per quanto non eseguite come richiesto dalla normativa vigente. E' necessario, infine, predisporre il progetto delle strutture armate e portanti del fabbricato con deposito della documentazione presso il Servizio Attività Tecniche Territoriali (ex Genio Civile).

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'intero fabbricato è stato dichiarato in catasto in data 27/12/1939 con scheda n. 20.535.638 come unica unità immobiliare. In sede di verifica l'Ufficio Tecnico Erariale ha suddiviso il fabbricato in due unità immobiliari di cui il **sub 1** (uno) costituito dai locali ai piani terra e primo e il **sub 2** (due) dai locali al piano secondo (all.4) con relative rendite attribuite.

Dato che lo stabile è in corso di ristrutturazione, sarebbe opportuno variare, all'Agenzia del Territorio di Chieti, la classificazione dall'attuale A/4 alla categoria **F/4** (unità in corso di definizione) senza la presentazione di planimetrie né l'attribuzione della rendita catastale.

### **CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, non risulta alcun contratto di locazione per le unità suddette.

### **VERIFICA CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L.vo 311/2006**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orsogna, non risulta depositato alcuna certificazione ex art. 6 D. L.vo 311/2006.

### **FORMALITÀ' CONDOMINIALI**

Il fabbricato non fa parte di alcun condominio.

### **CALCOLO SUPERFICIE E CRITERIO DI STIMA**

La superficie lorda del fabbricato è pari alla superficie netta calpestabile, aumentata delle superfici, in proiezione, dei muri perimetrali e dei tramezzi;

degli accessori diretti (*verande, terrazze a livello, balconi, ecc.*) e accessori indiretti (*cantine, ripostigli esterni, lastrici solari, giardini, parcheggi, ecc.*) aventi caratteristiche proprie ma di uso esclusivo. Le superfici degli accessori e pertinenze saranno moltiplicate per gli usuali coefficienti di riduzione:

- Verande e terrazzi coperti =  $\frac{1}{2}$  della superficie lorda;
- Balconi e terrazzi scoperti =  $\frac{1}{3}$  della superficie lorda;
- Ripostigli indiretti =  $\frac{1}{5}$  della superficie lorda;
- Giardini (di piccole dimensioni) e parcheggi esclusivi =  $\frac{1}{10}$  della sup. lorda;
- Giardini e aree di ampie dimensioni o parcheggi comuni =  $\frac{1}{20}$  della sup. lorda.

Successivamente, la superficie lorda calcolata sarà moltiplicata per il valore medio di mercato di immobili simili e per risultato si avrà il valore commerciale dell'immobile.

#### Calcolo della superficie lorda del fabbricato:

Sup. coperta del fabbricato	201,00 x coeff. 1	=	201,00	mq
Sup. lorda balconi	2,80 x coeff. $\frac{1}{3}$	=	0,93	mq
Sup. cortile interno	54,00 x coeff. $\frac{1}{10}$	=	<u>5,40</u>	<u>mq</u>
	<b>Superficie lorda</b>		<b>207,33</b>	<b>mq</b>

#### Criteri di stima:

Dato che la struttura grezza del fabbricato è già realizzata, la valutazione dell'immobile sarà ricavata con il metodo sintetico comparativo ossia si ricerca il valore di mercato per compravendite di fabbricati similari, ultimati e abitabili con confronto con i valori estrapolati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare -dal sito online dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Chieti), ridotto percentualmente in base allo stato di completamento dei lavori. **Pertanto lo scrivente ritiene opportuno quantificare al 35% il rapporto delle opere già eseguite, rispetto a un fabbricato abitabile.**

L'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per la zona specifica di Orsogna un valore minimo e massimo, per abitazioni civili, rispettivamente di:

1° semestre 2011	da € 830 a € 1.200
1° semestre 2012	da € 850 a € 1.250

L'andamento attuale del mercato immobiliare è generalmente in lieve flessione ma la posizione del fabbricato, nel centro storico di Orsogna a pochi passi dalla piazza principale del paese, permette un utilizzo anche diverso dall'abitazione, quale potrebbe essere un'attività commerciale oppure uno studio professionale. Inoltre la presenza del piccolo cortile interno aumenta l'esposizione all'aria e alla luce.

Tenuto conto di ciò, lo scrivente ritiene equo stimare in € 1.200 (milleduecento) il valore al metro quadrato di superficie convenzionale per un fabbricato simile, agibile, in zona centrale. Per cui il valore del fabbricato pignorato sarà ridotto a € 420,00/mq (€ 1.200/mq x 35%) di superficie lorda.

Avremo:

**Valore del fabbricato = 207,33 mq x € 420,00 / mq = € 87.078,60**

**In cifra tonda € 87.000,00** (euro ottantasette mila /00)

## **DESCRIZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

### **Iscrizioni contro**

**Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** per € 150.000,00 (capitale € 100.000,00) iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 22/03/2007 al n.6296 RG e n.987 RP, a carico di P.A.C.E. S.R.L. con sede in Orsogna (CH) (cod. fisc. 01716140692) e a favore della BANCA INTESA S.p.A. (cod. fisc. 00799960158) con sede in Torino, piazza San Carlo n.156.

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** per € 100.000,00 (capitale € 62.933,57) iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/10/2010 al n.19371 RG e n.3908 RP, a carico di P.A.C.E. S.R.L. con sede in Orsogna (CH) (cod. fisc. 01716140692) e a favore della BANCA DELL'ADRIATICO S.p.A. (cod. fisc. 02249950417) con sede in Pesaro (PS). *La presente ipoteca riguarda oltre alle 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento anche altri immobili (terreni e fabbricati) di proprietà della società esecutata.*

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** per € 75.250,00 (capitale € 68.344,99) iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23/03/2012 al n.5551 RG e n.515 RP, a carico di P.A.C.E. S.R.L. con sede in Orsogna (CH) (cod. fisc. 01716140692) e a favore del sig. SERRAIOCCO Ezio nato a San Giovanni Teatino il 10/01/1953 (cod. fisc. SRR ZEI 53A10 D690W). *La presente ipoteca riguarda oltre alle 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento anche altri immobili (terreni e fabbricati) di proprietà della società esecutata.*

**Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** per € 440.000,00 (capitale € 219.958,15) iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/04/2012 al n.6583 RG e n.649 RP, a carico di P.A.C.E. S.R.L. con sede in Orsogna (CH) (cod. fisc. 01716140692) e a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.p.A. (cod. fisc. 00391250693)

con sede in Lanciano (CH). La presente ipoteca riguarda oltre alle 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento anche altri immobili (terreni e fabbricati) di proprietà della società esecutata.

### Trascrizioni contro

**Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 25/06/2012 al n.10787 RG e n.8400 RP, a carico della P.A.C.E. S.R.L. con sede in Orsogna (CH) (cod. fisc. 01716140692) e a favore della BANCA DELL'ADRIATICO S.p.A. (cod. fisc. 02249950417) con sede a Pesaro (PS).

### Altre formalità

**Atto Giudiziario** trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 08/05/2006 al n. 10797 RG e n.1105 RP, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 2286 del 03/12/2005 (annotazione a trascrizione - Restrizione dei beni) - Formalità di riferimento: Trascrizione n.3721 del 1991.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dopo aver descritto la porzione oggetto di pignoramento, verificata la rispondenza edilizia e catastale, lo scrivente forma un unico lotto per la vendita all'asta.

### **LOTTO UNICO**

Porzione di fabbricato, da cielo a terra, sito in Orsogna (CH), via Vincenzo Simeoni n.34, posto in aderenza con altri fabbricati residenziali, costituito da un corpo di fabbrica, in corso di ristrutturazione, ai piani terra, primo e secondo (mansardato) con piccolo cortile interposto.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via pubblica.

Sviluppa una superficie coperta complessiva di 201,00 mq, mentre le altezze interne (al grezzo) sono di 2,77m piano terra; 2,87m piano primo e da 3,30m a 4,24m piano secondo sottotetto.

Confina con via Vincenzo Simeoni, pareti in aderenza e cortile interno con proprietà Rocano Giuseppe, aventi causa Saraceni Nicolo, Catorio Giuseppe, Iocco Giovanni e Caldarone Maddalena, salvi altri.

La costruzione è riportata nel vigente catasto fabbricati al foglio n.25, particella n.753 **sub 1** Categoria A/4 di cl. 1<sup>^</sup> - vani 4,5 Rendita di € 148,74 e **sub 2** Categoria A/4 di cl. 1<sup>^</sup> - vani 3,5 Rendita di € 115,69.

*Il fabbricato è in corso di ristrutturazione senza alcuna autorizzazione edilizia né Denuncia di Inizio Attività per la sostituzione di elementi strutturali (solai intermedi e di copertura; scale; balconi; ecc.); per cui dovrà essere sanato con riferimento al DPR 380/2001 e s.m.i, e con deposito, presso il Servizio Attività Tecniche Territoriali (ex Genio Civile), dei calcoli strutturali. Inoltre dovrà essere variata la categoria catastale.*

**PREZZO BASE D'ASTA € 87.000,00** (euro ottantasette mila).

Tanto riferisce il CTU in merito all'espropriazione immobiliare.

Francavilla al Mare, 05 DIC 2012

---

Il CTU geom. Paolo MERCURIO

*Elenco allegati:*

1. Ordinanza del Sindaco n. 6 del 27/02/2006;
2. N. 12 fotografie;
3. Rappresentazione grafica delle piante del fabbricato;
4. Estratti catastali:
  - Mappa;
  - Visure attuali e storiche;
  - Piante delle unità immobiliari;
5. Ispezioni telematiche;
6. Nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orsogna;
7. Estratti pagine dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio con i valori di mercato delle abitazioni nella zona Centrale/Centro Storico di Orsogna;
8. Verbale del sopralluogo;
9. CD con Relazione Tecnica (.doc) e intero fascicolo (.pdf).