

TRIBUNALE DI CHIETI

(Esecuzione Immobiliare n° 216/2015 R.G. Esec. – Giudice Dott. Federico RIA)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

- [REDACTED] - Rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]
Creditore procedente;
- [REDACTED] - Esecutati, non rappresentati.

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritta **Geom. Maria Letizia DE CESARE**, residente in Vacri, con studio in Ari alla via della Liberazione, n° 41/A, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n° 1267, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale della stessa Città, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella suddetta esecuzione immobiliare.

P R E M E S S O

- che, in data 11/03/2016 venivo nominata quale C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Chieti Dott. Federico Ria, nella procedura indicata in epigrafe;
- che, il 06/04/2016 a seguito di formale invito, prestavo il giuramento di rito, con l'impegno di rispondere con relazione scritta ai quesiti postimi dal Giudice.

QUESITI

“ il C.T.U.”

- 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;*
- 2) *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 3) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 4) *ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 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;*
- 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;*
- 6) *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa **ex art.173 bis att cpc;***
- 7) ***provveda ex nrr 7,8,9 art.173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr 83/15 conv.in l.nr.132;***
- 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;*

- 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;*
- 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;*
- 11) *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 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, 3°co.come introdotto ex DL nr 83/15;*
- 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 emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
- 14) *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 15) *riferisca il tutto con relazione scritta anche su supporto informatico (floppy–disk), corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- 16) *verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06;*
- 17) *esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.*

OPERAZIONI PRELIMINARI – SOPRALLUOGHI - ACCERTAMENTI ESEGUITI

Previo avvisi a mezzo di posta raccomandata A/R e P.E.C., inviati alle parti fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il 18 aprile 2016 alle ore 16:30, sui fabbricati siti nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella, n° 32; al predetto sopralluogo nessuno era presente, pertanto non è stato possibile visionare internamente le unità immobiliari da stimare.

Pertanto, ho proceduto ad un rilievo planimetrico e fotografico esterno dei predetti immobili. A conclusione del sopralluogo ho redatto regolare verbale.

Successivamente, a seguito di colloqui telefonici intercorsi con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data 29/04/2016 alle ore 11,30, effettuavo il secondo sopralluogo unitamente alla stessa, la quale mi ha autorizzato ad accedere all'interno dei fabbricati per eseguire i rilievi planimetrici e fotografici; a conclusione del sopralluogo ho redatto parimenti regolare verbale sottoscritto anche dall'esecutata ([cfr. verbali di sopralluoghi, All. 12](#)).

Il 14/04/2016, ho inoltrato la richiesta all' Ufficio Tecnico di Bucchianico, per effettuare gli accertamenti urbanistici al fine di verificare la conformità edilizia degli immobili, mediante la sussistenza di titoli abilitativi, condoni edilizi, ecc.

Inoltre, il 28/04/2016 ho accertato il domicilio e la residenza degli esecutati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune Bucchianico.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati, sono ubicati nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella, sono costituiti da tre unità indipendenti, di cui uno ad uso abitazione e

due piccoli manufatti ad uso deposito e autorimessa.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso il servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26/01/2016 al n° 1283 di R.G. e n° 1030 di R.P. di formalità, in virtù dell'atto giudiziario del Tribunale di Chieti del 15/12/2015 rep.n° 931, a favore della [REDACTED] ed a carico dei [REDACTED], proprietari, ciascuno per la quota ½ indivisa, in comunione legale dei beni.

Nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono stati riportati gli immobili di seguito elencati (cfr. stralcio planimetria catastale, [AII. 1](#) e visura catastale, [AII. 2](#)):

Agenzia del Territorio – CATASTO URBANO – Comune di Bucchianico

Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
11	457		A/4	2^	4,5 Vani	mq. 102	€ 174,30

FABBRICATO AD USO ABITATIVO, confina con fabbricato prop. [REDACTED] [REDACTED] distacchi proprietà eseguiti, salvo altri e più aggiornati confini.

Trattasi di porzione di immobile semindipendente, edificata in aderenza su tre lati con altri fabbricati, e si articola su tre piani fuori terra, così suddiviso:

piano terra vano adibito a taverna con annesso servizio igienico e disimpegno, e piccola legnaia adiacente, con accessi indipendenti e non comunicanti tra loro e con i piani superiori;

piano primo accessibile mediante una gradinata esterna, costituito da piccolo ingresso coperto, unico locale ad uso cucina-soggiorno, e gradinata di accesso al piano secondo;

piano secondo costituito da due vani letto, servizio igienico e modesto disimpegno.

I piani primo e secondo, sono collegati tra loro mediante gradinata interna ad unica rampa (cfr. planimetria urbana, [All. 3](#), planimetria esplicativa quotata, [All. 4](#) e foto n° 3 e 10, [All. 11](#)).

Agenzia del Territorio – CATASTO URBANO – Comune di Bucchianico

Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
11	4024	2	C2	3 [^]	19 mq	mq. 25	€ 42,19

LOCALE DEPOSITO confina con prop. [REDACTED]

[REDACTED] (particella 456), corte comune (B.C.N.C. particella 4024 sub1), Demanio dello Stato Ramo Tratturi, salvo altri e più aggiornati confini.

Esso è costituito da un vano al piano terra, di un fabbricato che si eleva su due piani fuori terra, con ingresso indipendente (cfr. planimetria urbana, [All. 3](#), planimetria esplicativa quotata [All. 4](#) e foto n° 9, [All. 11](#)).

Agenzia del Territorio – CATASTO URBANO – Comune di Bucchianico

Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
11	4024	3	C6	4 [^]	17 mq	===	€ 44,78

LOCALE AUTORIMESSA: confina con distacchi proprietà eseguiti, corte comune

[REDACTED] su due lati, proprietà [REDACTED] ed altri, distacchi fabbricato proprietà di [REDACTED], salvo altri e più aggiornati confini.

L'autorimessa è costituita da fabbricato indipendente, ad unico vano terraneo con ingresso carrabile (cfr. planimetria urbana, [All. 3](#), planimetria esplicativa quotata [All. 4](#) e foto n°8 [All. 11](#)).

PIENA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO AD USO ABITATIVO PARTIC. 457

Piano Terra costituito da due vani adiacenti con ingressi indipendenti per una superficie lorda di mq 63,55 e quella netta di mq 38.80. Il vano principale di ampie dimensioni utilizzato a taverna, ha una superficie netta di mq 28,40, con altezza interna pari a ml. 2,40, oltre a un modesto disimpegno dove è stato ricavato un piccolo servizio igienico non riportato sulla planimetria catastale (cfr. foto n° 5 e 6, **All. 11**).

Il locale adiacente, di modeste dimensioni adibito a legnaia, sviluppa una superficie netta di mq 10,40, e un'altezza interna pari a ml 2,60, (cfr. foto n° 7, **All. 11**).

Piano Primo costituito da piccolo ingresso coperto, ampio locale ad uso cucina-soggiorno, e gradinata di accesso al piano secondo, per una superficie lorda di mq. 51,02 e quella netta di mq. 33,20, con altezza netta interna di ml. 2,28, (cfr. foto n° 1, **All. 11**).

Piano Secondo costituito da due vani letto, un servizio igienico e modesto disimpegno, il tutto comunicante con il primo piano a mezzo di gradinata interna, avente una superficie lorda di mq. 47,96 e quella netta di mq. 32,36, con altezza interna minima di ml 2,28 e quella massima di ml 2,50 (cfr. foto n° 2 – 3 e 4, **All. 11**).

FINITURE - STATO D'USO E MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

L'abitazione presenta caratteristiche costruttive e finiture del tipo economico, in particolare :

la pavimentazione interna esistente al primo e secondo piano è in marmettoni, mentre con piastrelle tipo cotto alla taverna ubicata al piano terra;

gli infissi esterni (finestre e porta d'accesso alla taverna) sono in alluminio laccato bianco di recente installazione, con persiane in legno di colore verde, in cattivo stato di manutenzione;

il rivestimento in ceramica e i sanitari del servizio igienico posto al piano secondo, sono tipici degli anni '90, mentre quelli del servizio igienico posto al piano terra, sono di recente installazione ed in ottimo stato di manutenzione;

la porta d'ingresso al piano primo del tipo a due ante in legno, si presenta in sufficiente stato di conservazione;

la gradinata interna ed esterna sono rivestite con lastre in graniglia di cemento;

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura bianca e/o colorazioni chiare, in discreto stato di conservazione e normale manutenzione;

il vano ad uso legnaia privo di pavimentazione, con porta di accesso in metallo,
necessita di lavori di manutenzione;

L'immobile è dotato di impianto elettrico, fognario (fossa biologica collocata sottostante il pavimento del locale garage) e di riscaldamento alimentato da termocamino e radiatori in ghisa. Infine l'area uso corte è servita da un pozzo, parimenti di proprietà degli esecutati

PIENA PROPRIETA' DEL LOCALE DEPOSITO PARTIC. 4024 SUB 2: ubicato al piano terra di un fabbricato risalente agli anni '60, che si eleva su due piani fuori terra, della superficie lorda di mq 24,36 e quella netta di mq 18,65, e con altezza interna pari a ml. 2,60 (cfr. foto n° 9, All. 11).

FINITURE -STATO D'USO E MANUTENZIONE

Le strutture portanti del deposito sono in muratura piena dello spessore di cm 30.

Il locale è dotato di modesto impianto elettrico e idrico, pavimento in massetto cementizio, pareti intonacate, e infissi esterni in metallo; detto locale si trova in discreto stato di manutenzione ma necessita di lavori di ripulitura e tinteggiatura.

PIENA PROPRIETA' DEL LOCALE GARAGE PARTIC. 4024 SUB 3: costituito da fabbricato indipendente ad unico vano terraneo per una superficie lorda di mq 24,58 e quella netta di mq 18,70, e altezza interna pari a ml. 2,42 (cfr. foto n° 8, **Al. 11**).

FINITURE - STATO D'USO E MANUTENZIONE

Il garage è stato realizzato con strutture in muratura dello spessore di cm 30 e solaio di copertura a terrazzo non praticabile. Detto locale è dotato solo di modesto impianto elettrico, con pavimento in massetto cementizio, pareti intonacate, finestra in metallo e porta carrabile in alluminio zincato; il tutto in precarie condizione di manutenzione.

PRECISAZIONI RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In sede di sopralluogo ho rilevato che sulla particella **4024 sub 1** (corte comune ai mappali 4024 sub 2 e sub 3), vi insiste un piccolo manufatto costruito in aderenza al locale deposito, suddiviso in tre stallette di modeste dimensioni, il tutto in precarie condizioni statiche e di manutenzione. Detto manufatto realizzato in muratura con copertura a terrazzo, ha un'altezza interna di ml. 2,00, sviluppa una superficie lorda di mq. 10,55 e netta di mq. 8,00.

Ho rilevato altresì, che sovrastante il predetto locale deposito (particella **4024 sub 2**) esiste altro vano, ubicato al piano primo ad uso magazzino, con accesso indipendente mediante piccola gradinata esterna, realizzato con mattoni pieni, tetto a due falde con travi in legno. Detto locale ha una superficie lorda di mq 24,36 e

quella netta di mq 22,40, con altezza massima interna di ml 3,80 e quella minima di ml 3,00.

I sopra citati manufatti non oggetto di pignoramento sono anch'essi di proprietà dagli esecutati (cfr. planimetria esplicativa quotata, **All. 6** e foto n° 11 e 12, **All. 11**).

Detti immobili costruiti antecedente al 1967, non sono stati menzionati nell'atto di compravendita del 31/07/2008, rep.n°58882 per notar Giovanni DE MATTEIS di Chieti e tantomeno nell'atto di mutuo che i [REDACTED] - [REDACTED] hanno stipulato con la [REDACTED] parimenti nel 2008.

Nei predetti atti, sono state prese a riferimento le planimetrie catastali presentate in catasto Urbano il 04/03/1995 e mai aggiornate.

Da ulteriori controlli ho rilevato che, i manufatti **PIGNORATI** identificati con la particella **4024 sub 2 e sub 3** sono riportati erroneamente in mappa, essi ricadono in parte anche sulla particella 457 corte esclusiva del fabbricato ad uso abitazione parimenti oggetto di pignoramento (cfr. planimetria esplicativa stato dei luoghi, **All. 5**).

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La titolarità dei cespiti oggetto di pignoramento, costituito da un fabbricato ad uso abitazione e due pertinenze indipendenti ad uso deposito e garage, **appartengono** ai [REDACTED] [REDACTED] entrambi proprietari in [REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno indivisa.

I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati, con atto di compravendita per notar Giovanni DE MATTEIS di Chieti del 31/07/2008, Rep. n° 58882 regolarmente

registrato e trascritto, presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/08/2008 al R.G. n. 16287 e R.P. n° 11188.

Con il predetto atto, gli esecutati hanno acquistato dalla [REDACTED] la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di [REDACTED], le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Precedentemente la [REDACTED], aveva acquistato gli immobili oggetto di esecuzione, dalla sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita per notar Edenio FRANCHI di Chieti del 31/03/1995, Rep. n° 106059, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data 11/04/1995 al R.P. n° 4059 e R.G. n° 5050.

Alla luce delle indagini da me esperite presso l'Agenzia del Territorio di Chieti (ex U.T.E. e RR.II.) e dall'esame della certificazione ipo-catastale presente nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare, dichiaro che **la predetta documentazione è conforme allo stato di fatto e continuativa rispetto al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento**, presso il servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti il 26/01/2016 al n° 1283 di R.G. e R.P. n° 1030.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali e con quelli trascritti.

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] in data 28/04/2016, i [REDACTED], risultano [REDACTED] dal [REDACTED] in [REDACTED], come dichiarato dalla stessa [REDACTED]

- **docfa** per l'accatastamento (unità afferenti alla particella 4024 sub 2) dei manufatti non censiti, ma di proprietà degli esecutati (***decritti nel paragrafo precisazioni catastali***), **non oggetto di pignoramento** (cfr. [planimetria esplicativa](#), **All. 6**).

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bucchianico, per verificare la regolarità urbanistica dell'edificio, nonché la sua conformità alla Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico **non ha riscontrato atti che possono accertare l'epoca di costruzione degli originari manufatti o lavori eseguiti successivamente alla data di acquisto da parte degli esecutati, tantomeno certificati di Abitabilità e/o Agibilità.**

Tuttavia, dall'esame della documentazione storico-catastale emerge che, il fabbricato ad uso abitativo (particella 457), già esistente sul foglio di mappa all'impianto del Comune di Bucchianico (anno 1939), risulta censito nel Catasto Terreni (impianto meccanografico del 29/04/1972), come fabbricato rurale (ex particella 165 e 164 in parte), già di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per cui posso affermare a ragione che, alla data del 01/09/1967 detto immobile era già stato realizzato.

Per i manufatti di cui alla particella **4024 sub 2** e **sub 3**, ho riscontrato che sull'atto di compravendita per notar Giovanni DE MATTEIS di Chieti del 31/07/2008, Rep. n° 58882, la [REDACTED] [REDACTED] (che ha venduto agli esecutati), ha dichiarato che la costruzione di detti manufatti sono parimenti antecedente all' 01/09/1967.

**PROVVEDA EX NRR. 7 ,8, 9 ART.173 BIS ATT. CPC,
COME INTRODOTTO DAL DL N° 83/15 CONVERTITO IN LEGGE N° 132**

Per quanto concerne le verifiche di cui al punto 7) del D.L. n° 83/2015, convertito in Legge n° 132, l'unica opera abusiva riscontrata in sede di sopralluogo è un servizio igienico al piano terra, del fabbricato ad uso abitativo (particella 457) realizzato successivamente al 04/03/1995, anno di presentazione delle planimetrie nel catasto urbano, di cui non esistono documenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bucchianico successivi alla predetta data.

Per quanto alle verifiche di cui al punto 8 e 9) dello stesso D.L., sugli immobili non risultano gravami di livello e/o di uso civico né di natura condominiale.

Per quanto riguarda le verifiche di cui al punto 9, si precisa che trattasi di fabbricati indipendenti, non facenti parte di condominio.

CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI ALLA LEGGE N°47/85

Ai sensi e per gli effetti della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, **gli immobili pignorati non sono stati oggetto di condono edilizio.**

Al fine di sanare il servizio igienico realizzato al piano terra, l'acquirente dovrà presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bucchianico la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria.

SITUAZIONE DI POSSESSO

Allo stato, i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, risultano occupati dagli esecutati sig.ri XXXXXXXXXX

VINCOLI E ONERI

Prima della stipula dell'atto di trasferimento, dovranno essere presentate le seguenti pratiche necessarie per l'aggiornamento catastale e sanatoria urbanistica, i cui costi resteranno a carico dell'acquirente, che di seguito vengono stimati.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

TIPO MAPPALE E DI FRAZIONAMENTO A RETTIFICA:

riposizionamento in mappa dei manufatti censiti con la particella 4024 sub 2 e sub 3; frazionamento dell'area particella 4024 sub 1 (corte comune alle unità immobiliari 4024 sub 2 e sub 3) in possesso da parte di terzi.

(onorario e spese).....€ 1.300,00

DOCFA:

aggiornamento planimetria urbana, per la realizzazione del servizio igienico al piano terra (onorario e spese).....€ 300,00

Oneri fiscali e cassa di previdenza professionisti.....€ 449,60

Totale € 2.049,60

SANATORIA URBANISTICA

S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione del servizio igienico (onorario).....€ 500,00

Diritti S.C.I.A. Comune di Bucchianico.....€ 100,00

Oneri concessori per la richiesta di sanatoria (somma minima).....€ 516,00

Oneri fiscali e cassa di previdenza professionisti..... € 140,50

Totale € 1.256,50

CANCELLAZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione pignoramento e ipoteca volontaria.....€ 400,00

Onerario professionista delegato.....	€ 500,00
Oneri fiscali e cassa di previdenza come per legge.....	€ <u>140,50</u>
	Totale € 1.040,50

TOTALE ONERI TECNICO/ AMMINISTRATIVI € 4.346,60

Premesso quanto sopra, non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri gravanti sui predetti immobili.

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il metodo estimativo adottato per la valutazione dell'unità immobiliare in esame è quello "sintetico – comparativo", ossia per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato, inoltre sono stati consultati a riferimento i dati dell'O.M.I., di organismi e banche dati, operanti nel settore immobiliare.

Nella stima sono stati tenuti in considerazioni tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame ed in particolare:

- delle condizioni generali dei fabbricati e loro stato di manutenzione;
- della loro ubicazione periferica, rispetto al centro Urbano del Comune di Bucchianico;
- delle modeste caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- della loro destinazione urbanistica ad uso abitazione, deposito e garage;
- dei prezzi correnti sul libero mercato immobiliare locale, per fabbricati consimili, ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

Infine, per il calcolo del valore di mercato al mq, sono state prese in considerazione lo stato di conservazione, luminosità degli ambienti, esposizione e vista, anno di costruzione e tipologia degli impianti tecnologici presenti, nonché la loro ubicazione in zona agricola, rispetto alla variante al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Bucchianico.

1) FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE (partic. 457)

Valore medio OMI..... € 550,00

Valore medio Borsino Immobiliare..... € 549,00

coefficienti correttivi applicati:

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE CORRETTIVO.
Tipologia	Abitazione del tipo popolare	0,80
Ubicazione	Periferia – zona agricola	1,00
Esposizione	Poco luminoso (in aderenza su tre lati)	-0,90
Stato di conservazione	Mediocre	-0,80
Riscaldamento	Autonomo -termocamino	+0,80
Vetustà	Oltre 50 anni	-0,70
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI		-0.20

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO AL MQ

valore medio € 550,00 X (-0,20 coeff. correttivo) = **€ 440,00/mq.**

1) VALORE UNITARIO ATTRIBIBILE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO

È DI € 440,00 AL MQ. di superficie commerciale lorda.

Piena proprietà della porzione di fabbricato di civile abitazione, sito nel Comune di Bucchianico alla località C.da Pantanella, n° 32, che si eleva su tre piani fuori terra, della superficie lorda complessiva di mq. 162,53 e quella netta di mq. 104,36, costituito da:

PIANO TERRA: costituito da due vani adiacenti con ingressi indipendenti non comunicanti tra loro, per una superficie lorda di mq 63,55 e quella netta di mq 38.80. Il vano principale di ampie dimensioni, utilizzato a taverna ha una superficie netta di mq 28,40, con altezza interna pari a ml. 2,40, oltre a un modesto disimpegno dove è stato realizzato un piccolo servizio igienico non riportato sulla planimetria catastale. Il locale adiacente di modeste dimensioni adibito a legnaia, sviluppa una superficie netta di mq 10,40, e un'altezza interna pari a ml 2,60;

Piano Primo costituito da piccolo ingresso coperto, ampio locale ad uso cucina-soggiorno, e gradinata di accesso al piano secondo, per una superficie lorda di mq. 51,02 e quella netta di mq. 33,20, avente un'altezza interna netta di ml. 2,28;

Piano Secondo costituito da due vani letto, un servizio igienico e disimpegno, il tutto comunicante con il primo piano con gradinata interna, avente una superficie lorda di mq. 47,96 e quella netta di mq. 32,36 ed un'altezza interna minima di ml. 2,28 e quella massima di ml. 2,50.

Il tutto contraddistinto in Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico al foglio di mappa n° 11, particella 457, categoria A/4 di 2^ classe, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 102, rendita € 174,30, con diritto alla corte comune particella 4024 sub 1.

Valore unitario del fabbricato € 440,00/al mq.

Superficie di valutazione:

Abitazione piano terra, primo e secondo.....mq. 147,48

Locale accessorio al piano terra (legnaia)

mq. 15,05 x 50% =.....mq. 7,52

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DI VALUTAZIONE..... mq. 155,00

Valore: mq. 155,00 x € 440,00 al mq. = € 68.200,00

IL VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL FABBRICATO ABITATIVO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, sito nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella, n° 32, censito in Catasto Urbano al foglio 11, particella **457**, ammonta a **€ 68.200,00** che ritengo congruo.

2) LOCALE DEPOSITO (partic. 4024 sub 2)

Valore medio – OMI..... € 375,00

Valore medio- Borsino Immobiliare..... € 320,00

VALORE DI MERCATO MEDIO AL MQ € 347,50

Considerato lo stato di manutenzione e i lavori di sgombero e ripulitura (ripristino porzioni di intonaci e tinteggiatura delle pareti da effettuare), al predetto valore viene applicato un coefficiente di riduzione pari al 13,50%.

Valore medio € 347,50 x (- 13,50%)= € 300,58 che si arrotonda a **€ 300,00/mq**

2) VALORE UNITARIO ATTRIBUIBILE AL LOCALE DEPOSITO È DI € 300,00/ AL MQ.

di superficie commerciale lorda.

Piena proprietà di un vano ad uso deposito, ubicato al piano terra di un fabbricato che si eleva su due piani fuori terra, sito nel Comune di Bucchianico alla C.da Pantanella, della superficie lorda di mq 24,36 e quella netta di mq 18,65, con altezza interna pari a ml. 2,60.

Il tutto contraddistinto in Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico al foglio di mappa n° 11, particella 4024 sub 2 categoria C/2 di 3^ classe, consistenza catastale mq 19, superficie catastale mq. 25, rendita € 42,19, con diritto alla corte comune partic. 4024 sub 1.

Valore unitario del deposito € 300,00/al mq.

SUPERFICIE DI VALUTAZIONE..... mq. 24,36

Valore: mq. 24,36 x € 300,00/ mq. = € 7.308,00

IL VALORE IN PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE DEPOSITO OGGETTO DI PIGNORAMENTO,

sito nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella, censito in Catasto Urbano al foglio 11 particella **4024 sub 2**, ammonta a **€ 7.308,00** che ritengo congruo.

3) LOCALE GARAGE (partic. 4024 sub 3)

Valore medio – OMI..... € 425,00

Valore medio- Borsino Immobiliare..... € 366,00

VALORE DI MERCATO MEDIO AL MQ € 395,50

Considerato lo stato precario di manutenzione del garage, al predetto valore medio viene applicato un coefficiente di riduzione pari al 19%.

Valore medio € 347,50 x (- 19%)= € 320,35 che si arrotonda a **€ 320,00/mq**

3) VALORE UNITARIO ATTRIBUIBILE AL LOCALE GARAGE È DI € 320,00/ AL MQ. di superficie commerciale lorda.

Piena proprietà del fabbricato indipendente ad uso garage, sito nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella, costituito da unico vano terraneo della superficie lorda di mq 24,58 e quella netta di mq 18,70, con altezza interna pari a ml. 2,42.

Il tutto contraddistinto in Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico al foglio di mappa n° 11, particella 4024 sub 3 categoria C/6 di 4^ classe, consistenza catastale mq 17, rendita € 44,78, con diritto alla corte comune partic. 4024 sub 1.

Valore unitario del garage € 320,00/al mq.

SUPERFICIE DI VALUTAZIONE..... mq. 24,58

Valore: mq. 24,58 x € 320,00/ mq. = € 7.865,60

IL VALORE IN PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE GARAGE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, sito nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella, censito in Catasto Urbano al foglio 11, particella **4024 sub 3**, ammonta a **€ 7.865,60** che ritengo congruo.

CERTIFICAZIONI EX ART.6 D.L.VO 311/06

Il D.L.vo 19/08/2005, n° 192 e successivi disposizioni correttive ed integrative, di cui al D.L.vo 29/12/2006, n° 311, impone che per il trasferimento dei fabbricati a titolo oneroso, occorre produrre in sede di stipula l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), redatto da tecnico abilitato.

Pertanto, in conformità al quesito postomi dal Giudice, ho proceduto alla redazione della verifica energetica sommaria, ai sensi dei decreti legislativi come sopra richiamati, per cui ho accertato che l'unità immobiliare pignorata ad uso abitativo rientra in **classe G**.

L'attestato di prestazione energetica trovasi allegata all'atto di compravendita per notar Giovanni DE MATTEIS di Chieti del 31/07/2008, Rep.n°58882, la cui **validità è di anni 10**, ove non vi siano intervenute modifiche sostanziali all'immobile

PARERE CIRCA LE PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE

Il quadro delle compravendite degli immobili poste in vendita nel Comune di

Bucchianico, mostra che negli ultimi tre mesi i prezzi sono in calo (- 4,85%).

La tipologia la quale ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da singoli appartamenti in condominio di modeste dimensioni. Infatti le quotazioni del mercato immobiliare di quest'ultima tipologia, mostrano un incremento di circa il 12% negli ultimi tre mesi.

Tuttavia, essendo gli immobili pignorati, di modeste dimensioni, inseriti in un contesto di agglomerati rurali costruiti in aderenza, risulta appetibile soprattutto da parte dei proprietari confinanti, per cui è facile ipotizzare che dalla vendita forzata, potrà ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene stimato.

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA

PRIMO LOTTO

Ubicazione: Bucchianico – Contrada Pantanella, n°32

Dati catastali: Agenzia del Territorio – CATASTO URBANO – Comune di Bucchianico

Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
11	457		A/4	2^	4,5 vani	mq. 102	€ 174,30

CONFINI: confina con fabbricato prop. [REDACTED] su due lati, fabbricato proprietà [REDACTED], distacchi proprietà esegutati, salvo altri e più aggiornati confini.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA: piena proprietà della porzione di fabbricato di civile abitazione, sito nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella n° 32, che si eleva

su tre piani fuori terra, della superficie lorda complessiva di mq. 162,53 e quella netta di mq. 104,36, così suddiviso:

PIANO TERRA costituito da due vani adiacenti con ingressi indipendenti non comunicanti tra loro per una superficie lorda di mq 63,55 e quella netta di mq 38.80. Il vano principale di ampie dimensioni ad uso taverna ha una superficie netta di mq 28,40, e un'altezza interna netta di ml. 2,40, e ricomprende un modesto ingresso dove è stato realizzato un piccolo servizio igienico, non riportato sulla planimetria catastale. Il locale attiguo di modeste dimensioni, adibito a legnaia, sviluppa una superficie netta di mq 10,40, avente un'altezza interna netta di ml 2,60;

PIANO PRIMO al quale si accede a mezzo di gradinata esterna è costituito da piccolo ingresso coperto, ampio locale ad uso cucina-soggiorno, e gradinata di accesso al piano secondo, per una superficie lorda di mq. 51,02 e quella netta di mq. 33,20, con altezza interna netta di ml. 2,28;

PIANO SECONDO costituito da due vani letto, un servizio igienico e piccolo disimpegno, il tutto comunicante con il primo piano con gradinata interna, avente una superficie lorda di mq. 47,96 e quella netta di mq. 32,36, con altezza interna minima di ml 2,28 e quella massima di ml 2,50;

il tutto contraddistinto in Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico al foglio di mappa n°11, particella 457, categoria A/4 di 2^ classe, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 102, rendita € 174,30, con diritto alla corte pertinenziale.

- PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 68.200,00

SECONDO LOTTO

Ubicazione: Bucchianico – Contrada Pantanella

Dati catastali: Agenzia del Territorio – CATASTO URBANO – Comune di Bucchianico

Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
11	4024	2	C/2	3 [^]	19 mq	mq. 25	€ 42,19

CONFINI: confina con prop. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] (particella 456), corte comune (B.C.N.C. particella 4024 sub1), Demanio dello Stato Ramo Tratturi, salvo altri e più aggiornati confini.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

Piena proprietà di un vano ad uso deposito, ubicato al piano terra di un fabbricato che si eleva su due piani fuori terra, sito nel Comune di Bucchianico alla C.da Pantanella, della superficie lorda di mq 24,36 e quella netta di mq 18,65, con altezza interna pari a ml. 2,60.

Il tutto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico al foglio di mappa n° 11, particella 4024 sub 2 categoria C/2 di 3[^] classe, consistenza mq 19, superficie catastale mq 25, rendita € 42,19, con diritto alla corte comune partic. 4024 sub 1.

PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 7.308,00

TERZO LOTTO

Ubicazione: Bucchianico – Contrada Pantanella

Dati catastali: Agenzia del Territorio – CATASTO URBANO – Comune di Bucchianico

Foglio	Partic.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
11	4024	3	C/6	4 [^]	17 mq	===	€ 44,78

CONFINI: distacchi proprietà esegutati, corte comune (B.C.N.C. particella 4024 sub 1) su due lati, proprietà [REDACTED] ed altri, distacchi fabbricato proprietà [REDACTED], salvo altri e più aggiornati confini.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA: piena proprietà del fabbricato indipendente ad uso garage, sito nel Comune di Bucchianico alla C/da Pantanella, costituito da unico vano terraneo, per una superficie lorda di mq 24,58 e quella netta di mq 18,70, con altezza interna pari a ml. 2,42.

Il tutto contraddistinto in Catasto Fabbricati del Comune di Bucchianico al foglio di mappa n° 11, particella 4024 sub 3 categoria C/6 di 4ª classe, consistenza catastale mq 17, rendita € 44,78, con diritto alla corte comune partic. 4024 sub 1.

- PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 7.865,60

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Con l'emanando decreto di trasferimento dovranno, inoltre, essere cancellate le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO:** ipoteca volontaria di € 127.500,00 (capitale € 85.000,00), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 04/08/2008 al R.G. n° 16288 e R.P. n° 2964, a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED] per garanzia di mutuo ipotecario.
- **TRASCRIZIONE CONTRO:** verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data

26/01/2016 al R.G. n° 1283 e R.P. n° 1030 di formalità, a favore della [REDACTED]
 [REDACTED], a carico dei [REDACTED]
 [REDACTED], giusta verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti – in data 15/12/2015, Rep. n° 931.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra accertato e riferito, io sottoscritta **Geom. DE CESARE Maria Letizia**, nella mia qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, espongo il riepilogo dei beni oggetto di stima, come appresso:

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA	VALORE UNITARIO AL MQ.	QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
PRIMO LOTTO	Fabbricato ad uso abitativo (part. 457)	mq. 155,00	€ 440,00	Piena Proprietà 1/1	€ 68.200,00
	VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO				€ 68.200,00

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA	VALORE UNITARIO AL MQ.	QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
SECONDO LOTTO	Fabbricato ad uso deposito (part. 4024 sub 2)	mq. 24,36	€ 300,00	Piena Proprietà 1/1	€ 7.308,00
	VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO				€ 7.308,00

IDENTIFICATIVO DEL LOTTO	IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA	VALORE UNITARIO AL MQ.	QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
TERZO LOTTO	Fabbricato ad uso autorimessa (part. 4024 sub 3)	mq. 24,58	€ 320,00	Piena Proprietà 1/1	€ 7.865,60
	VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO				€ 7.865,60

Tanto riferisco in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandomi a disposizione per qualsiasi chiarimento mi venga richiesto in merito alla presente perizia.

A R I, 24 maggio 2016

IL C. T. U.
(Geom. DE CESARE Maria Letizia)

ALLEGATI:

- 1)** Stralcio foglio di mappa n° 11 del Comune di Bucchianico, in scala 1:2.000, ove vengono evidenziati gli immobili oggetto di stima;
- 2)** Visure catastali attuali degli immobili pignorati;
- 3)** Planimetrie catastali urbane, in scala 1:200;
- 4)** Planimetrie esplicative quotate in scala 1:100, dei fabbricati pignorati;
- 5)** Planimetria esplicativa stato dei luoghi, sviluppo a vista;
- 6)** Planimetrie degli immobili non censiti, non oggetto di pignoramento;
- 7)** Certificati di residenza degli esecutati;
- 8)** Certificato anagrafico di matrimonio;
- 9)** Certificato stato di famiglia;
- 10)** Ispezioni ipotecarie;
- 11)** Documentazione fotografica costituita da n° 16 foto a colore, in didascalia;
- 12)** Verbali dei sopralluoghi;
- 13)** Richiesta copia atti amministrativi al Comune di Bucchianico.

IL C. T. U.
(Geom. DE CESARE Maria Letizia)