

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 5/17**

**Promossa da**

**nei confronti di**

**OGGETTO DELL'ESECUZIONE:**

**IMMOBILI NEL COMUNE DI MIGLIANICO (CH)**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. LUCA MARINO**

## INDICE

<i>1. PREMESSA</i> .....	3
<i>2. QUESITI</i> .....	3
<i>3. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i> .....	5
<i>4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</i> .....	5
<i>5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</i> .....	6
<i>CONCLUSIONI</i> .....	22
<i>ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA</i> .....	23

## 1. PREMESSA

Con decreto del 15.3.2017 il Signor Giudice dell'Esecuzione in epigrafe ha nominato il sottoscritto Ing. Luca Marino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1236, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di procedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile oggetto della procedura n. 5/2017, promossa da

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]. Nella comunicazione di ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha affidato al sottoscritto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

## 2. QUESITI

1. Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del 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, precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
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 ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del

- certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att C.P.C.; in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della legge 47/85 e successive norme;
7. provveda ex nrr. 7,8,9, art. 173 bis att CPC, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.n. 132;
  8. 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;
  9. 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; accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  10. 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. CPC come introdotto ex DL nr. 83/15;
  11. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nell'emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confinanti ed estremi catastali) ed il relativo prezzo base d'asta;
  12. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
  13. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali),
  14. verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.
  15. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 22.3.2017 alla presenza dell'Assistente Giudiziario designato ed in

pari data, il sottoscritto CTU, è stato abilitato alla consultazione del Fascicolo Telematico inerente l'E.I. in oggetto.

### **3. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento, notificato il 28.12.2016, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i diritti pari all'intera proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Miglianico (CH) in C.da Cerreto, S.S. 263 Km 2+300, [REDACTED] sui seguenti immobili: *fabbricato rappresentato da laboratorio artigianale al piano terra, comprensivo di corte esclusiva pertinenziale, sito nel Comune di Miglianico (CH) alla via Cerreto, riportato al N.C.E.U. al foglio 2, particella 331 cat. C/3, di consistenza 288 mq; terreno, sito in Miglianico (CH) alla via Cerreto, di mq 115, riportato al Catasto Terreni al foglio 2, particella 4104.*

### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha proceduto preliminarmente all'esame della documentazione depositata in atti ed al controllo della completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. E' stata inoltrata comunicazione alle parti (creditore procedente ed esecutato) con avviso raccomandato dell'inizio operazioni peritali fissato per la data del 20 aprile 2017 ore 15:00. Nel frattempo lo scrivente si è recato presso:

- 1) l'Ufficio Catastale - (Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Chieti- Territorio- Servizi Catastali) - per la verifica dei dati catastali ed acquisizione della planimetria di accatastamento e visura storica dell'immobile;
- 2) l'Ufficio Tecnico ed Archivio del Comune di Miglianico per reperire i dati di carattere tecnico ed amministrativo;
- 3) la Conservatoria dei Registri Immobiliari – (Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Chieti- Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Chieti) per richiedere l'aggiornamento delle Iscrizioni e Trascrizioni;

- 4) Agenzie immobiliari in Miglianico per l'acquisizione di notizie inerenti l'andamento del mercato nella zona di ubicazione di immobili simili ai fini della stima.

In data 20.4.2017 alle ore 15:00 come da preavviso con lettera raccomandata del 30.03.2017 il sottoscritto si è presentato presso l'immobile oggetto dell'esecuzione in C.da Cerreto, S.S. 263 Km 2+300, nel Comune di Miglianico ma le parti non erano presenti; in particolare la parte convenuta non si è presentata nonostante la richiesta rivolta, nella suddetta raccomandata, di predisporre e consentire l'accesso all'immobile. L'accesso al fabbricato, recintato, non è stato pertanto possibile: è stata quindi effettuata una ricognizione dei luoghi limitata all'esterno allo scopo di accertare l'esatta ubicazione dell'immobile nel contesto urbanistico e la consistenza e le principali caratteristiche (osservabili dall'esterno) comparativamente alle caratteristiche di costruzioni simili ubicate nella zona. Sono state effettuate le operazioni di rilievo fotografico dell'immobile (dall'esterno) prendendo visione delle caratteristiche di esposizione, di accessibilità e dello stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene.

I risultati di detti accertamenti tecnici, amministrativi ed economici e le valutazioni estimative alle quali il sottoscritto è pervenuto, sono di seguito riportati.

## **5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

Per semplificazione di lettura si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte.

### **Risposta al quesito N.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"*

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza della documentazione. Dall'esame dei documenti prodotti ai sensi dell'Art. 567, 2° comma C.P.C. per la procedura in oggetto, il sottoscritto ha preso atto che

[ ] , Procuratore Legale e difensore del creditore precedente ha depositato, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Chieti, in data 1.3.2017, nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti il 9.2.2017 ai nn. Registro Particolare 1668, Registro Generale 2171. In data 14.3.2017 è stata depositata, sempre in Cancelleria, documentazione ipotecaria-catastale dell'Agenzia delle Entrate – UTE di Chieti relativa alle trascrizioni/iscrizioni ventennali inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, al 24.02.2017. Dalla documentazione si evince la cronistoria ipotecaria relativa al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento secondo quanto previsto dall'art.567, II° comma C.P.C.

## **Risposta al quesito N.2**

*"identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento"*

Il bene pignorato è un fabbricato con corte esclusiva di 2183.6 mq oltre un terreno, ricompreso tra corte e S.P. 214, di mq 115 catastali. Il fabbricato è costituito di quattro piani fuori terra di cui il piano terra, di 336.4 mq lordi, è un laboratorio artigianale di altezza 4.0 metri, realizzato con concessioni edilizie di fine anni ottanta, i piani sovrastanti rispettivamente di 438.0 mq (balconi inclusi) il primo ed il secondo e 91 mq oltre 347 mq di terrazzo/balcone il terzo, sono costituiti dalla sola struttura portante (intelaiatura di travi e pilastri e solai) in cemento armato.

Il compendio pignorato è ubicato al Km 2+300 lungo la Strada Provinciale 214 ex SS 263 di Val di Foro e Bocca di Valle nel Comune di Miglianico (CH) in località Cerreto, zona ad insediamento produttivo-residenziale. Il fabbricato originario, adibito a laboratorio artigianale, è stato realizzato a fine anni Ottanta, ha struttura portante di cemento armato e, ad un'ispezione esterna, appare completo di finiture; su di esso è stata realizzata una sopraelevazione di tre piani da adibire ad uffici e residenziale, autorizzata con permesso di costruire del 2007 e successiva variante del 2008, ad oggi costituita dalla sola struttura portante.

Gli immobili confinano con Strada Provinciale 214, proprietà [ ] terreno agricolo di proprietà [ ] salvo altri.

### Atto di provenienza e trascrizione

Gli immobili oggetto di stima sono stati conferiti dai [redacted]  
[redacted]  
[redacted] in forza di atto del  
Notaio Germano De Cinque, del 14.01.2005, rep. N. 49914, trascritto a Chieti il 27  
gennaio 2005 ai nn. R.G. 2054, R.P. 1662.

### Notizie urbanistiche

Da verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Miglianico, è emerso che:

- il fabbricato, oggetto di stima, è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. 152/87 del 5.12.1987 e successive concessioni edilizie, in variante, n. 73/88 del 14.7.1988 e n. 23/89 del 4.2.1989, non è stata conseguita l'agibilità. In seguito, la società [redacted]  
[redacted] ha ottenuto, dal Comune di Miglianico, il Permesso di Costruire n. 04 del 6.6.2007 per effettuare lavori di *soprelevazione del fabbricato esistente* e quindi un successivo permesso in variante, n. 01 del 24.01.2008; i lavori si sono interrotti al completamento della struttura portante.
- Il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità.

### Consistenza

Le unità immobiliari estimative hanno la seguente consistenza:

- Fabbricato edificato su area di 2520 mq catastali. Il fabbricato è costituito di quattro piani fuori terra di cui il piano terra, di 336.4 mq lordi, è un laboratorio artigianale di altezza 4.0 metri realizzato con concessioni edilizie di fine anni ottanta, i piani sovrastanti rispettivamente di 438.0 mq (balconi inclusi) il primo ed il secondo e 91.0 mq oltre 347.0 mq di terrazzo/balcone il terzo, sono costituiti dalla sola struttura portante in cemento armato: nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Miglianico è censito al foglio di mappa n. 2 , particella n. 331, contrada Cerreto, categoria C/3, classe U, consistenza 288 mq, rendita € 1041,18 (ved. Allegato N. 2).



- Terreno ricompreso tra corte fabbricato e S.P. 214, con i seguenti dati: foglio di mappa n. 2, particella n. 4104, contrada Cerreto, vigneto, superficie di are 1 e ca 15, R.D. € 1.16.

Il tutto confinante con Strada Provinciale 214, proprietà [ ] terreno agricolo di proprietà [ ], salvo altri.

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

### Descrizione fabbricato

Dal sopralluogo effettuato il 20 aprile 2017 e dalla documentazione urbanistica allegata al presente elaborato peritale (ved. Allegato 3) si evince che il fabbricato pignorato ha una corte di oltre duemila metriquadrati, è costituito di quattro piani fuori terra di cui il piano terra è un laboratorio artigianale di altezza 4.0 metri, mentre i piani sovrastanti, dei quali è presente la sola struttura portante in cemento armato, hanno altezza di 3.0 metri (piani primo e secondo) e 2.2 metri (piano terzo) e sono destinati a residenza ed uffici (le esatte destinazioni d'uso dei locali da realizzare sono riportate nella documentazione di cui all'Allegato N. 3).

La corte del fabbricato è recintata con l'esclusione di un'area, di circa 40 mq, destinata alla sosta dei veicoli in ingresso/uscita dal lotto: la recinzione è in muratura con finitura chiara e sovrastanti copertine munite di gocciolatoio come riportato nella documentazione fotografica (ved. Allegato 4); sul fronte strada della recinzione è presente una *nicchia contatori* nella quale è collocato il solo contatore dell'energia elettrica. La strada interna di accesso al fabbricato e l'area a parcheggio sono asfaltate, mentre le superfici che fiancheggiano la predetta strada sono a verde (Ved. planimetria generale riportata nell'Allegato n. 3). Il lotto è accessibile da un cancello automatico in ferro, carrabile e pedonale, recante al centro il simbolo della società [ ]

[ ] Il complesso è in stato di abbandono in quanto nessuna attività viene svolta al suo interno.

### **Risposta al quesito N.3**

*"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato"*

Il regime patrimoniale del debitore non viene riportato in quanto trattasi società.

#### **Risposta al quesito N.4**

*"ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'Art. 567, secondo comma del 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, precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita"*

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. presente nel fascicolo d'Ufficio afferisce al ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. Il pignoramento risulta essere stato trascritto dal Creditore Procedente in data 09/02/2017 ai numeri R.P. 1668, R.G. 2171 a favore di

. per i diritti di proprietà pari all'intera proprietà.

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti al Sig.  in forza di Atto Pubblico del Notaio Andrea Pastore, del 19/03/1987; voltura in atti dal 11/08/1995 Rep. n. 41567.

Successivamente sono pervenuti dal Sig.   a ciascuno per la quota di un terzo, in forza di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro, Rep. 10/925 del 16/12/2004, trascritto a Chieti il 25/05/2006 ai numeri R.P. 8644, R.G. 13000.

Infine i suddetti immobili sono stati conferiti dai    in forza di atto (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) del Notaio Germano De Cinque, del 14.01.2005, rep. N. 49914, trascritto a Chieti il 27 gennaio 2005 ai nn. R.G. 2054, R.P. 1662.

Da quanto sopra rilevato, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà risulta ad oggi invariata (ved. Allegato N.5).

### **Risposta al quesito N. 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"*

L'immobile pignorato risulta denunciato ed accatastato con planimetria a firma del Geom. Luigi Nittolo presentata all'allora Catasto Edilizio Urbano, oggi Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio - Servizi Catastali in data 26.04.1991.

La planimetria catastale, con relativa visura, è stata acquisita presso il menzionato ufficio di Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio- Servizi Catastali (ved. Allegato N.2).

### **Risposta al quesito N. 6**

*"accerti la regolarità edilizia ed 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. In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 47/85 e successive norme"*

Dalla documentazione tecnica verificata ed acquisita (ved. ALLEGATO N.3) presso l'Ufficio Tecnico urbanistico (Sportello Unico dell'Edilizia) del Comune di Miglianico è emerso quanto si riporta di seguito.

- Il fabbricato, oggetto di stima, è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. 152/87 del 5.12.1987 e successive concessioni edilizie, in variante, n. 73/88 del 14.7.1988 e n. 23/89 del 4.2.1989.
- In seguito, la società   
 ha ottenuto, dal Comune di Miglianico, il Permesso di Costruire n. 04 del 6.6.2007 per effettuare lavori di *soprelevazione del fabbricato esistente* e quindi un successivo permesso in variante, n. 01 del 24.01.2008; i lavori (per la quale è stato effettuato il deposito dei calcoli presso gli Uffici dell'ex Genio Civile di Chieti) si sono interrotti al completamento della struttura portante.
- Il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità.

### **Risposta al quesito N. 7**

*provveda ex nrr. 7,8,9, art. 173 bis Att CPC, come introdotti dal DI nr. 83/15 conv. in L.nr. 132*

Le opere di sopraelevazione di cui al quesito precedente non avrebbero potuto essere autorizzate dagli Uffici Comunali se non fosse stata riscontrata, da parte del progettista, la conformità dell'*esistente* ai precedenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Miglianico. Pertanto, benché non sia stato possibile accedere all'interno fabbricato, si può dedurre che la costruzione realizzata con le concessioni edilizie n. 152/87 del 5.12.1987, n. 73/88 del 14.7.1988 e n. 23/89 del 4.2.1989 sia conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune. La sopraelevazione, in corso di realizzazione, è stata realizzata con titoli abilitativi decaduti per la parte non eseguita: al fine di *rinnovare* i permessi per completare la costruzione si allega la variazione del luglio 2008 agli artt. 51 e 66 alla Disciplina Urbanistica allegata alla Variante al P.R.G. del Comune di Miglianico.

### **Risposta al quesito N. 8**

*"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"*

L'immobile, al sopralluogo, è apparso in stato di abbandono.

### **Risposta al quesito N. 9**

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

L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli storici o artistici.

Come già esposto nella risposta al *quesito 7*, sarà necessario, per l'aggiudicatario dell'immobile, rinnovare la concessione n. 01 del 24.01.2008 rilasciata dal Comune di Miglianico.

Le servitù restano quelle indicate negli atti notarili di provenienza.

Altri oneri gravanti sull'acquirente saranno:

- Oneri relativi al Decreto di Trasferimento: registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e pagamento della tassa di registro o dell'IVA se l'esecutato è una società.
- costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo diverse disposizioni.

I risultati di detti accertamenti tecnici, amministrativi ed economici e le valutazioni estimative alle quali il sottoscritto è pervenuto, sono di seguito riportati.

Dal certificato notarile depositato in atti e dalle visure ipotecarie effettuate in aggiornamento ed allegate (ved. Allegato N. 5) si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*, del 13/11/1998: R.P. 2296, R.G. 14795, Pubblico ufficiale [REDACTED], Rep. 45319/12098 del 11/11/1998.
- Iscrizione di *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*, del 24/02/2005: R.P. 516, R.G. 4112, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Rep. 50035/21219 del 22/02/2005. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 672 del 09/03/2005.
- Iscrizione di *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*, del 14/01/2011: R.P. 79, R.G. 732, Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 81001/39091 del 13/01/2011.
- Iscrizione di *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*, del 17/01/2014: R.P. 38, R.G. 777; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DISTACCATA, Rep. 837 del 15/11/2013.
- TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili del 09/02/2017 - R.P. 1668, R.G. 2171; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DISTACCATA DI ORTONA, Rep. 1108 del 07/01/2017

### **Risposta al quesito N. 10**

*"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° comma C.P.C. come introdotto ex Dl n. 83/15"*

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati (aventi medesima destinazione d'uso) della zona. Il metodo è stato integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di necessari interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Per quanto concerne il parametro di riferimento del valore di mercato unitario utilizzato, riferito alla superficie lorda (SL), si è partiti dai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) e dalle indagini effettuate presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche. Dalla banca dati delle quotazioni immobiliare dell'agenzia delle Entrate si evince il seguente risultato interrogazione: anno 2016- semestre 2 (vedi allegato N. 6).

- **Comune:** Miglianico (CH);
- **Fascia/zona:** Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO;
- **codice di Zona:** R1;
- **microzona catastale :**1;
- **tipologia:** produttiva;
- **stato conservativo:** normale;
- **valore di mercato (€/mq) per superficie lorda:** da 250 € a 500 €

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Considerando l'ubicazione dell'immobile in un'area a buona densità industriale, l'epoca di costruzione (coefficiente di vetustà adottato pari a 0,79), l'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerando, però, anche la prevista destinazione ad uso residenziale ed uffici della sopraelevazione (di cui è stata realizzata la struttura portante), si ritiene di adottare, per la stima del laboratorio

artigianale al piano terra, come parametro medio dedotto dalla comparazione con situazioni simili il seguente valore unitario al mq di superficie lorda: € 300/mq.

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento ed urbanistiche. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100%) nonché delle superfici ragguagliate. Il DPR 138/98 per balconi, terrazzi e simili stabilisce che la superficie va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente.

*Stima laboratorio artigianale al piano terra:*

- vano laboratorio al piano terra = mq 336,4
- valore stimato: mq 336,4 x €/mq 300,00 = € 100.920,00

Al valore di stima del laboratorio va aggiunto:

1. *il valore della corte recintata e del terreno fronte strada parzialmente asfaltati e parzialmente a verde, aventi un'estensione complessiva di 2298,6 mq (dato ricavato dalla documentazione disponibile), ai quali viene attribuito un valore di 30 €/mq (stimato come il 10% del valore unitario al mq del laboratorio)*

- estensione corte e terreno fronte strada = mq 2298,6
- valore stimato: mq 2298,6 x € 30,00 = € 68.958,00

2. *ed il valore della struttura portante della sopraelevazione alla quale viene attribuito un valore a mq di superficie di solaio inclusiva di travi, sottostanti pilastri/setti e sbalzi, riferito all'attuale prezzo di mercato medio per la realizzazione della stessa, ridotto del 25% in considerazione della vetustà della struttura e della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene:*

- struttura di sopraelevazione =  
= *Sup. Piano Primo + Sup. Piano Secondo + Sup. Piano Terzo* =  
= 29,2 x 15,0 + 29,2 x 15,0 + 14,6 x 8,6 = mq 1001,6
- valore stimato struttura: mq 1001,6 x € 120,00 x 0,75 = € 90.144,00.

Al valore di stima del complesso costituito da laboratorio, area esterna (corte e terreno fronte-strada) e struttura di sopraelevazione vanno sottratti i costi relativi alle spese tecniche necessarie al rinnovo dei permessi per sopraelevare il fabbricato esistente, quantificabili in € 6.000,00 I.V.A. e Cassa incluse.

Se ne deduce pertanto:

- a sommare: valore stimato laboratorio	€ 100.920,00
- a sommare: valore stimato corte:	€ 68.958,00
- a sommare: valore stimato struttura di sopraelevazione:	€ 90.144,00
- a detrarre: spese tecniche	€ 6.000,00
<b>VALORE PREZZO BASE D'ASTA appartamento</b>	<b>€ 254.022,00</b>

### **Risposta al quesito N. 11**

*"dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nell'emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confinanti ed estremi catastali) ed il relativo prezzo base d'asta"*

Consistenza, dislocazione, destinazione del bene impongono la costituzione di un unico lotto.

#### LOTTO UNICO

**Ubicazione:** Comune di Miglianico, provincia di Chieti, C.da Cerreto Strada Provinciale 214, ex S.S. 263 Val di Foro e Bocca di Valle, al Km 2+300

#### **Dati catastali:**

- Fabbricato riportato in N.C.E.U. al foglio 2, particella 331 cat. C/3, superficie catastale 288 mq, rendita 1041.18 euro;
- Terreno sito in Miglianico (CH) alla via Cerreto, riportato al Catasto Terreni al foglio 2, particella 4104 come Vigneto di 115 mq avente Reddito Dominicale di 1.16 euro e Reddito Agrario di 0.80 euro.

**Descrizione e consistenza immobile:** Fabbricato con corte esclusiva di 2183,6 mq oltre un terreno, di mq 115, ricompreso tra corte fabbricato e S.P. 214. Il fabbricato è costituito di quattro piani fuori terra di cui il piano terra, di 336.4 mq lordi, è un laboratorio artigianale di altezza 4.0 metri, realizzato con concessioni edilizie di fine anni ottanta, i piani sovrastanti rispettivamente di 438.0 mq (sbalzi inclusi) il primo ed



il secondo e 91.0 mq oltre 347.0 mq di terrazzo/balcone il terzo, sono costituiti della sola struttura portante in cemento armato. La corte del fabbricato è recintata a meno di una porzione antistante il cancello di ingresso, necessaria a consentire la fermata degli automezzi.

**Coerenze appartamento:** confina con Strada Provinciale 214, proprietà [ ] terreno agricolo di proprietà [ ], salvo altri.

**Regolarità edilizia:** il fabbricato, oggetto di stima, è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. 152/87 del 5.12.1987 e successive concessioni edilizie, in variante, n. 73/88 del 14.7.1988 e n. 23/89 del 4.2.1989. In seguito, la società [ ]

[ ] ha ottenuto, dal Comune di Miglianico, il Permesso di Costruire n. 04 del 6.6.2007 per effettuare lavori di sopraelevazione del fabbricato esistente e quindi un successivo permesso in variante, n. 01 del 24.01.2008; i lavori (per i quali è stato effettuato il deposito dei calcoli presso gli Uffici dell'ex Genio Civile di Chieti) si sono interrotti al completamento della struttura portante. Il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità.

VALORE DEL LOTTO: € 254.022,00

### **Risposta al quesito N. 12**

*"descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento"*

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene e che dovranno essere annotate sull'emanando decreto di trasferimento, per la cancellazione, sono le seguenti:

Iscrizione di *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*, del 13/11/1998: R.P. 2296, R.G. 14795, Pubblico ufficiale [ ], Rep. 45319/12098 del 11/11/1998.

Iscrizione di *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*, del 24/02/2005: R.P. 516, R.G. 4112, Pubblico ufficiale [ ], Rep. 50035/21219 del 22/02/2005. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 672 del 09/03/2005.

Iscrizione di *ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*, del 14/01/2011: R.P. 79, R.G. 732, Pubblico ufficiale [ ], Rep. 81001/39091 del 13/01/2011.

Iscrizione di *ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*, del 17/01/2014: R.P. 38, R.G. 777, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DISTACCATA, Rep. 837 del 15/11/2013.

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 09/02/2017 - R.P.1668, R.G. 2171, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DISTACCATA DI ORTONA, Rep. 1108 del 07/01/2017.

### **5.13 Risposta al quesito N. 13**

*"riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)"*

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

## DESCRIZIONE PER L'AVVISO D'ASTA

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di fabbricato comprensivo di corte esclusiva pertinenziale di oltre duemila metriquadri e di terreno di 115 mq catastali ricompreso tra corte fabbricato e Strada Provinciale; il compendio è sito nel Comune di Miglianico, provincia di Chieti, in C.da Cerreto lungo la Strada Provinciale 214, ex S.S. 263 Val di Foro e Bocca di Valle, al Km 2+300. Il fabbricato è costituito di quattro piani fuori terra di cui il piano terra, di 336.4 mq lordi, è adibito a laboratorio artigianale di altezza 4.0 metri, realizzato con concessioni edilizie di fine anni ottanta, mentre i piani sovrastanti rispettivamente di 438.0 mq, balconi inclusi, il primo ed il secondo e 91.0 mq oltre 347.0 mq di terrazzo/balcone il terzo, sono stati autorizzati (con Permessi di Costruire del 2007 e 2008) con destinazioni d'uso a uffici e civili abitazioni e sono attualmente costituiti della sola struttura portante in cemento armato. La corte esclusiva del fabbricato è recintata, a meno di una porzione, antistante il cancello di ingresso, necessaria a consentire la fermata degli automezzi.

Confinante con Strada Provinciale 214, proprietà  terreno agricolo di proprietà , salvo altri.

Il fabbricato è censito in N.C.E.U. al foglio 2, particella 331 cat. C/3, superficie catastale 288 mq, rendita 1041.18 euro, nel Comune di Miglianico (CH); il terreno è censito in Catasto Terreni al foglio 2, particella 4104, Vigneto di 115 mq avente Reddito Dominicale di 1.16 euro e Reddito Agrario di 0.80 euro, nel Comune di Miglianico (CH).

I permessi relativi ai lavori di sopraelevazione del fabbricato originario sono da rinnovare in quanto decaduti per la parte non eseguita.

VALORE DEL LOTTO: € 254.022,00

## QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

### LOTTO UNICO

<b>Dati catastali</b>	Fabbricato censito in N.C.E.U. al foglio 2, particella 331 cat. C/3, superficie catastale 288 mq, rendita 1041.18 euro, Comune di Miglianico (CH); terreno censito in Catasto Terreni al foglio 2, particella 4104, Vigneto di 115 mq, Reddito Dominicale di 1.16 euro e Reddito Agrario di 0.80 euro, Comune di Miglianico (CH)
<b>Qualità dell'immobile</b>	Fabbricato originario a destinazione d'uso laboratorio artigianale, sopraelevazione a uffici e civili abitazioni.
<b>Consistenza</b>	Fabbricato di quattro piani fuori terra, edificato su un'area di 2520 mq catastali oltre un terreno di 115 mq catastali; il piano terra del fabbricato, di 336.4 mq lordi, è adibito a laboratorio artigianale di altezza 4.0 metri, completo di finiture realizzato con concessioni edilizie di fine anni ottanta, i piani sovrastanti rispettivamente di 438.0 mq, balconi inclusi, il primo ed il secondo e 91.0 mq oltre 347.0 mq di terrazzo/balcone il terzo, sono stati autorizzati con Permesso di Costruire del 2007 e variante con destinazioni d'uso uffici e civili abitazioni, sono attualmente costituiti della sola struttura portante in cemento armato.
<b>Titolo e quota</b>	Proprietà per 1/1
<b>Occupazione</b>	Libero
<b>Regolarità urbanistica</b>	Fabbricato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. 152/87 del 5.12.1987 e successive concessioni edilizie, in variante, n. 73/88 del 14.7.1988 e n. 23/89 del 4.2.1989. Successivo Permesso di Costruire n. 04 del 6.6.2007 per effettuare lavori di sopraelevazione del fabbricato esistente e permesso in variante n. 01 del 24.01.2008; i lavori (per la quale è stato effettuato il

deposito dei calcoli presso gli Uffici dell'ex Genio Civile di Chieti) si sono interrotti al completamento della struttura portante ed i suddetti permessi di costruire risultano decaduti per la parte non eseguita. Il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità.

**Prezzo base d'asta** € 254.022,00

#### **Risposta al quesito N. 14**

*"verifichi le certificazioni ex Art. 6 D.L.vo 311/06"*

gli impianti relativi all'unità immobiliare di cui all'art. 1 del decreto del ministero dello sviluppo economico del 22.1.2008 n. 37 sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione. L'immobile è sprovvisto di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

#### **Risposta al quesito N. 15**

*"esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene"*

Il valore del compendio è stato stimato basandosi sull'ubicazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, il periodo di crisi del mercato immobiliare, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene: in base alle valutazioni fatte relativamente ai suddetti parametri, si è utilizzato, per la determinazione del valore del bene, un prezzo a mq posto nella fascia più bassa dei riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni OMI). Comparando il valore di stima con le offerte di vendita di immobili simili da parte delle Agenzie immobiliari in Miglianico, si ritiene, per quanto suesposto, che **dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.**

## **CONCLUSIONI**

In adempimento all'incarico conferito, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con rispettosissima Osservanza.

Chieti, li 28.07.2017

**Il C.T. d'Ufficio**  
Ing. Luca MARINO

## ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- ALLEGATO N. 1: Raccomandata comunicazione inizio operazioni peritali
- ALLEGATO N. 2a: Doc. Catastale Visura NCEU Fg. 2 - Part. 331
- ALLEGATO N. 2b: Documentazione Catastale Visura storica Catasto  
Terreni Fg. 2 - Part. 331
- ALLEGATO N. 2c: Documentazione Catastale Visura storica Catasto  
Terreni Fg. 2 - Part. 4104
- ALLEGATO N. 2d: Documentazione Catastale EDM
- ALLEGATO N. 2e : Documentazione Catastale PLN fabbricato Fg. 2 -  
Part. 331
- ALLEGATO N. 3a : Documentazione Urbanistica Permessi di Costruire
- ALLEGATO N. 3b : Doc. Urbanistica Elaborati grafici PdC 01-2008  
Planimetrie e stralcio PRG
- ALLEGATO N. 3c : Doc. Urbanistica Elaborati grafici PdC 01-2008  
Piante-Prospetti-Sezioni
- ALLEGATO N. 3d : Variazione artt 51 e 66 Disciplina Urbanistica allegata a  
Variante PRG
- ALLEGATO N. 3e : Attestazioni di deposito progetto strutturale
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Visure ipotecarie in aggiornamento del 28.07.2017
- ALLEGATO N. 6: Risultato interrogazione banca dati Quotazioni Immobiliari