

Studio Tecnico Geom. Cinzia TORBINO – Ripa Teatina – Via A. Monaco n°26 cell. omissis

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TIPO PROCEDIMENTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80

NUMERO DI RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI: 3/2015

PROMOSSO DA: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. RIA Federico**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Geom. Cinzia TORBINO

INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Quesiti	Pag. 3
Esec. Imm. R.G. 3/2015	Pagina 1

3. Completezza dei documenti	Pag. 5
4. Identificazione e descrizione dei beni pignorati	Pag. 5
4.a) Elenco Beni Pignorati	Pag. 5
4.b) Descrizione Beni Pignorati	Pag. 6
4.c) Confine beni pignorati	Pag. 10
4.d) Provenienza beni pignorati	Pag. 10
5. Regime Patrimoniale del Debitore	Pag. 11
6. Vicende giuridiche immobili	Pag. 11
7. Accatastamento degli immobili	Pag. 12
8. Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie e Titoli Abilitativi nel tempo	Pag. 12
9. Conformità urbanistica	Pag. 13
10. Disponibilità degli immobili	Pag. 14
11. Oneri condominiali	Pag. 14
12. Formalità pregiudizievoli	Pag. 14
13. Stima degli immobili	Pag. 15
14. Divisibilità/indivisibilità del compendio immobiliare	Pag. 18
15. Descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta	Pag. 18
16. Schema riassuntivo perizia	Pag. 20
17. Elenco allegati	Pag. 21

1. PREMESSA

La sottoscritta Geom. Cinzia TORBINO, iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Chieti al n. 1657, ha ricevuto mandato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione RIA Federico in data 10/06/2015, per effettuare la stima degli immobili pignorati di

proprietà del Sig. *omissis* ubicati in Ripa Teatina alla Via *Castelluccio n. 18*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17/07/2015, alle ore 09:40 come da verbale (**All. A**), presso i luoghi oggetto di causa, in Ripa Teatina (Ch) alla Via *Castelluccio, 18*, previa 2^a comunicazione spedita tramite indirizzo PEC *avv.paoloborrelli@cnfpec.it* dell'Avv. *Borrelli Paolo* (**All. B**), in qualità di rappresentante legale del Sig. *omissis* che con telefonata del 07/07/2015 rinviava sopralluogo del 09/07/2015 alle ore 10:00, spedita tramite raccomandata A/R n. 150115246105 del 30/06/2015 al Sig. *omissis Via omissis – omissis* (**All. B**).

Sul posto erano presenti i Sig.ri *omissis* in qualità di rappresentante e figlia del Sig. *omissis* e *omissis* in qualità di genero del medesimo Sig. *omissis*, i quali hanno permesso di eseguire tutte le operazioni necessarie per il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di valutazione.

2. QUESITI

- 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;

- 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;

- Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

- Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo 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;

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

- 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;

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

- 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 di affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

- 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 non risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 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;

- *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;*

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

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

- *Verifichi le certificazioni ex art. 6 D. Lgo 311/06.-*

3. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

In riferimento al primo punto dei quesiti si precisa che la documentazione allegata al fascicolo d'Ufficio può ritenersi completa ed idonea.

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.a - Elenco Beni Pignorati

L'atto di pignoramento, a favore della “*omissis*”. **con sede in** *omissis* e contro il Sig. *omissis*, è stato depositato presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare in data 12/01/2015 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio (ex Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari) al n. R.P. 1212 il 29/01/2015, dove sono riportati i beni pignorati in testa alla Ditta:

- 1) *omissis* nato a *omissis* il *omissis* - C.F. *omissis* - residente in *omissis* – unico proprietario degli immobili censiti nel Comune di Ripa Teatina, precisamente:

- Porzione di fabbricato ad uso residenziale al piano primo, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n. 1 p.lla 196 sub. 3 - Zona Cens. Unica - Cat. A/3 - Classe 2 - vani 6 - Rendita € 340,86 (**All. C**), con diritto alla corte comune esterna;
- Porzione di fabbricato ad uso residenziale al piano secondo, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n. 1 p.lla 196 sub. 4 - Zona Cens. Unica - Cat. A/3 - Classe 2 - vani 5,5 - Rendita € 312,46 (**All. C**), con diritto alla corte comune esterna.

4.b - Descrizione Beni Pignorati

Gli immobili pignorati constano di n. 2 abitazioni facenti parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra, ubicati lungo la Via Castelluccio in posizione periferica dal centro di Ripa Teatina, circa 5 chilometri e a circa 6 chilometri dal centro di Francavilla al Mare, a ridosso della predetta strada che si collega, a circa 1,9 chilometri, alla Strada Provinciale Arenaro-Santa Cecilia.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni '70, è tinteggiato di colore bianco e risulta recintato su tre lati con muretti in blocchi di cemento con sovrastanti elementi in metallo da cui si accede attraverso n. 2 cancelli carrabile e pedonale (**All. D – Foto nn. 1 - 2**).

La corte del fabbricato è in parte cementata destinata ad area di manovra e in parte sistemata a verde (**All. D – Foto nn. 3 - 4**).

La struttura portante del fabbricato è in mattoni con solai in laterocemento, tamponature in laterizio e solai di copertura sempre in laterocemento con manto di tegole.

L'immobile gode di una bella vista, soprattutto dai piani primo e secondo, dove è visibile il Mare Adriatico.

Dal sopralluogo effettuato, la scrivente ha constatato un discreto stato manutentivo come anche i criteri costruttivi adottati e il grado di finitura.

Come detto in precedenza, gli immobili oggetto di pignoramento, individuati con le particelle nn. 196 sub. 3 e 4 del Fg. 1 del Comune di Ripa Teatina, sono ubicati, rispettivamente, al piano primo e al piano secondo (sottotetto), mentre il piano terra è proprietà di altra Ditta (**All. D – Foto n. 5**).

A ciascun immobile di interesse si accede, dalla corte del fabbricato, attraverso una gradinata esterna adiacente rivestita da elementi di granito grigio con ringhiera in alluminio preverniciato che si collega direttamente a ciascun terrazzo delle due abitazioni (**All. D – Foto nn. 5 - 6**).

L'immobile al piano primo, individuato con la p.lla n. 196 sub. 3 del Fg. 1, è abitato dal Sig. *omissis* che dal prosieguo della gradinata esterna, adiacente al fabbricato, si accede al terrazzo a livello prospiciente l'ingresso dell'appartamento (**All. D – Foto n. 7**).

Attraverso la porta di ingresso in alluminio si accede al corridoio che divide da un lato e l'altro i vari ambienti, sulla sinistra la cucina con caminetto e a destra il soggiorno, andando avanti una porta che separa la zona giorno dalla zona notte, dove a sinistra ci sono una cameretta e una camera da letto, di fronte il bagno e a destra un'altra camera da letto (vedasi **All. E**).

I locali sono tutti tinteggiati, i rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in ceramica, mentre i pavimenti degli altri locali sono in marmette con scaglie di marmo, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno laccato bianco, tapparelle in plastica bianca munite di zanzariere (**All. D – Foto nn. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19**).

Oltre al balcone e terrazzo di fronte l'ingresso che girano su quasi due lati del fabbricato, ci sono altri due balconi da cui si affacciano le due camere da letto, tutti rivestiti in gres porcellanato antiscivolo.

L'altezza interna del piano è di ml 2,90, mentre la superficie lorda del piano è di circa mq 120,50 oltre balconi e terrazzi (vedasi **All. E**).

L'immobile è dotato di tutti gli impianti:

- impianto termico autonomo con caldaia manuale alimentata con GPL e radiatori in ghisa (il serbatoio è situato esternamente ed è interrato);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia ed impianto citofonico;
- impianto idrico sanitario;
- impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale.

L'immobile al piano secondo (sottotetto), individuato con la p.lla n. 196 sub. 4 del Fg. 1, è abitato dal Sig. *omissis*, figlio del Sig. *omissis*, che dal prosieguo della gradinata esterna, adiacente al fabbricato, si accede al terrazzo a livello prospiciente l'ingresso dell'appartamento (**All. D – Foto n. 20**).

Attraverso la porta di ingresso in alluminio si accede in un ambiente unico destinato a soggiorno-cucina, divisa dalla zona notte da un'altra porta interna dove si trovano un disimpegno due camere da letto un bagno ed un w.c.- lavatoio (vedasi **All. E**).

La muratura del piano secondo ha uno spessore maggiore (cm 40) rispetto il piano primo che è di cm 30 in quanto è dotato di un intercapedine; i locali sono tutti tinteggiati, i rivestimenti dei bagni e della parete della cucina sono in ceramica, mentre tutta la pavimentazione dei diversi locali sono in ceramica monocottura, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno laccato bianco, tapparelle in plastica

bianca dotate di zanzariere (**All. D – Foto nn. 21-22-23-24-25-26-27-28-29**).

Oltre al balcone e terrazzo di fronte l'ingresso che girano su quasi due lati del fabbricato, c'è un altro balcone a cui si accede da una delle camere da letto; i pavimenti dei balconi e terrazzo sono in gres porcellanato antiscivolo.

L'altezza interna del piano è variabile in quanto, nella zona centrale, è stata ubicata una controsoffittatura che ha modificato le altezze interne del solaio, e pertanto risultano di altezze ml 2,90 nella parte centrale del fabbricato, ml 2,30 dove risulta ubicato l'ingresso e ml 1,95 l'altra parete esterna ubicata nella zona notte.

La superficie lorda del piano è di circa mq 112,30 oltre a balconi e terrazzi (vedasi **All. E**).

L'immobile è dotato di tutti gli impianti:

- impianto termico autonomo con caldaia manuale alimentata con GPL e radiatori in ghisa (il serbatoio è situato esternamente ed è interrato);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia ed impianto citofonico;
- impianto idrico sanitario;
- impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono discrete per il piano primo e buone per il piano secondo.

Dalle foto allegate si evince che il giardino e la corte esterna del fabbricato risultano con uno scarso grado di manutenzione con presenza di erbacce (**All. D – Foto n. 3**).

Nel suo complesso, l'intero immobile, si presenta in un discreto stato di finiture e manutenzione.

4.c - Confini Beni Pignorati

Gli immobili pignorati confinano, in senso antiorario con le proprietà (vedasi estratto di mappa **All. C**):

- Part.lla n. 151
- Part.lla n. 4054
- Part.lla n. 4056
- Strada Comunale Via Castelluccio

o loro aventi causa, salvo altri e più aggiornati proprietari.

4.d - Provenienza Beni Pignorati

I beni pignorati sono pervenuti al debitore mediante Atto di Compravendita dai Sig.ri *omissis*, *omissis* e *omissis* giusto rogito notarile a firma del Not. E. FRANCHI con sede in Chieti in data 03/11/1970 – Rep. 51387 e successivo Atto di Divisione dai Sig.ri *omissis* e *omissis* giusto rogito notarile a firma del Not. A. Pretaroli con sede in Chieti in data 20/12/1991 – Rep. 33937.

Si precisa che i dati riportati nei sopra descritti atti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

5. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il Sig. *omissis* risulta separato dal coniuge Sig.ra *omissis* giusto Verbale di Separazione Consensuale – Tribunale Ordinario di Chieti sottoscritto in data 17/12/2012 (**All. F**)

6. VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati sono pervenuti al debitore per costruzione diretta su terreno acquistato unitamente a *omissis* e *omissis* dai Sig.ri *omissis*,

omissis e *omissis* giusto Atto di Compravendita a firma del Not. E. FRANCHI con sede in Chieti in data 03/11/1970 – Rep. 51387.

Detto terreno è stato successivamente frazionato per identificare un'area sufficiente e necessaria per consentire l'edificazione del fabbricato.

Su detta area è stato realizzato un fabbricato su due piani fuori terra con Licenza Edilizia n. 17 del 29/05/1976 e successiva variante con Licenza Edilizia n. 100 del 27/12/1976 rilasciate dal Comune di Ripa Teatina; con Atto di Divisione dai Sig.ri *omissis* e *omissis* giusto rogito notarile a firma del Not. A. Pretaroli con sede in Chieti in data 20/12/1991 – Rep. 33937 il Sig. *omissis* diventa unico proprietario del piano primo individuato con la Part.lla n. 196 sub. 3 del Fg. 1 del Comune di Ripa Teatina.

Successivamente il Sig. *omissis*, con Concessione Edilizia n. 62 del 07/10/1993 e successiva variante n. 55 del 22/06/1994, ristrutturata e sopraeleva la porzione di fabbricato individuato con la particella n. 196 sub. 4 del Fg. 1 del Comune di Ripa Teatina.

A tale porzione in sopraelevazione è stato rilasciato, dal Comune di Ripa Teatina, Permesso a Costruire in Sanatoria n. 25 del 07/07/2008 per cambio di destinazione da locali di sgombero ad abitazione.

Si precisa, inoltre, che c'è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che il Sig. *omissis* ha la piena proprietà dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare (vedasi visure storiche **All. C**).

7. ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Chieti – Territorio risulta che gli immobili sono stati accatastati nel 1993 la part.lla n. 196 sub. 3 del Fg. 1 del Comune di Ripa Teatina e nel 2005 la part.lla n. 196 sub. 4 del Fg. 1 del medesimo Comune.

Si evince che al Catasto Fabbricati, l'immobile individuato con la part.lla n. 196 sub. 3 del Fg. 1, non risulta correttamente censito, ovvero la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, in quanto risultano ubicate delle finestre in più nei locali soggiorno e camera da letto, la totale assenza di n. 2 balconi in corrispondenza delle camere da letto oltre all'errata forma e posizione dell'ingresso e della gradinata esterna.

Pertanto, l'immobile necessita di pratica di variazione al Catasto Fabbricati (**All. G**).

8. LICENZE EDILIZIE, CONCESSIONI EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI NEL TEMPO

Il fabbricato originario è stato costruito intorno alla metà degli anni '70, e per tale costruzione sono state rilasciate le seguenti Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie e Titoli Abilitativi:

Sono state rilasciate dal Comune di Ripa Teatina le seguenti Concessioni:

- Licenza Edilizia n. 17 del 29/05/1976 (originaria) per la Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Licenza Edilizia n. 100 del 27/12/1976 variante per la Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 47 del 29/05/1987 per la Costruzione di una cella frigorifera e di una recinzione;
- Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 62 del 07/10/1993 per la Ristrutturazione e Sopraelevazione di un fabbricato;
- Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili n. 55 del 22/06/1994 Variante alla C.E. n. 62 del 07/10/1993 per la Ristrutturazione e Sopraelevazione di un fabbricato;
- Permesso in Sanatoria n. 25 del 07/07/2008 per la Sanatoria di un fabbricato.

9. CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Secondo quanto accertato il fabbricato ricade nella sottozona “El Agricola Normale” secondo l'art. 18 N.T.A del Comune di Ripa Teatina (All. H).

Confrontando i disegni tecnici allegati alla Concessione Edilizia per ristrutturazione e sopraelevazione n. 55 del 22/06/1994, la scrivente ha riscontrato delle difformità allo stato di fatto del piano primo, identificato con la part.lla n. 196 sub. 3 del Fg. 1 del Comune di Ripa Teatina, rispetto a quanto risulta denunciato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Chieti – Territorio (ex Agenzia del Territorio di Chieti).

Molto probabilmente tale difformità risultano in quanto non è stato mai aggiornato l'atto catastale originario.

Le difformità riscontrate risultano essere le seguenti:

- nel locale soggiorno è stata chiusa una finestra;
- nel locale camera da letto a destra, provenendo dall'ingresso del corridoio, è stata chiusa un'altra finestra;
- in ciascuna camera da letto è stato realizzato un balcone in corrispondenza delle porte-finestre;
- al vecchio ingresso è stato realizzato una camera;
- la gradinata esterna è stata modificata ampliando il vecchio terrazzo e realizzando un'altra porzione di balcone.

Pertanto, alla luce di quanto sopra elencato, è necessario predisporre (sicuramente di competenza dell'acquirente) **variazione catastale per aggiornamento e richiesta del certificato di agibilità** in quanto l'unità immobiliare in questione ne è sprovvista.

Inoltre, se si darà seguito al trasferimento immobiliare, occorrerà la **certificazione relativa all'art. 6 del D.lgs n. 311/06 e s.m.i (Attestato di prestazione Energetica)**.

10. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Si precisa che al momento del sopralluogo gli immobili sono abitati dal Sig. *omissis* il piano primo e dal Sig. *omissis* il piano secondo (sottotetto).

11. ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento, seppur facenti parte di un fabbricato dislocato su tre livelli, non è regolato da condominio.

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio (ex Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), gli immobili risultano assoggettati alle formalità così come evidenziato nella relazione notarile del 03/04/2015 a firma della Dott.ssa *SALVI MARIA AMELIA*, Notaio in Macerata (allegato negli atti di causa) e nell'**All. I**, ispezioni effettuate in data 05/08/2015 e di seguito riportate:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2010 – Registro Particolare 238 - Registro Generale 1886 - Pubblico Ufficiale PRETAROLI Alfredo - Rep. 79344/37710 del 28/01/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2015 – Registro Particolare 1212 - Registro Generale 1480 - Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI - Rep. 1345 del 05/12/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

13. STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la sottoscritta C.T.U. ritiene opportuno adottare è quello relativo al più probabile valore di mercato attraverso indagini e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli.

Nella tabella riepilogativa, degli importi stimati, vengono analizzati e valutati in maniera sommaria i valori unitari e totali degli immobili, tenendo conto delle differenze di valori determinati in base allo stato di conservazione e manutenzione.

A tali valori vengono decurtati gli importi relativi a oneri per la redazione di pratiche tecnico/amministrativa (per il Comune di Ripa Teatina e per l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Chieti – Territorio) per la variazione catastale e per la redazione dell' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Valutazione di Mercato

I valori di mercato degli immobili sono stati determinati, prendendo come riferimento un prezzo medio base a metro/quadro, scaturenti dalla media dei valori O.M.I. pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti (**All. L**), da informazioni acquisite da Agenzie Immobiliari locali su immobili aventi le medesime caratteristiche di vetustà e finiture, nonché di ubicazione.

Da tale valutazione si è potuto determinare un valore medio pari a **euro/mq 800,00** per l'immobile posto al piano primo individuato con la part.lla n. 196 sub. 3 del Fg. 1 del Comune di Ripa Teatina ed **euro/mq 1000,00** per l'immobile al piano secondo (sottotetto), individuato con la part.lla n. 196 sub. 4 del Fg. 1 del Comune di Ripa Teatina.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUP. COMMERCIA LE LORDA (mq)
Immobile n. 1 - Fg. 1 part.lla n. 196 sub. 3				
PRIMO	Ingresso, soggiorno, cucina, camere, bagno	120,50	1,00	120,50
PRIMO	Balconi e veranda	45,00	0,30 (fino a mq 25,00) 0,10 (per la quota eccedente mq 25)	9,50
TERRA	Diritto alla corte comune (si considera 1/3 della sup. totale di circa mq 295,00)	98,33	0,15	14,75
Totale Superficie Commerciale mq				144,75
Immobile n. 2 - Fg. 1 part.lla n. 196 sub. 4				
SECONDO	Soggiorno-cucina, w.c.-lavatoio, camere, bagno	112,30	1,00	112,30
SECONDO	Balconi e veranda	50,35	0,30 (fino a mq 25,00) 0,10 (per la quota eccedente mq 25)	10
TERRA	Diritto alla corte comune (si considera 1/3 della sup. totale di circa mq 295,00)	98,33	0,15	14,75
Totale Superficie Commerciale mq				137,05
<u>Stima per calcolo valore di mercato unità immobiliare 1:</u>				
mq 145,00 x € 800,00 =				€ 116.000,00
<u>Stima per calcolo valore di mercato unità immobiliare 2:</u>				
mq 137,00 x € 1.000,00 =				€ 137.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO				€ 253.000,00

Tale valore, però, deve tener conto di una percentuale di decurtazione per spese tecniche per:

1. Spese tecniche per richiesta e rilascio di certificato di agibilità, pratica catastale e certificazione energetica di cui all'art. 6 del D. Lgs n. 311/06 e s.m.i. per l'unità immobiliare al piano primo;
2. Certificazioni Energetica di cui all'art. 6 del D. Lgs n. 311/06 e s.m.i. per l'unità immobiliare posto al piano secondo (sottotetto).

La percentuale di decurtazione che la sottoscritta C.T.U. ritiene opportuno applicare è pari al 1,5% (uno/5 per cento) per l'unità immobiliare al piano primo e lo 0,3% (zero/3 per cento) per l'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) , pertanto si avrà:

Euro 116.000,00 – 1,5 % =	116.000,00 – 1.740,00 =	Euro 114.260,00
Euro 137.000,00 – 0,3 % =	137.000,00 – 411,00 =	<u>Euro 136.589,00</u>
	Totale complessivo	Euro 250.849,00
		in c.t. Euro 250.830,00

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 114.250,00 **Unità Immobiliare Fg. 1 part.IIa n. 196 sub. 3**

€ 136.580,00 **Unità Immobiliare Fg. 1 part.IIa n. 196 sub. 4**

14. DIVISIBILITA'/INDIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattandosi di unità immobiliari distinte e separate, urbanisticamente e catastalmente, possono essere poste in vendita separatamente.

Pertanto, considerata la vendita in due lotti, avremo la seguente ordinanza di vendita.

15. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

LOTTO N. 1: Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato nel Comune di Ripa Teatina in Via Castelluccio n. 18 identificato, in Catasto Fabbricati, al Foglio 1 particella 196 subalterno 3 – Cat. A/3 - Classe 2 - vani 6 - Rendita € 340,86, con diritto a corte esterna a cui si accede, dalla strada comunale Via Castelluccio, da gradinata esterna che dalla predetta corte comune si sviluppa dal piano terra al secondo piano sottotetto, composto da balconi e veranda a livello, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto e bagno, per complessivi mq lordi 120,50 oltre balconi e veranda per mq 45,00

PREZZO A BASE D'ASTA € 114.250,00

LOTTO N. 2: Appartamento al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato ubicato nel Comune di Ripa Teatina in Via Castelluccio n. 18 identificato, in Catasto Fabbricati, al Foglio 1 particella 196 subalterno 4 – Cat. A/3 - Classe 2 - vani 5,5 - Rendita € 312,46, con diritto a corte esterna a cui si accede, dalla strada comunale Via Castelluccio, da gradinata esterna che dalla predetta corte comune si sviluppa dal piano terra al secondo piano sottotetto, composto da balconi e veranda a livello, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e w.c.-lavatoio per complessivi mq lordi 112,30 oltre balconi e veranda per mq 50,35.

PREZZO A BASE D'ASTA € 136.580,00

16. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. R.G. 3/2015							
Promossa da	omissis						
Nei confronti di	omissis						
Giudice Esecuzione	DOTT. FEDERICO RIA						
Custode Giudiziario	DEBITORE			Recapito			
C.T.U.	GEOM. CINZIA TORBINO			Recapito 347/9270545			
LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta		€ 114.250,00			
Comune di RIPA TEATINA	Prov. (CH)	Indirizzo VIA CASTELLUCCIO N. 18		Piano 1	Zona PERIFERICA		
LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta		€ 136.580,00			
Comune di RIPA TEATINA	Prov. (CH)	Indirizzo VIA CASTELLUCCIO N. 18		Piano 2	Zona PERIFERICA		
Diritti	PIENA PROPRIETA'		Quota	1000/1000			
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene personale		X		
	Separazione dei beni						
Immobile	Bene comune						
Residenziale	2		Corte		1		
Dati Catastali – Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Vani	Categoria	Classe	Rendita	
1	196	3	6	A/3	2	€ 340,86	
1	196	4	5,5	A/3	2	€ 312,46	
Dati Catastali – Catasto Terreni							
Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	196	-	Ente Urbano	-	Mq 425	-	-
Descrizione qualitative sintetiche: LOTTO 1							
Superficie Commerciale Complessiva	Mq 145,00						
Anno di Costruzione	1976	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				1994	
Stato di Manutenzione	Ottimo	Buono	Discreto	X	Sufficiente	Scarso	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Discreto	X	Sufficiente	Scarso	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato dal debitore			
Legge 47/85 e successive	Non presente						
Agibilità	Non presente						
Certificazione art. 6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	Non presente						
Vendite successive al pignoramento	Nessuna						
Descrizione qualitative sintetiche: LOTTO 2							
Superficie Commerciale Complessiva	Mq 137,00						
Anno di Costruzione	1993	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				2008	
Stato di Manutenzione	Ottimo	Buono	X Discreto	Sufficiente	Scarso		
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X Discreto	Sufficiente	Scarso		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato dal figlio del debitore			
Legge 47/85 e successive	PRESENTE						
Agibilità	PRESENTE						
Certificazione art. 6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	Non presente						

Tanto riferisce la sottoscritta, ad espletamento dell'incarico ricevuto.-

Ripa Teatina lì, 06/08/2015.-

Si allega, alla presente, a corredo di quanto espletato, la seguente documentazione:

- Verbale di inizio operazioni peritali (**All. A**);
- Comunicazioni (**All. B**);
- Estratto di Mappa, visure catastali, elaborato planimetrico e planimetrie catastali (**All. C**);
- Documentazione fotografica (**All. D**);
- Rappresentazione Grafica (**All. E**);
- Certificato di Matrimonio (**All. F**);
- Rappresentazione grafica variazione catastale (**All. G**);
- Certificato di destinazione urbanistica (**All. H**);
- Visura ipotecaria (**All. I**);
- Valori O.M.I. (**All. L**);

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Cinzia TORBINO)