

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

TIPO DI PROCEDURA:
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 182/2014

OGGETTO:
VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA
omissis

CONTRO
SIG. *omissis*

RIEPILOGO TERMINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA:

CONFERIMENTO INCARICO: 31/03/2015

COMUNICAZIONE INCARICO PCT: 28/04/2015

GIURAMENTO INCARICO: 06/05/2015

UDIENZA FISSATA IN DATA: 02/07/2015

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(ANTE 45 GG UDIENZA): 19/05/2015**

RICHIESTA PROROGA N° 1: 07/05/2015

**CONCESSIONE PROROGA: 13/05/2015 DI GG 60 DALLA PRECEDENTE SCADENZA
NUOVO TERMINE DEP. RELAZIONE PERITALE: 17/07/2015**

C.T.U.

ARCH. FRANCO VALENTINI

VIA ORTONA, 9

66100 CHIETI

1. PREMESSA

Il sottoscritto **architetto Franco VALENTINI**, iscritto all'Albo dei **Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti**, nonché libero professionista iscritto all'Ordine degli **Architetti della Provincia di Chieti** al n° **558**, è stato nominato **CTU** in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

Previa accettazione dell'incarico con relativo Giuramento di rito in data **06/05/2015** consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Chieti (UTC), Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei RR.II.*).

Si precisa che trattasi di una procedura esecutiva promossa dalla **omissis** in persona del legale rappresentante, rappresentata dall'Avv. *omissis* domiciliato presso lo studio dell'Avv. *omissis*, nei confronti del **Sig. omissis** nato il *omissis* e della sig.ra . *omissis* nata il *omissis*, entrambi residenti in *omissis* (Ch) in *omissis*.

Il sopralluogo per IOP si è svolto regolarmente come da comunicazione raccomandata, nonché da relativo verbale sottoscritto in data medesima che si allega alla presente.

2. VERIFICA E CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PRODOTTI AI SENSI DELL'ART. 567 – COMMA 2°, C.P.C., CON INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI DOCUMENTI MANCANTI E/O NON IDONEI

2

In ordine alla completezza ed idoneità dei documenti depositati agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si precisa che non sono state riscontrate all'atto della presa visione e relativa estrazione in copia incompletezze e/o carenze, e pertanto si è proceduto alla disamina di quanto presente ed alla verifica e richiesta di ulteriori documenti tecnico-amministrativi necessari ed indispensabili per l'espletamento di quanto incaricato in sede di giuramento.

Scopo della presente consulenza tecnica d'ufficio è la stima del più probabile “**valore di mercato**” dell'immobile ubicato nel **Comune di Poggiofiorito (CH)**.

Il “prezzo di mercato” sarà determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi e ambientali strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobili sono inseriti, nonché in funzione delle peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili medesimi: stato di conservazione, d'uso, di accesso, vetustà, ecc.

3. INDICAZIONE DEI QUESITI

3.1 QUESITI PARTE A

- *prima di ogni altra 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 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*

3.2 QUESITI PARTE B

- *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;*
- *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 eseguita;*
- *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'UTE 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;*
- *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 47/85 e succ. mod. ed integrazioni;*
- *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;*
- *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 e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

3

3.3 QUESITI PARTE C

- *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, CD) corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizioni per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- *verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.*

4. QUESITI PARTE A – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI ATTRAVERSO I CONFINI ED I DATI CATASTALI, NONCHE' DELL'INDICAZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI SUDETTI CON QUANTO RIPORTATO NEL RELATIVO ATTO DI PIGNORAMENTO

4.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO: IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E CONTESTO D'INSEDIAMENTO

L'immobile **pignorato** è ubicato nel **Comune di Poggiofiorito (CH)**, in **contrada Mortella**, nelle immediate vicinanze del centro urbano; l'edificio è ubicato a ridosso della strada comunale a cui si accede direttamente dalla SS 538, intersezione con via Roma.

Trattatasi di un fabbricato isolato a pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti.

Descrizione esterna dell'edificio:

L'edificio ha la struttura portante in muratura, con rispettivamente solaio con putrelle e voltine al piano terra, e soffitto piano al livello superiore; il volume addossato sul prospetto posteriore realizzato con strutture in legno presenta invece il soffitto a vista anch'esso in legno; nel dettaglio vedasi la documentazione fotografica allegata.

L'edificio nel complesso si compone come a seguire:

volume regolare con copertura a padiglione con tegole in laterizio, tutti i prospetti risultano intonacati e rifiniti con pittura tradizionale per esterni, il prospetto principale prospiciente la strada comunale presenta due ordini di aperture: portone centrale di ingresso al piano terra ad arco, due porte-finestre simmetriche adiacenti a dx e sx, medesima articolazione al primo livello con tre porte finestre in asse con le aperture disposte al piano terra che denotano l'accesso all'unico balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza del prospetto; tutte le aperture mostrano una piccola cornice perimetrale tipo lesena, completano il prospetto una fascia marcapiano in corrispondenza del solaio del sottotetto e del solaio primo livello, oltre le lesene angolari disposte ai quattro cantoni dell'edificio.

I prospetti laterali si articolano rispettivamente come segue: lato dx senso antiorario, sono presenti due ordini di aperture ciascuno di due finestre disposte simmetricamente ed in asse, il prospetto posteriore: risulta anch'esso rifinito con intonaco cementizio e pittura per esterni come i precedenti, presenta inoltre aperture sul volume aggettante ai due livelli, nonché aperture al volume principale solo in corrispondenza del primo livello, in corrispondenza delle camere da letto. Il volume del corpo aggiunto in legno presenza anch'esso delle aperture su entrambi i lati.

Il prospetto laterale sx è identico al precedente laterale dx, anch'esso con due ordini di aperture disposte simmetricamente, incluse le fasce orizzontali marcapiano e quelle angolari (lesene); a differenza del prospetto lato dx, in esso sono presenti due balconi singoli al primo livello in corrispondenza delle camere da letto.

Lo stato di conservazione dei singoli prospetti risulta mediocre, sono presenti evidenti segni di marcescenza degli intonaci con distacco e squamatura della pittura di rifinitura, inoltre, parte degli intonaci dell'arco dell'ingresso principale risulta distaccato. Le aperture dei prospetti laterali e posteriori

non presentano cornici perimetrali, hanno infissi in legno vetusti, nonché tapparelle in pvc rosse sul prospetto posteriore.

La corte esterna risulta essere recintata con muretto/cordolo h circa 60 cm e rete metallica, presenta un accesso pedonale in asse all'ingresso principale ed un cancello carrabile adiacente sul lato dx; la parte prospiciente la strada comunale è rifinita con un pavimento quadrato tipo marmittoni per esterni, la parte corrispondente al cancello carrabile invece con un massetto in cls che continua anche sulla parte posteriore, fatta eccezione per l'area prospiciente il volume tutto in legno che risulta pavimentata con piastrelle in gres; l'area a forma triangolare sul lato sz e quella posteriore è invece lasciata a terra incolta. I balconi hanno i parapetti in ferro battuto e sono anch'essi in uno stato di conservazione mediocre.

Descrizione interna dell'edificio:

gli spazi interni risultano così articolati: piano terra con quattro vani disposti simmetricamente rispetto l'asse longitudinale corrispondente ai due distinti vani scala presenti; piano primo anch'esso con quattro vani disposti in corrispondenza dei precedenti al piano terra. Tutte le stanze sono pressoché identiche come forma e superficie (vedasi a seguire quadro sinottico), sono collocate sul perimetro esterno del volume residenziale e a diretto contatto con i due vani scala disposti simmetricamente rispetto al muro portante di spina che divide l'intero corpo di fabbrica in due parti rettangolari perfettamente simmetriche.

Allo stato attuale dal sopralluogo eseguito risulta il piano terra adibito a zona giorno, con cucina, soggiorno, sala, ecc, incluso lo spazio del corpo in legno adibito anch'esso a doppia cucina, mentre il primo livello è la zona notte con bagno e w.c.

Lo stato di conservazione degli spazi interni risulta mediocre, le pareti denotano umidità di risalita con fenomeni di marcescenza degli intonaci e delle pitture, gli infissi in legno sono vetusti ed in alcuni casi anche non funzionanti; le porte interne sono in legno e in mediocre stato di conservazione. Gli impianti sono quelli originali, sia per quanto concerne l'elettrico che l'idrico. Il bagno ed il w.c. risultano funzionanti, le pareti sono rivestite con piastrelle in gres/ceramica, sia al piano terra che al primo livello. La cucina al piano terra presenta anch'essa le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore marrone, identico alla tipologia del pavimento di forma rettangolare.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata.

LE SUPERFICI DELL'EDIFICIO SONO COSÌ RIPARTITE:

- ⇒ **SUP. NETTA PIANO TERRA PARI A MQ 92,88 AL NETTO DELLA CORTE ESTERNA;**
- ⇒ **SUP. NETTA PIANO PRIMO PARI A MQ 74,56 (LA SUP. DEL VANO SCALA È COMPUTATA SOLO AL PIANO TERRA) AL NETTO DEI BALCONI CHE RISULTANO DI MQ 9,40 PER QUELLO PRINCIPALE, E DI MQ 2,00 CADAUNO PER QUELLI SINGOLI SUL PROSPETTO LATERALE SX, PER UNA SUP. COMPLESSIVA DI MQ 13,40 CIRCA.**
- ⇒ **SUPERFICIE TOTALE NETTA CALPESTABILE P. TERRA + P. PRIMO = MQ 92,88 + 74,56 = 167,44**
- ⇒ **SUPERFICIE TOTALE LORDA P. TERRA + P. PRIMO = MQ 119,24 X 2 = MQ 238,48**
- ⇒ **SUPERFICIE COPERTA (PROIEZIONE A TERRA DELL'EDIFICIO) = MQ 119,24**

- ⇒ SUPERFICIE CORTE ESTERNA PARI A COMPLESSIVI MQ 552,00, INCLUSA LA SUPERFICIE COPERTA DELL'EDIFICIO PARI A MQ 119,24; LA SUPERFICIE RELATIVA AL VOLUME DEL CORPO IN LEGNO NON È CONTEGGIATA IN QUANTO D QUANTO ACCERTATO PRESSO L'UTC DEL COMUNE RISULTA NON ESSERE AUTORIZZATA.
- ⇒ SUPERFICIE CORTE ESTERNA AL NETTA DELLA SUP. COPERTA DELL'EDIFICIO: MQ 552,00 – MQ 119,24 = 432,76

La **superficie netta** riferita alla **scheda depositata** presso l'**Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318 del 08/01/1999** risulterebbe pari a **mq 167,44 complessivi** derivanti da: **mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.**

Nel **quadro sinottico** a seguire sono riepilogate pertanto le **superfici nette** dei singoli ambienti costituenti l'immobile in oggetto.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi **Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.**

Le superfici indicate in parentesi dei singoli ambienti sono da considerarsi come superficie netta calpestabile a mero titolo indicativo.

| Unità immobiliare censiti al: Foglio n° 2 - part.IIe n° 4120 - n° 4 (piano terra + primo piano C.da Mortella, 37) | | | |
|--|---------------------|-----------------|------------------|
| Superficie vani (Mq netti) | | | |
| Piano terra | Dim (Mt) | Dim (Mt) | Sup. (Mq) |
| camera 1 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 2 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 3 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 4 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| w.c. | 1,40 | 1,80 | 2,52 |
| ripostiglio | 3,20 | 1,80 | 5,76 |
| | 4,60 | 1,00 | 4,60 |
| vano scala 1 | 2,00 | 4,00 | 8,00 |
| vano scala 2 | 2,00 | 4,00 | 8,00 |
| Piano primo | Dim (Mt) | Dim (Mt) | Sup. (Mq) |
| camera 5 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 6 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 7 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 8 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| w.c. | 2,00 | 2,40 | 4,80 |
| bagno | 2,40 | 2,40 | 5,76 |
| balcone principale | 9,40 | 1,00 | 9,40 |
| balcone singolo 1 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| balcone singolo 2 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| Totale superficie calpestabile (Mq netti) - p. terra + p. piano | | | |
| 167,44 | | | |
| Totale superficie coperta (Mq) | | | |
| 119,24 | | | |
| corte esterna di pertinenza: al netto della sup. lorda immobile | sviluppo superficie | | 432,76 |
| sup. tot. balconi | | | 13,40 |

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale, a seguito di acquisti e/o, l'attuale consistenza è la seguente riepilogata negli schemi riepilogativi a seguire:

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

QUADRO SINOTTICO N° 01: EDIFICIO PIGNORATO COMPOSTO DA PIANO TERRA + PIANO PRIMO – CHIETI - CH

Immobile ubicato al **piano terra + piano primo – Comune di Poggiofiorito (CH)** contraddistinta al N.C.E.U. come segue (*vedasi nel dettaglio visure per soggetto allegata, nonché visure storiche*)

| Fg | Part.IIa | Sub. | Zona Cens. | Micro Zona | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da |
|---|----------|------|------------|------------|------|--------|-------------|----------|--|
| 2 | 4120 | 4 | | | A/3 | 3 | 10 vani | € 506,13 | Variazione del 24/09/2013 n. 38030.1/2013 in atti dal 24/09/2013 (protocollo n. CH0128312) bonifica identificativo catastale |
| Indirizzo: C.da Mortella – piano T – 1-2 Annotazioni: Classamento e rendita validati (DM 701/94) costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 2 pla 4120 sub per allineamento mappe. | | | | | | | | | |

Intestazione dell'immobile di cui sopra:

| N | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e Oneri Reali |
|--------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 1 | <i>omissis</i> nata a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig. <i>omissis</i> |
| 2 | <i>omissis</i> nato a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig.ra <i>omissis</i> |
| Dati derivanti da | | Del 24/09/2013 n. 38030.1/2013 in atti dal 24/09/2013 (protocollo n. CH0128312) registrazione: Bonifica identificativo catastale | |

8

4.3 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Per la provenienza del bene pignorato si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in cancelleria; a seguito delle visure eseguite presso la Conservatoria RR.II. della Prov. di Chieti, nonché quanto desumibile ed accertato nel **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Dott.sa Giuliana Grumetto** in data **03/03/2015**.

Il **bene** di seguito descritto è indicato quale “**bene pignorato**” nell’**Atto di Pignoramento Immobiliare R.G. n° 123 ed R.P. n° 41** in data **05/08/2014**, a cura dell’**avv.to omissis** in qualità di procuratore della **omissis** con sede in Milano – via Aldo Manunzio, 7, creditrice pignorante nella procedura esecutiva in oggetto.

Relativamente ai beni immobili di cui al paragrafo precedente e oggetto di esecuzione immobiliare, si riepilogano a seguire nel **paragrafo 5.2 – Parte B QUESITI** tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate presso l’Agenzia del Territorio di Chieti – Servizi Pubblicità Immobiliare ex ufficio dei Registri Immobiliari per tutto il ventennio antecedente.

4.4 VERIFICA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si precisa che la corrispondenza è pressoché totale, nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio pubblicità immobiliare è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU in medesima sede, pertanto si conferma quanto depositato e ricostruito negli atti depositati.

5. QUESITI PARTE B

5.1 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

A riguardo dell'attuale intestazione dell'immobile pignorato è rilevante richiamare quanto innanzi precisato al paragrafo precedente 4.3; l'immobile pignorato risulta essere di proprietà in regime di comunione dei beni di:

| N | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e Oneri Reali |
|---|--------------------------------------|----------------|---|
| 1 | <i>omissis</i> nata a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig. <i>omissis</i> |
| 2 | <i>omissis</i> nato a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig.ra <i>omissis</i> |

9

5.2 RICOSTRUZIONE ATTRAVERSO LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C., DELLE VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE 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 CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E QUALI SIANO I DIRITTI DELLA PARTE ESECUTATA

Dalla documentazione ipocatastale verificata ed allegata alla presente, nonché dal **Certificato Notarile** a firma del **Notaio Dott.sa Giuliana Grumetto** – Corso Europa, 7 – Milano redatto in data **03/03/2015** e depositato presso la **Cancelleria** in Pescara, si evince che l'immobile pignorato è pervenuto alla Parte Esecutata con i seguenti Atti e tempi nonché con le seguenti formalità pregiudizievoli (*Documenti estratti dall'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare*) alla data odierna.

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

IMMOBILE USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA P. TERRA E P. PIANO, IN C.DA MORTELLA NEL COMUNE DI POGGIOFIORITO (CH) CON ACCESSO DIRETTO DA STRADA COMUNALE VIA ROMA CON INCROCIO SS 538; RIPORTATO IN CATASTO URBANO AL **FOGLIO DI MAPPA N° 2 - PARTICELLE GRAFFATE N° 4120 - SUB 4** - ALLO **STATO ATTUALE DI PIENA PROPRIETÀ** IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI DEI SIG.RRI:

⇒ *omissis* NATA A *omissis* – C.F. *omissis*

⇒ *omissis* NATO A *omissis* C.F. *omissis*

Dall'esame dei registri immobiliari e catastali prodotti e dagli accertamenti effettuati, l'immobile pignorato – alla data odierna – risulta essere di proprietà del debitore come sopra generalizzato e nelle quote indicate. Inoltre dall'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, relativo alla parte debitrice in riferimento agli immobili pignorati, rilasciato su richiesta di Ispezione Ipotecaria dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ IN ORDINE CRONOLOGICO PER SOGGETTO PIGNORATO E RELATIVI BENI DI PROPRIETÀ

Ai sig. rri *omissis* nata a Palermo il 5/11/1954 – c.f. *omissis* e *omissis* nato a Palermo il 19/11/1953 c.f. *omissis* il bene pignorato è pervenuto in forza dei seguenti titoli e relative formalità:

Atto di Compravendita per Notaio Biagio Ciampini in data **30/04/2002**, Rep. n° **194961** - Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti in data **02/05/2002** con formalità **RP 6157** ed **RG 7806 - Presentazione n° 43** del **02/05/2002**; atto di compravendita contro:

- ⇒ **sig.ra *omissis*** nata ad *omissis* c.f. ***omissis***;
- ⇒ **sig *omissis*** nato ad *omissis* c.f. ***omissis***;
- ⇒ **sig.ra *omissis*** nata ad *omissis* c.f. ***omissis***;
- ⇒ **sig. *omissis*** nato ad *omissis* c.f. ***omissis***;

ai quali le rispettive porzioni di immobile sono pervenute giusta Dichiarazione di Successione in morte di sig. *omissis*, nato ad *omissis* c.f. *omissis*, registrata all'Agenzia delle Entrate di Acireale in data 02/07/2001 al n° 712 – Vol. nà 178, al quale a sua volta l'immobile è pervenuto per giusti Titoli ultraventennali.

Come indicato nella relazione notarile non risulta rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni in quanto non risulta trascritta l'accettazione tacita in morte del de cuius nonché la suddetta denuncia di successione.

Allo stato attuale l'immobile in oggetto è libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov. di Chieti – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare** in data **02/05/2002** ai n.ri **7807/965** per la complessiva somma di **€ 127.822,50** a favore della *omissis*, c.f. *omissis* e contro **sig.ra *omissis*** e **sig. *omissis***, a garanzia di mutuo concesso per l'importo di **€ 85.215,00**, con **Atto rogito Notaio Biagio Ciampini** in data **30/04/2002 – Rep. n° 194962** per la durata di **anni 20**;
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov. di Chieti – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare** in data **07/01/2015** ai n.ri **123/113** a favore della *omissis*, c.f. *omissis* in forza di **Atto giudiziario** emesso dall'**Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti** in data **05/08/2014 - Repertorio Cronologico n° 41**.

5.3 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.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio si evince quanto segue:

- 1) la **planimetria catastale** rappresentata nella **scheda depositata n° CH0073318** del **08/01/1999** a firma del **geom. Di Girolamo Giampaolo** iscritto all'**Albo Geometri della Prov. di Chieti** al n° **1141** **risulta coerente e rispondente all'attuale distribuzione e forma degli spazi interni ai due livelli**, nonché **alla geometria dell'intero fabbricato; si riscontra**

invece la totale difformità per quanto concernente la volumetria del manufatto in legno presente sul prospetto posteriore, adibito ad uso cucina ad unico livello (vedasi documentazione fotografica); per tale volume come specificato nei paragrafi a seguire, non risulta alcuna dichiarazione e/o comunicazione all'UTC del Comune di Poggiofiorito, e pertanto è da considerarsi abusiva in quanto priva delle relative autorizzazioni di competenza.

PERTANTO SI DICHIARA CHE LA SCHEDA DI CUI AL PUNTO 1) È QUELLA PIÙ RISPONDENTE ALLO STATO ATTUALE, FATTA ECCEZIONE PER IL VOLUME IN LEGNO ADDOSSATO AL PROSPETTO POSTERIORE DI CUI AI COMMUNI E PARAGRAFI PRECEDENTI. AI FINI DELLA REGOLARITÀ CATASTALE, NONCHÉ TECNICO/AMMINISTRATIVA, RISULTA NECESSARIO IN PRIMIS ACQUISIRE L'EVENTUALE TITOLO AUTORIZZATIVO DA PARTE DELL'UTC, ED A SEGUIRE AGGIORNARE LA SCHEDA DOCFA DEPOSITATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROV. DI CHIETI.

5.4 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, ACCERTI LA CONFORMITÀ O MENO DEGLI STESSI ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE ALLA LUCE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE NORME.

A seguito di **richiesta** inoltrata presso l'UTC dei **Comuni di Poggiofiorito (CH)** in data **12/06/2015** si riscontra che come **dichiarato nella certificazione rilasciata in data 02/07/2015 – Prot. n° 1605** a firma del **Responsabile del Servizio Geom. Ciccocioppo Giuseppe**, **“..non risultano agli atti di questo Ente titoli abilitativi per la esecuzione di attività edilizie quali Concessioni Edilizie, Permessi a Costruire, Certificato di Agibilità, rilasciati dal Comune di Poggiofiorito, né risultano la presentazione di S.C.I.A. e D.I.A. a nome del sig. Scavo Pietro”.**

11

5.5 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.

Da quanto accertato in sede di IOP allo stato attuale l'immobile è di proprietà del **sig. *omissis*** e **sig.ra *omissis*** per la **quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni**:

| N | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e Oneri Reali |
|---|--------------------------------------|----------------|---|
| 1 | <i>omissis</i> nata a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig. <i>omissis</i> |
| 2 | <i>omissis</i> nato a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig.ra <i>omissis</i> |

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dal figlio dell'esecutato come specificato nell'allegato Verbale di IOP.

Si allega alla presente il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato in data **02/07/2015 – Prot. n° 1606** dal quale risulta che l'immobile ricade in **Zona B2 – area parzialmente edificata e**

urbanizzata le cui indicazioni e prescrizioni sono regolamentate dagli artt. N° 17 e 19 delle NTA vigenti: Capitolo II Aree totalmente o parzialmente edificate e urbanizzate – Zona B (*si rimanda alla lettura integrale del Certificato allegato*); non risultano ad oggi contratti di locazione in essere.

5.6 ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Come specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria del fabbricato o vincoli specifici sull'area su cui il medesimo insiste, tanto meno vincoli di carattere storico-artistico.

5.7 ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Sono quelli riepilogati nei paragrafi precedenti.

6.1 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.

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella **determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto del pignoramento**, a riguardo si precisa che i criteri di misurazione adottati per i beni da stimare sono riferiti: al sistema **IVS (International Valuations Standards)**, al **EVS (European Valuations Standards)**, nonché alla **Norma UNI 10750**, il **SIM (Sistema Italiano Misurazioni)**; per quanto concerne inoltre la **valutazione immobiliare**, principalmente è stato adottato il sistema **MCA (Market Comparison Approach)**, esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

I beni pignorati hanno i seguenti diritti ed oneri:

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

Immobile uso residenziale ubicato al **piano terra + piano primo – Comune di Poggiofiorito (CH)** contraddistinta al N.C.E.U. come segue (*vedasi nel dettaglio visure per soggetto allegata, nonché visure storiche*)

| Fg | Part.IIa | Sub. | Zona Cens. | Micro Zona | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da |
|---|----------|------|------------|------------|------|--------|-------------|----------|--|
| 2 | 4120 | 4 | | | A/3 | 3 | 10 vani | € 506,13 | Variazione del 24/09/2013 n. 38030.1/2013 in atti dal 24/09/2013 (protocollo n. CH0128312) bonifica identificativo catastale |
| Indirizzo: C.da Mortella – piano T – 1-2 Annotazioni: Classamento e rendita validati (DM 701/94) costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 2 pla 4120 sub per allineamento mappe. | | | | | | | | | |

13

Intestazione dell'immobile di cui sopra:

| N | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e Oneri Reali |
|-------------------|--------------------------------------|--|---|
| 1 | <i>omissis</i> nata a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig. <i>omissis</i> |
| 2 | <i>omissis</i> nato a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> D | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig.ra <i>omissis</i> |
| Dati derivanti da | | Del 24/09/2013 n. 38030.1/2013 in atti dal 24/09/2013 (protocollo n. CH0128312) registrazione: Bonifica identificativo catastale | |

6.2 LA LETTURA CORRENTE

La letteratura corrente in ambito estimativo prevede la scelta dell'approccio più adatto alla stima immobiliare e/o mobiliare che in generale si può sintetizzare con le seguenti classificazioni di approccio:

- l'approccio di **mercato**, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio **tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- l'approccio **finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Oggetto del presente lavoro è quello di individuare il più probabile Valore di Mercato dei beni periziati.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

14

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

Il valore di trasformazione aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

Il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

Il valore complementare aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia è in genere una scelta dell'estimatore indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È opportuno sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

In conclusione il presente lavoro impiegherà in via generale il metodo diretto per la stima dei beni immobili come anche per i beni mobili, sebbene in entrambe subentrino parti di stima miste.

6.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA PER L'ANALISI DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

Gli **International valuation standards** considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il **sales comparison approach** o **metodo del confronto di mercato** (o market approach); l'**income capitalization approach** o **metodo della capitalizzazione del reddito** (income approach); e il **cost approach** o **metodo del costo** (di ricostruzione deprezzato).

Il **metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il procedimento di stima per **capitalizzazione del reddito** comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il procedimento di capitalizzazione del reddito possiede una vita propria nell'attività di consulenza (counseling e appraisal consulting). L'investitore può essere maggiormente interessato a conoscere il flusso dei ricavi e dei costi dell'investimento immobiliare e il suo rendimento piuttosto che il valore, oppure il valore futuro contro il prezzo presente. Nel counseling, il valore di capitalizzazione diviene il valore di investimento da attribuire a un flusso di ricavi e di costi, una volta fissato il saggio di

profitto.

Il **metodo del costo** (di ricostruzione deprezzato) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. L'impiego del metodo del costo è spesso suggerito nella stima degli immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali, ecc.), di immobili speciali, di immobili secondari e di parti di immobili complessi. È diffuso nelle stime contabili dei cespiti del patrimonio aziendale, nelle quali spesso è riferito al costo storico.

Nel caso specifico si è utilizzato il **metodo del confronto di mercato** per la determinazione del probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, si è proceduto secondo il metodo diretto ossia della comparazione del valore del bene con beni simili ricadenti nella zona omogenea per tendenze di mercato, e temporalmente prossimi per transazioni avvenute.

6.4 IL METODO COMPARATIVO

I procedimenti di stima **market oriented** si basano sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il **market comparison approach (MCA)** o **sales comparison approach** è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

16

Il sistema di stima al pari del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Per quanto concerne il Valore di Mercato si precisa inoltre che i dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti sia dalla documentazione costituente il fascicolo procedurale, sia da documenti richiesti e prodotti presso i relativi uffici competenti: Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, ecc, nonché da quanto verificabile direttamente dallo scrivente CTU in fase di sopralluogo.

Si specifica inoltre, che sono stati effettuati ulteriori accertamenti ipo-catastali, oltre ad ulteriori verifiche in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati inoltre effettuati opportuni sopralluoghi per accertare e verificare presunti valori economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Alla stima del valore di mercato dei beni in oggetto si è pervenuti inoltre anche attraverso l'applicazione del procedimento estimativo cosiddetto "metodo sintetico comparativo" e "metodo per di merito", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore dei beni in oggetto.

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili ai fini della presente, si specifica che oltre al mercato reale di compravendita immobiliare, si è fatto riferimento anche

all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Servizi della Provincia di Chieti.

Valori desunti dall'OMI Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti

Provincia: **CHIETI**
Comune: **POGGIOFIORITO**
Fascia/zona: **EXTRAURBANA/RESTANTE TERRITORIO**
Semestre: **2 – 2014**
Codice di zona: **R1**
Microzona catastale n.: **1**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 600 | 900 | L | 2,4 | 3,6 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 500 | 750 | L | 2,0 | 3,0 | N |
| Autorimesse | NORMALE | 350 | 500 | L | 1,7 | 2,7 | N |
| Box | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,8 | 2,7 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2,8 | 4,2 | N |

Provincia: **CHIETI**
Comune: **POGGIOFIORITO**
Fascia/zona: **ECENTRO ABITATO/CENTRALE**
Semestre: **2 – 2014**
Codice di zona: **R1**
Microzona catastale n.: **1**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2,8 | 4,2 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 600 | 900 | L | 2,4 | 3,6 | N |
| Autorimesse | NORMALE | 400 | 600 | L | 2,0 | 3,0 | N |
| Box | NORMALE | 500 | 750 | L | 2,2 | 3,0 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 800 | 1200 | L | 3,2 | 4,8 | N |

18

- Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato al periodo in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile oggetto della presente stima si rende necessaria inoltre una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

Fondamento di una stima espressa attraverso l'uso del cosiddetto **procedimento comparativo diretto per punti di merito** è, difatti, la possibilità di individuare sul mercato di riferimento una serie statisticamente sufficiente di beni simili a quello oggetto di valutazione (in riferimento alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche) dal prezzo di scambio noto (compravendita avvenuta nel recente passato).

Contestualmente nel caso che il bene in oggetto non sia omogeneo a quelli con cui lo si dovrebbe comparare, si rende necessario l'utilizzo di differenti (*indiretti*) procedimenti di stima. Questi ultimi, quindi, rispetto alla comparazione di tipo *diretto* devono maggiormente tendere alla piena comprensione delle "*peculiarità*" riscontrate in confronto all'*ordinarietà*" dei dati rilevabili dal mercato a cui si fa riferimento, nonché alla determinazione dei cosiddetti punti di merito necessari alla definizione di parametri valutativi da utilizzare.

6.5 LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La stima dei beni è stata pertanto di fatto come detto in precedenza con la **metodologia sintetica comparativa**, applicando alla **superficie convenzionale** determinata con l'ausilio delle superfici indicate nel quadro sinottico di cui al **paragrafo precedente 5.1**, il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite e/o agenzie immobiliari di beni omologhi, mediata con risultanze documentali oggettivanti.

Tale valore unitario medio-statistico è stato opportunamente trasposto nei beni in esame a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, esposizione / posizione, regolarità amministrativa), sintetizzati da un coefficiente totale "Ktot" correttivo delle qualificazioni medie.

6.5.1 INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, nello stato di fatto ed in condizioni normali, è stato identificato mediando, a fini di massima certezza probabilistica dell'indagine, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, ovvero da operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori) con quello oggettivato dalle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi quali "L'osservatorio dei valori immobiliari" curato dalla Agenzia del Territorio e/o il "Consulente Immobiliare" edito da Il Sole 24 Ore.

Detti valori, riferiti ad immobili residenziali siti in zone simili del **Comune di Poggiofiorito (Ch)**, vengono riepilogati nel quadro sinottico al **paragrafo 6.4**, nonché attraverso annunci immobiliari.

1) Il **dato desunto da personali esperienze e verifiche in campo presso agenzie immobiliari** varia tra un **minimo di €/mq 900,00** ed un **massimo di €/mq 1.350,00** ed è stato assunto, in termini medio-statistici, pari a:

$$\Rightarrow \text{€/mq } (900,00 + 1.350,00) / 2 = \underline{\text{valore medio pari ad €/mq 1.125,00}}$$

(diconsiEuroMilleCentoVentiCinque/00)

2) Il **dato desunto** dalla pubblicazione “**Osservatorio dei valori immobiliari**” curato dalla **Agenzia del Territorio** della **Prov. di Chieti** (*vedasi paragrafo 7.4*) varia:

⇒ da un **minimo di €/mq 700,00** ad un **massimo di €/mq 1200,00** per **centro urbano e con stato conservativo normale e funzionale**,

nel caso specifico trattandosi di un immobile che non presenta uno stato di conservazione funzionale ottimale, ma mediocre, e che necessità di un intervento complessivo di ristrutturazione edilizio ed impiantistico, è ipotizzabile e ponderato considerare un valore medio €/mq differenziato, e non desumibile da una media diretta dei valori innanzi richiamati.

Si rileva inoltre, che l'area su cui sorge l'immobile è area edificabile con indice mq/mq pari a 0,5.

⇒ Il **Valore Medio** derivante dall'**Osservatorio dei valori immobiliari** e basato sull'**ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati** è pari a **€/mq 950,00**
(diconsiEuroNovecentoCinquanta/00)

20

IL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO, CONSIDERATO IN TERMINI TECNICAMENTE ACCETTABILI IN QUANTO BASATO SULLA ORDINARIETÀ DEI VALORI MEDIO-STATISTICI RISCONTRATI, NONCHÉ DERIVANTI DALLE RICERCHE E VERIFICHE DI MERCATO RISULTA COME DAI PUNTI 1) E 2) RISULTA ESSERE PARI A:

$$\Rightarrow \underline{\text{€/MQ } (1.125,00 + 950,00) / 2 = \text{€/MQ 1.037,50 (DICONSIEUROMILLETRENTASETTE/50)}}$$

AL SUDETTO VALORE DI €/MQ 1.037,50 SONO STATI APPLICATI SPECIFICI COEFFICIENTI PARAMETRICI COME DA PARAGRAFO SUCCESSIVO, CHE ATTUALIZZANO E PARAMETRIZZANO IL VALORE DETERMINATO IN PRIMA ISTANZA ALLE SPECIFICHE PECULIARITÀ TECNICO-ECONOMICHE DI MERCATO RISCONTRABILI SULL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE; COME DESCRITTO NEI PARAGRAFI PRECEDENTI, ALLO STATO ATTUALE È UN CANTIERE INTERROTTO, CON AMBITI TECNICO-AMMINISTRATIVI ANCORA SOSPESI, IN QUANTO L'ENTE NON HA CONCESSO ALCUNE VARIANTI IN CORSO D'OPERA.

6.5.2 COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali, alle condizioni generalizzate in termini di stato d'uso, all'età, alla funzionalità, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa; assunti dal sottoscritto come in appresso:

- ⇒ in termini incrementali, nella componente zonale, assumendo un coefficiente $K_{zon} = 0,80$ per considerare le buone caratteristiche e peculiarità dell'area urbana, nonché del contesto e dell'accessibilità urbana e di collegamento con le arterie viabili principali;
- ⇒ in termini invarianti, nella componente relativa alla struttura, assumendo un coefficiente $K_{str} = 0,60$, tenuto conto delle condizioni di normalità strutturale dell'immobile, stante l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto, nonché in particolare considerando la tipologia dell'immobile e la ripartizione dei setti murari interni;
- ⇒ in termini decrementali, nella componente relativa allo stato generale, assumendo un coefficiente $K_{sta} = 0,40$, tenuto conto dello stato delle finiture interne ed esterne;
- ⇒ in termini decrementali, nella componente relativa all'età, assumendo un coefficiente $K_{età} = 0,70$, tenuto conto dell'epoca di realizzazione;
- ⇒ in termini decrementali, nella componente funzionale, assumendo un coefficiente $K_{fun} = 0,70$, considerando che trattasi comunque di un immobile isolato, in funzione della fruibilità ed accessibilità dei livelli, nonché dell'ampia corte perimetrale con caratteristiche di edificabilità indice pari a mq/mq = 0,5;
- ⇒ in termini invarianti, nella componente della esposizione-posizione, assumendo un coefficiente $K_{pos} = 0,70$, tenuto conto dell'ottimo orientamento dei vani, nonché della luminosità e della veduta degli stessi;
- ⇒ in termini decrementali, nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo un coefficiente $K_{reg} = 0,80$, stante l'attuale condizione generale di regolarità amministrativa, fatta eccezione per il volume in legno posteriore, che presumibilmente stante l'edificabilità dell'area di pertinenza, trova capienza nella parziale disponibilità attuale di circa mq 37,00, pur considerando la regolarità delle opere sin qui realizzate con le precedenti autorizzazioni sull'intero immobile;

Conseguentemente il **coefficiente totale di adeguamento**, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{str} \times K_{sta} \times K_{età} \times K_{fun} \times K_{pos} \times K_{reg} =$$

$$K_{tot} = 0,80 \times 0,60 \times 0,40 \times 0,70 \times 0,70 \times 0,70 \times 0,80 = 0,671$$

6.5.3 16.3 FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

IL PIÙ **PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO** DEI BENI IN OGGETTO, PRODOTTO DEL **VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO** ED IL **COEFFICIENTE GLOBALE DI ADEGUAMENTO**, È PERTANTO PARI A:

⇒ €/MQ 1.037,50 x 0,671 = €/MQ 696,162 ARROTONDATO PER ECCESSO AD €/MQ 696,16
(DICONSI EURO SEICENTONOVANTASEI/16)

viene pertanto applicato alla superficie convenzionale precedentemente computata, come nelle schede a seguire.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON METODO "SINTETICO COMPARATIVO"

**foglio . 2
mappale . 4120**

**del Comune di . Poggiofiortio - CH
subalterno . 4**

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare

| descrizione | superficie (mq) | coeff. Ponderazione | superficie vendibile (mq) |
|---|-----------------|---------------------|---------------------------|
| vani e accessori diretti | 238,48 | 1,00 | 238,48 |
| vani mansardati sottotetti abitabili) | - | 0,60 | - |
| vani mansardati sottotetti NON abitabili) | 50,00 | 0,20 | 10,00 |
| balconi | 13,40 | 0,25 | 3,35 |
| terrazzi | - | 0,35-0,50 | - |
| portico | 0 | 0,35 | - |
| sedime esterno | 432,76 | 0,10-0,02 | 28,80 |
| cantina | - | 0,25 | - |
| | | | 281 |
| descrizione | quantità | coeff. Ponderazione | accessori indiretti |
| box auto | - | 1,00 | - |
| posto auto | 2 | 1,00 | 2 |

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare

| | |
|--|------------------|
| valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq) | 696,16 |
| valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad) | - |
| valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad) | - |
| coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti | 0,50 |
| altezza di piano | 1,10 |
| manutenzione | 0,50 |
| valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq) | 348,08 |
| riepilogo superficie complessiva (mq) | 281,00 |
| riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO: | - |
| riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO: | 2 |
| VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO | 97 810,48 |

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PONDERATO PER "PUNTI DI MERITO"

| foglio . 2 | | del Comune di . Poggiofiorito - CH | |
|--|--------------------|---|---------------------------|
| mappale . 4120 | | subalterno . 4 | |
| 4. Determinazione della superficie lorda vendibile | | | |
| descrizione | superficie (mq) | coeff. Ponderazione | superficie vendibile (mq) |
| vani e accessori diretti | 238,48 | 1,00 | 238,48 |
| vani mansardati sottotetti abitabili) | - | 0,60 | - |
| vani mansardati sottotetti NON abitabili) | 50 | 0,20 | 10,00 |
| balconi | 13,40 | 0,25 | 3,35 |
| terrazzi | 0 | 0,35-0,50 | - |
| portico | - | 0,35 | - |
| giardino | 432,76 | 0,10-0,02 | 28,80 |
| cantina | - | 0,25 | - |
| | | | 281 |
| descrizione | quantità | coeff. Ponderazione | accessori indiretti |
| box auto | - | 1,00 | - |
| posto auto | 2 | 1,00 | 2 |
| <i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei</i> | | | |
| 5. Stima del valore di mercato | | | |
| valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq) | | | 696,16 |
| valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad) | | | - |
| valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad) | | | - |
| coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1) | | | 0,500 |
| valore di mercato medio unitario per UFFICI ponderato (euro/mq) | | | 348,08 |
| riepilogo superficie complessiva (mq) | | | 281,00 |
| riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO: | | | - |
| riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO: | | | 2 |
| VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO | | | 94 575,00 |
| 6. Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione | | | |
| car. Estrinseche posizionali | accessibilità | | 5 |
| | servizi | | 5 |
| | verde | | 4 |
| car. Intrinseche posizionali | panoramicità | | 5 |
| | orientamento | | 5 |
| | luminosità | | 5 |
| car. Produttive | car. Costruttive | | 6 |
| | finiture | | 4 |
| | impianti | | 4 |
| car. Tecnologiche | vetustà | | 3 |
| | obsolescenza | | 2 |
| | commerciabilità | | 3 |
| car. Tecnologiche | presenza ascensore | | 0 |
| | | tot | 51,00 |

| | |
|--|--------------------|
| V 1 = VALORE DI MERCATO – SINTETICO COMPARATIVO | € 97.810,48 |
| V 2 = VALORE DI MERCATO – PER PUNTI DI MERITO | € 94.575,00 |
| V FINALE = (V 1 + V 2) / 2 = | € 96.192,74 |

QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO DEL VALORE DI MERCATO

VALORE PIENA PROPRIETÀ IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA+ PRIMO PIANO
VPP = € 96.192,74 – PER DIFETTO € 96.192,00
(DICONSI EURO NOVANTA SEIMILA CENTO NOVANTA DUE / 00)

6.6 DICA SE IL COMPENDIO PIGNORATO DEBBA ESSER 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.

Per quanto concerne il **bene immobile oggetto della presente stima** indicato come **unità negoziale n° 1**, essendo **unico bene pignorato**, non può che essere venduto come **Lotto unico a base d'asta**.

A tal proposito si allega alla presente la individuazione e descrizione del Lotto a base d'asta con il relativo prezzo a base d'asta desunto dalla stima eseguita nei paragrafi precedenti.

AVVISO RIEPILOGATIVO D'ASTA – LOTTO UNICO

DESCRIZIONE UNITÀ RESIDENZIALE AL PIANO TERRA + PRIMO PIANO (INCLUSO LOCALE SOTTOTETTO)

C.DA MORTELLA, 37 - POGGIOFIORITO (CH)

FOGLIO DI MAPPA N° 2 - PART. N. 4120 SUB. 4

IMMOBILE USO RESIDENZIALE UBICATO AL **PIANO TERRA + PIANO PRIMO – COMUNE DI POGGIOFIORITO (CH)**
CONTRADDISTINTA AL N.C.E.U. COME SEGUE (VEDASI NEL DETTAGLIO VISURE PER SOGGETTO ALLEGATA,
NONCHÉ VISURE STORICHE)

| Fg | Part.IIa | Sub. | Zona Cens. | Micro Zona | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da |
|----|----------|------|------------|------------|------|--------|-------------|----------|--|
| 2 | 4120 | 4 | | | A/3 | 3 | 10 vani | € 506,13 | Variazione del 24/09/2013 n. 38030.1/2013 in atti dal 24/09/2013 (protocollo n. CH0128312) bonifica identificativo catastale |

Indirizzo: C.da Mortella – piano T – 1-2

Annotazioni: Classamento e rendita validati (DM 701/94) costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 2 pla 4120 sub per allineamento mappe.

Intestazione dell'immobile di cui sopra:

| N | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e Oneri Reali |
|-------------------|--------------------------------------|--|---|
| 1 | <i>omissis</i> nata a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig. <i>omissis</i> |
| 2 | <i>omissis</i> nato a <i>omissis</i> | <i>omissis</i> | proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con sig.ra <i>omissis</i> |
| Dati derivanti da | | Del 24/09/2013 n. 38030.1/2013 in atti dal 24/09/2013 (protocollo n. CH0128312) registrazione: Bonifica identificativo catastale | |

25

L'IMMOBILE **PIGNORATO** È UBICATO NEL **COMUNE DI POGGIOFIORITO (CH)**, IN **CONTRADA MORTELLA**, NELLE VICINANZE DEL CENTRO URBANO; L'EDIFICIO È UBICATO A RIDOSSO DELLA STRADA COMUNALE A CUI SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALLA **SS 538**, INTERSEZIONE CON **VIA ROMA**.

TRATTASI DI UN FABBRICATO ISOLATO A Pianta regolare, disposta su due livelli fuori terra: piano terra e primo piano, oltre un volume sul prospetto posteriore anch'esso a due livelli e con la falda di copertura in comune con il volume principale; il prospetto posteriore presenta inoltre un ulteriore volume ad unico livello realizzato con struttura in legno; il volume in oggetto non risulta essere accatastato da quanto desumibile dagli atti estratti in copia presso l'agenzia del territorio della prov. di Chieti.

DESCRIZIONE ESTERNA DELL'EDIFICIO:

L'EDIFICIO HA LA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, CON SOLAIO CON PUTRELLE E VOLTINE AL PIANO TERRA, E SOFFITTO PIANO AL LIVELLO SUPERIORE; IL VOLUME ADDOSSATO SUL PROSPETTO POSTERIORE CON STRUTTURE IN LEGNO HA IL SOFFITTO A VISTA ANCH'ESSO IN LEGNO.

L'EDIFICIO NEL COMPLESSO SI COMPONE COME A SEGUIRE:

VOLUME REGOLARE CON COPERTURA A PADIGLIONE CON TEGOLE IN LATERIZIO, I PROSPETTI RISULTANO INTONACATI E RIFINITI CON PITTURA TRADIZIONALE PER ESTERNI, IL PROSPETTO PRINCIPALE PROSPICIENTE LA STRADA COMUNALE PRESENTA DUE ORDINI DI APERTURE: PORTONE CENTRALE DI INGRESSO AL PIANO TERRA AD ARCO, DUE PORTE-FINESTRE SIMMETRICHE ADIACENTI A DX E SX, MEDESIMA ARTICOLAZIONE AL PRIMO LIVELLO CON TRE PORTE FINESTRE IN ASSE CON LE APERTURE DISPOSTE AL PIANO TERRA CHE DENOTANO L'ACCESSO ALL'UNICO BALCONE CHE SI SVILUPPA PER L'INTERA LUNGHEZZA DEL PROSPETTO; TUTTE LE APERTURE MOSTRANO UNA PICCOLA CORNICE PERIMETRALE TIPO LESENA, COMPLETANO IL PROSPETTO UNA FASCIA MARCAPIANO IN CORRISPONDENZA DEL SOLAIO DEL SOTTOTETTO E DEL SOLAIO PRIMO LIVELLO, OLTRE LE LESENE ANGOLARI DISPOSTE AI QUATTRO CANTONI DELL'EDIFICIO.

I PROSPETTI LATERALI SI ARTICOLANO RISPETTIVAMENTE COME SEGUE: LATO DX SENSO ANTIORARIO, SONO PRESENTI DUE ORDINI DI APERTURE CIASCUNO DI DUE FINESTRE DISPOSTE SIMMETRICAMENTE ED IN ASSE, IL PROSPETTO POSTERIORE: RISULTA ANCH'ESSO RIFINITO CON INTONACO CEMENTIZIO E PITTURA PER ESTERNI COME I PRECEDENTI, PRESENTA INOLTRE APERTURE SUL VOLUME AGGETTANTE AI DUE LIVELLI, NONCHÉ APERTURE AL VOLUME PRINCIPALE SOLO IN CORRISPONDENZA DEL PRIMO LIVELLO, IN CORRISPONDENZA DELLE CAMERE DA LETTO. IL VOLUME DEL CORPO AGGIUNTO IN LEGNO PRESENZA ANCH'ESSO DELLE APERTURE SU ENTRAMBI I LATI.

IL PROSPETTO LATERALE SX È IDENTICO AL PRECEDENTE LATERALE DX, ANCH'ESSO CON DUE ORDINI DI APERTURE DISPOSTE SIMMETRICAMENTE, INCLUSE LE FASCE ORIZZONTALI MARCAPIANO E QUELLE ANGOLARI (LESENE); A DIFFERENZA DEL PROSPETTO LATO DX, IN ESSO SONO PRESENTI DUE BALCONI SINGOLI AL PRIMO LIVELLO IN CORRISPONDENZA DELLE CAMERE DA LETTO.

LO STATO DI CONSERVAZIONE DEI SINGOLI PROSPETTI RISULTA MEDIOCRE, SONO PRESENTI EVIDENTI SEGNI DI MARCESCENZA DEGLI INTONACI CON DISTACCO E SQUAMATURA DELLA PITTURA DI RIFINITURA. LE APERTURE DEI PROSPETTI LATERALI E POSTERIORI NON PRESENTANO CORNICI PERIMETRALI, HANNO INFISSI IN LEGNO VETUSTI, NONCHÉ TAPPARELLE IN PVC ROSSE SUL PROSPETTO POSTERIORE.

LA CORTE ESTERNA RISULTA ESSERE RECINTATA CON MURETTO/CORDOLO H CIRCA 60 CM E RETE METALLICA, PRESENTA UN ACCESSO PEDONALE IN ASSE ALL'INGRESSO PRINCIPALE ED UN CANCELLO CARRABILE ADIACENTE SUL LATO DX; LA PARTE PROSPICIENTE LA STRADA COMUNALE È RIFINITA CON UN PAVIMENTO QUADRATO TIPO MARMITTONI PER ESTERNI, LA PARTE CORRISPONDENTE AL CANCELLO CARRABILE INVECE CON UN MASSETTO IN CLS CHE CONTINUA ANCHE SULLA PORTE POSTERIORE, FATTA ECCEZIONE PER L'AREA PROSPICIENTE IL VOLUME TUTTO IN LEGNO CHE RISULTA PAVIMENTATA CON PIASTRELLE IN GRES; L'AREA A FORMA TRIANGOLARE SUL LATO SZ E QUELLA POSTERIORE È INVECE LASCIATA A TERRA INCOLTA. I BALCONI HANNO I PARAPETTI IN FERRO BATTUTO E SONO ANCH'ESSI IN UNO STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE.

DESCRIZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO:

GLI SPAZI INTERNI RISULTANO COSÌ ARTICOLATI: PIANO TERRA CON QUATTRO VANI DISPOSTI SIMMETRICAMENTE RISPETTO L'ASSE LONGITUDINALE CORRISPONDENTE AI DUE DISTINTI VANI SCALA PRESENTI; PIANO PRIMO ANCH'ESSO CON QUATTRO VANI DISPOSTI IN CORRISPONDENZA DEI PRECEDENTI AL PIANO TERRA. TUTTE LE STANZE SONO PRESSOCHÉ IDENTICHE COME FORMA E SUPERFICIE, SONO COLLOCATE SUL PERIMETRO ESTERNO DEL VOLUME RESIDENZIALE E A DIRETTO CONTATTO CON I DUE VANI SCALA DISPOSTI SIMMETRICAMENTE RISPETTO AL MURO PORTANTE DI SPINA CHE DIVIDE 'INTERO CORPO DI FABBRICA IN DUE PARTI RETTANGOLARI PERFETTAMENTE SIMMETRICHE. IL PIANO TERRA È ADIBITO A ZONA GIORNO, CON CUCINA, SOGGIORNO, SALA, ECC, MENTRE IL PRIMO LIVELLO È LA ZONA NOTTE CON BAGNO E W.C.

LO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISULTA MEDIOCRE, LE PARETI DENOTANO UMIDITÀ DI RISALITA CON FENOMENI DI MARCESCENZA DEGLI INTONACI E DELLE PITTURE, GLI INFISSI IN LEGNO SONO VETUSTI ED IN ALCUNI CASI ANCHE NON FUNZIONANTI; LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO E IN MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE. GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI, SIA PER QUANTO CONCERNE L'ELETTRICO CHE L'IDRICO. IL BAGNO ED IL W.C. RISULTANO FUNZIONANTI, LE PARETI SONO RIVESTITE CON PIASTRELLE IN GRES/CERAMICA, SIA AL PIANO TERRA CHE AL PRIMO LIVELLO. LA CUCINA AL PIANO TERRA PRESENTA ANCH'ESSA LE PARETI RIVESTITE CON PIASTRELLE IN CERAMICA DI FORMA QUADRATA E DI COLORE MARRONE, IDENTICO ALLA TIPOLOGIA DEL PAVIMENTO DI FORMA RETTANGOLARE.

LE SUPERFICI DELL'EDIFICIO SONO COSÌ RIPARTITE:

- ⇒ **SUP. NETTA PIANO TERRA PARI A MQ 92,88 AL NETTO DELLA CORTE ESTERNA;**
- ⇒ **SUP. NETTA PIANO PRIMO PARI A MQ 74,56 (LA SUP. DEL VANO SCALA È COMPUTATA SOLO AL PIANO TERRA) AL NETTO DEI BALCONI CHE RISULTANO DI MQ 9,40 PER QUELLO PRINCIPALE, E DI MQ 2,00 CADAUNO PER QUELLI SINGOLI SUL PROSPETTO LATERALE SX, PER UNA SUP. COMPLESSIVA DI MQ 13,40 CIRCA.**
- ⇒ **SUPERFICIE TOTALE NETTA CALPESTABILE P. TERRA + P. PRIMO = MQ 92,88 + 74,56 = 167,44**
- ⇒ **SUPERFICIE TOTALE LORDA P. TERRA + P. PRIMO = MQ 119,24 x 2 = MQ 238,48**
- ⇒ **SUPERFICIE COPERTA (PROIEZIONE A TERRA DELL'EDIFICIO) = MQ 119,24**
- ⇒ **SUPERFICIE CORTE ESTERNA PARI A COMPLESSIVI MQ 552,00, INCLUSA LA SUPERFICIE COPERTA DELL'EDIFICIO PARI A MQ 119,24; LA SUPERFICIE RELATIVA AL VOLUME DEL CORPO IN LEGNO NON È**

CONTEGGIATA IN QUANTO DA QUANTO ACCERTATO PRESSO L'UTC DEL COMUNE RISULTA NON ESSERE AUTORIZZATA.

⇒ **SUPERFICIE CORTE ESTERNA AL NETTA DELLA SUP. COPERTA DELL'EDIFICIO: MQ 552,00 – MQ 119,24 = 432,76**

La **superficie netta** riferita alla **scheda depositata** presso l'**Agenzia del Territorio della Prov. di Chieti n° CH00073318** del **08/01/1999** risulterebbe pari a **mq 167,44 complessivi** derivanti da: **mq 92,88 p. terra + mq 74,56 p. piano.**

Nel **quadro sinottico** a seguire sono riepilogate pertanto le **superfici nette** dei singoli ambienti costituenti l'immobile in oggetto.

Le singole planimetrie relative al fabbricato e relativi annessi sono state desunte ed estratte dai relativi **Uffici Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti.**

Le superfici indicate in parentesi dei singoli ambienti sono da considerarsi come superficie netta calpestabile a mero titolo indicativo.

| Unità immobiliare censita al: | | | |
|--|---------------------|-----------------|------------------|
| Foglio n° 2 - partille n° 4120 - n° 4 | | | |
| (piano terra + primo piano C.da Mortella, 37 | | | |
| Superficie vani (Mq netti) | | | |
| Piano terra | Dim (Mt) | Dim (Mt) | Sup. (Mq) |
| camera 1 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 2 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 3 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 4 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| w.c. | 1,40 | 1,80 | 2,52 |
| ripostiglio | 3,20 | 1,80 | 5,76 |
| | 4,60 | 1,00 | 4,60 |
| vano scala 1 | 2,00 | 4,00 | 8,00 |
| vano scala 2 | 2,00 | 4,00 | 8,00 |
| Piano primo | Dim (Mt) | Dim (Mt) | Sup. (Mq) |
| camera 5 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 6 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 7 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| camera 8 | 4,00 | 4,00 | 16,00 |
| w.c. | 2,00 | 2,40 | 4,80 |
| bagno | 2,40 | 2,40 | 5,76 |
| balcone principale | 9,40 | 1,00 | 9,40 |
| balcone singolo 1 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| balcone singolo 2 | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| Totale superficie calpestabile (Mq netti) - p. terra + p. piano | | | |
| 167,44 | | | |
| Totale superficie coperta (Mq) | | | |
| 119,24 | | | |
| corte esterna di pertinenza: al netto della sup. lorda immobile | sviluppo superficie | | 432,76 |
| sup. tot. balconi | | | 13,40 |

VALORE PIENA PROPRIETÀ APPARTAMENTO
VPP = € 96.192,00
(DICONSIEURONOVANTASEIMILACENTONOVANTADUE/00)

6.7 DESCRIVA ANALITICAMENTE TUTTE LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE DOVRANNO ESSERE CANCELLATE CON L'EMANANDO DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono quelle indicate nel paragrafo 5.2 e 5.7.

6.8 VERIFICHI LE CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N° 311/06.

Per quanto concerne le certificazioni, trattandosi di immobile antecedente al ventennio, nonché alle vigenti normative in materia di Certificazione energetica, l'attuale classe da considerarsi è l'ultima prevista dalle vigenti normative: la "G".

Non sono presenti pertanto allo stato attuale in alcun modo le certificazioni energetiche richieste dalle ultime normative entrate in vigore nel mese di giugno 2013 e succ. mod. e/o integraz. circa la determinazione della classe energetica con relativo calcolo obbligatori ai fini dei contratti di locazione e/o di vendita di immobili.

7. ALLEGATI

ALL. 01 – DOCUMENTI ESTRATTI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI

VISURA CATASTALE PER SOGGETTO E VISURA STORICA PER IMMOBILE (FOGLIO N° 2 - PART.LLE N° 4120 - N° 4

SCHEDE PIANTE DELL'IMMOBILE - DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CHIETI (SCALA 1/200) + PLANIMETRIE CATASTALI – SCALA1/2000

ALL. 02 – DOCUMENTI PER DETERMINAZIONE PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: ESTRATTI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - ISPEZIONI PER DATI ANAGRAFICI INTESTATI , CERTIFICAZIONE NOTARILE DEPOSITATA AGLI ATTI IN CANCELLERIA

ALL. 03 – DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI, TITOLI AUTORIZZATIVI, ECC + ESTRATTI DALL'UTC DEL COMUNE DI CHIETI - (CH)

ALL. 04 – VERBALE SOPRALLUOGO IOP – INIZIO OPERAZIONI PERITALI

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | PREMESSA | 2 |
| 2. | VERIFICA E CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PRODOTTI AI SENSI DELL'ART. 567 – COMMA 2°, C.P.C., CON INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI DOCUMENTI MANCANTI E/O NON IDONEI ... | 2 |
| 3. | INDICAZIONE DEI QUESITI | 2 |
| 3.1 | QUESITI PARTE A | 2 |
| 3.2 | QUESITI PARTE B | 3 |
| 3.3 | QUESITI PARTE C..... | 3 |
| 4. | QUESITI PARTE A – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI ATTRAVERSO I CONFINI ED I DATI CATASTALI, NONCHE' DELL'INDICAZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELLA RELATIVA TRASCRIZIONE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI SUDETTI CON QUANTO RIPORTATO NEL RELATIVO ATTO DI PIGNORAMENTO | 3 |
| 4.1 | DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO: IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E CONTESTO D'INSEDIAMENTO..... | 4 |
| 4.2 | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 8 |
| 4.3 | PROVENIENZA DELL'IMMOBILE | 8 |
| 4.4 | VERIFICA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO | 9 |
| 5. | Quesiti Parte B | 9 |
| 5.1 | REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE | 9 |
| 5.2 | RICOSTRUZIONE ATTRAVERSO LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C., DELLE VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE 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 CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI E QUALI SIANO I DIRITTI DELLA PARTE ESECUTATA | 9 |
| 5.3 | 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. . | 10 |
| 5.4 | 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, ACCERTI LA CONFORMITÀ O MENO DEGLI STESSI ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE ALLA LUCE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE NORME..... | 11 |
| 5.5 | 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. | 11 |

| | |
|--|-----------|
| 5.6 ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO..... | 12 |
| 5.7 ACCERTI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE. | 12 |
| 6. QUESITI - Parte C..... | 12 |
| 6.1 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..... | 13 |
| I beni pignorati hanno i seguenti diritti ed oneri:..... | 13 |
| 6.2 LA LETTURA CORRENTE..... | 13 |
| 6.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA PER L'ANALISI DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO..... | 15 |
| 6.4 IL METODO COMPARATIVO | 16 |
| 6.5 LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI..... | 19 |
| 6.5.1 INDIVIDUAZIONE VALORE UNITARIO..... | 19 |
| 6.5.2 COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE..... | 20 |
| 6.5.3 16.3 FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO..... | 21 |
| 6.6 DICA SE IL COMPENDIO PIGNORATO DEBBA ESSER 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..... | 24 |
| 6.7 DESCRIVA ANALITICAMENTE TUTTE LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE DOVRANNO ESSERE CANCELLATE CON L'EMANANDO DECRETO DI TRASFERIMENTO. | 29 |
| 6.8 VERIFICHI LE CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N° 311/06. | 29 |
| 7. Allegati | 29 |
| ALL. 01 – DOCUMENTI ESTRATTI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI | 29 |
| VISURA CATASTALE PER SOGGETTO E VISURA STORICA PER IMMOBILE (FOGLIO N° 2 - PART.LLE N° 4120 - N° 4 29 | |
| SCHEDA PIANTE DELL'IMMOBILE - DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CHIETI (SCALA 1/200) + | |
| PLANIMETRIE CATASTALI – SCALA 1/2000 | 29 |

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI – PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. N° 182/2014
GIUDICE RELATORE DOTT. FEDERICO RIA
PROMOSSO DALLA *omissis*
CONTRO SIG. *omissis*

ALL. 02 – DOCUMENTI PER DETERMINAZIONE PROVENIENZA DELL’IMMOBILE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:
ESTRATTI DALL’AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - ISPEZIONI PER DATI ANAGRAFICI
INTESTATI , CERTIFICAZIONE NOTARILE DEPOSITATA AGLI ATTI IN CANCELLERIA 29

ALL. 03 – DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI, TITOLI AUTORIZZATIVI, ECC + ESTRATTI DALL’UTC DEL COMUNE
DI CHIETI - (CH) 29

ALL. 04 – VERBALE SOPRALLUOGO IOP – INIZIO OPERAZIONI PERITALI..... 29

Chieti, 16 Luglio 2015

Il CTU
arch. Franco VALENTINI