

TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N. 18/2024 R.G.E

GIUDICE: dott. Tommaso David

PERIZIA DI STIMA C.T.U

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Il Tecnico Incaricato C.T.U. Arch. Gina ZACCO

Studio Tecnico ArkeDes

C.da Pianquerceto, 3/5 - 66052 - Gissi (Ch)

pers. 393 4785056 / 347 7060107

tel.: 0873 382522 / fax.: 0873 560460

mail: archzacco@gmail.com mail - pec: gina.zacco1@archiworldpec.it

APRILE - LUGLIO 2024



All'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale Ordinario di Vasto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 18/2024 R.G.E



PARTE RICORRENTE - (CREDITORE PROCEDENTE):



CONTROPARTE - (DEBITRICE ESECUTATA):

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA:



La sottoscritta architetto **Gina dott. ZACCO**, Cod. Fisc. ZCCGNI70S45A485K, nata ad Atesa (Ch) il 05/11/1970 e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1054 nonché iscritta all'albo CTU del Tribunale Ordinario di Vasto, in data 05/02/2024 con n. 11, residente a Gissi (Ch) in c.da Pianquerceto 3/5, tel. 3934785056, fax. 0873560460, e-mail. archzacco@gmail.com, e-mail-pec. gina.zacco1@archiworldpec.it e avente partita Iva 02383650690



AVENDO RICEVUTO

In data 04.04.2024 dal G.O. in epigrafe, dott. Tommaso David, **nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio** relativamente al procedimento di cui all'oggetto,



SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile, con l'incarico specifico di rispondere ai quesiti di seguito analiticamente riportati:



a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969,

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c. da Pianquerceto, 3/5,
tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

Quesito 1

Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

Quesito 2

Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Quesito 3

Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

Quesito 4

Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

Quesito 5

Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa, nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

Quesito 6

in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

Quesito 7

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito 8

riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito 9

Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Quesito 10

Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

Quesito 11

Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

Quesito 12

*Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.***

Quesito 13

Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

Quesito 14

Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Quesito 15

Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.

Quesito 16

Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

Quesito 17

Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

Quesito 18

Alleggi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

Quesito 19

Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

Quesito 20

Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

Quesito 21

Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

Quesito 22

Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.

Quesito 23

Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

CRONOLOGIA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 14/04/2024 è stato accettato l'incarico e si è proceduto al giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidate nei 90 giorni concessi per l'espletamento dell'incarico.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

- Provvedimento R.CTU. 18/24 di nomina Esperto C.T.U. (esperto Gina Zacco, giudice Dr. Tommaso

David) per la stima dei beni pignorati, il 28/11/2022 che contestualmente fissava la data di udienza al **25 ottobre 2024** e Verbale di giuramento dell'esperto del 15/04/2024.

- Atto Giudiziario del 05/02/2024 emesso dall'UNEP Tribunale di Vasto (Ch), con nr. di rep. 117/C.
- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare n. 32 del 12/03/2024, Reg. Generale n. 4866 e Reg. Particolare n. 3814.
- Certificazione Notarile di cui art. 567, comma 2, c.p.c. del 13/03/2024 a firma del Notaio dott. Giulia Barbagallo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.
- Nota di Iscrizione al Ruolo o Nota di Accompagnamento promossa da
- Nota di deposito documentazione ex art 567cpc, del 18.03.2024: 2)
- Storici Catastali; 3) Estratto delle mappe censuarie;
- Nota di deposito atti, del 23.05.2023

Documentazione allegata:

- All.to_1 Invio convocazione **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di pignoramento, con ricevuta della raccomandata A./R.
- All.to_2 Richiesta di **Accesso Atti Comune di Pollutri** (Ch) con ricevute Protocolli mail-pec.
- All.to_3 Richiesta di **Accesso Atti Agen. delle Entrate** e relative ricevute Protocolli mail-pec.
- All.to_4 **Planimetrie catastali** in scala 1:200, rilasciate dall'Agenzia del Territorio per gli immobili censiti nel Comune di Pollutri (Ch) al N.C.E.U. fog. 9 p.lla 4166 sub. 3 Cat. A/7 di vani 15,5; fog. 9 p.lla 4166 sub. 4 Cat. C/6 di mq 49,00, con mappa planimetrica;
- All.to_5 **Visura catastale per Soggetto** rilasciate dall'Agenzia del Territorio;
- All.to_6 **Visure catastali storiche** per gli immobili del Comune di Pollutri (Ch) al N.C.E.U. fog. 9 p.lla 4166 sub. 3 Cat. A/7 di vani 15,5; fog. 9 p.lla 4166 sub. 4 Cat. C/6 di mq 49,00;
- All.to_7 **Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.** (D.L. 4 giugno 2013, n. 63 rivolta al recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010)
- All.to_8 **Relazione di Stima CTU** con Omissis;
- All.to_9 **Avviso d'Asta**, bozza decreto trasferimento *con Omissis*;
- All.to_10 **Planimetria S.I.T. Trigno-Sinello** (Sistema Informatico Territoriale);
- All.to_11 **Documentazione Fotografica**;
- All.to_12 **Liquidazione** onorari CTU;
- All.to_13 **Spese sostenute**.

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali e gli estratti di mappa per gli immobili siti nel comune di Pollutri (Ch);
- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione del Sistema Informativo Territoriale per gli immobili del comune di Pollutri (Ch)
- convocare, a mezzo di raccomandata, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico degli immobili oggetto di pignoramento;
- verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- consultare le planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza con i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- redigere una relazione di stima per ogni lotto individuato.

OPERAZIONI PERITALI - Analisi Documentazione Prevista Dall'art. 567, 2° comma, c.p.c

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 04/04/2024 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta ed estratta in copia presso la Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale di Vasto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - che risulta idonea e completa.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto a ruolo il 12/03/2024 a favore di
rappresentata e difesa in atti dall'avv. Massimo Mannocchi (C. F. MNNMSM56D20H501G) PEC:
massimo.mannocchi@realpec.it contro ... *Omissis...* (C. F. ... *Omissis...*) Contrada Piano Croce, 2
66020 Pollutri (Ch)
- Nota di iscrizione a ruolo, Procedimento Esecutivo 18/2024 R.G. Es Imm. del 02/03/2024;
- Deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità - Deposito precetto con attestazione di conformità - Deposito di istanza di vendita - Deposito documentazione ex art. 567 comma 2c. c.p.c. depositati in data 18/03/2024;

- Relazione iniziale del Custode Giudiziario Avv. Carlo Marco Sgrignuoli del 30/04/2024;
- Nota di Deposito del Custode Giudiziario Avv. Carlo Marco Sgrignuoli del 23/05/2024;
- Deposito intervento Ag. Entrate-Riscossione per un credito Prot. n. 2015269 del 08/04/2024;
- Deposito intervento Age. Entrate-Riscossione per un credito Prot. n. 2015393 del 08/04/2024;
- Nota di Deposito Avv. Massimo Mannocchi del 06/05/2024;
- Nota di Deposito Avv. Massimo Mannocchi del 10/05/2024
- Nota di Deposito del Custode Giudiziario Avv. Carlo Marco Sgrignuoli del 23/05/2024.

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 597 c.p.c. si procede con la risposta ai quesiti successivi.

Quesito 1 - ANALISI DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

La scrivente ha estratto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, aggiornate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto riferite al ventennio ed oltre, antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

- In atti risulta depositata certificazione notarile ultraventennale a firma del notaio dott. Giulia Barbagallo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese e nota di trascrizione depositati in data 12/03/2024. La sottoscritta ha inoltre provveduto ad espletare le verifiche di rito, presso l'Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio.
- Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di CHIETI in data 13/03/2024: TRASCRIZIONE del 13/03/2024 - Registro Particolare 4866 Registro Generale 3814 - Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Di Vasto Repertorio 117 del 19/02/2024 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.
- La sottoscritta ha provveduto ad effettuare nuove ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti e ad estrarre copia delle note di trascrizione contenenti gli elenchi sintetici delle formalità: dalla disamina del fascicolo informatico a cui la sottoscritta ha accesso in qualità di CTU, tale documentazione risulta essere presente e regolare.
- In ossequio al mandato conferitomi dall'ill.mo G.O. Dott. Tommaso David ed accettato in Cancelleria in data 15/04/2024, stabiliti preventivamente i contatti con il dott.ssa Carlo Marco Sgrignuoli, nella sua qualità di Custode ed Amm.re dei beni, ho provveduto, in data 19/05/2024 all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, delle planimetrie catastali corrispondenti

all'identificativo delle unità, oggetto di pignoramento (All.to 4), le visure per soggetto (All.to 5) oltre le relative visure storiche aggiornate alla stessa data (All.to 6).

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Quesito 2 - INDICAZIONE TITOLO DI ACQUISTO

In ordine alle vicende traslative dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva di cui trattasi il creditore procedente ha prodotto agli atti una certificazione notarile ultraventennale a firma della dott. Giulia Barbagallo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, la quale ha correttamente esaminato il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, del 12/03/2024. Per completezza di incarico ho ritenuto utile attualizzare la situazione ipotecaria eseguendo una ulteriore visura di verifica ed aggiornamento all'attualità che si allega alla perizia.

Verificati gli atti, per quanto concerne la provenienza, è risultato che i beni, censiti nel Comune di Pollutri (Ch) al N.C.E.U. (Cat. Urbano), al foglio di mappa 9, particella 4166, sub 3 (Cat. A/7, vani 15,5) e foglio di mappa 9, particella 4166, sub 4 (Cat. C/6, mq 49), di cui trattasi, sono pervenuti all'esecutato:

... *Omissis...* (C. F. ... *Omissis...*), nato a Chieti (Ch) il ... *Omissis...* e residente in Contrada Piano Croce, 2 66020 Pollutri (Ch), per quota 1/1 di piena proprietà, in virtù di atto di Compravendita a rogito del notaio Corrado Pastore di Pescara (Pe), **in data 11/12/2020** (*rep. n. 9221/8453 e trascritto il 07/01/2021 con modello Unico n. 187.1/2021*) dal signor ... *Omissis...* nato a Pollutri (Ch) il ... *Omissis...*, Cod. Fisc. ... *Omissis*.

Quesito 3 - 4 - CONSISTENZA IMMOBILIARE, VERIFICHE CATASTALI, CONFORMITÀ E REGOLARIZZAZIONI.

Con atto di Pignoramento Immobiliare del 05/02/2024, trascritto il 13/03/2024, 117/2024 R.G.E., venivano sottoposti a pignoramento gli immobili ubicati nel Comune di Pollutri (Ch), Contrada Piano Croce n. civ. 2 66020 Pollutri (Ch), per la quota di 1/1 della piena proprietà del Sig. ... OMISSIS..., così come nel seguito descritto e catastalmente individuato:

- al N.C.E.U. (Cat. Urbano) fog. di mappa 9, particella 4166, sub 3 (Cat. A/7, vani 15,5) e rendita € 1560,99;

- al N.C.E.U. (Cat. Urbano) foglio di mappa 9, particella 4166, sub 4 (Cat. C/6, mq 49) e rendita € 86,04;

IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI POLLUTRI PARTICELLE CATASTALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 9 - COMUNE DI POLLUTRI (CH)								
Comune	Fg	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
G799	9	4166	3	A/7	U	15,5 vani	Totale: 414 m² Tot. 401 m² escl. aree scoperte	€ 1560,99
G799	9	4166	4	C/6	1	49 m²	55 m²	€ 86,04
NUOVO CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - COMUNE DI POLLUTRI (CH)								
G799	9	4166	Ente Urbano				1.365m²	---
INDIRIZZO: CONTRADA PIANO CROCE N. 2 PIANO S1 - T - 1								

È stata fatta richiesta di Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del comune di Pollutri al fine di ottenere eventuali Concessioni/Permessi edilizi rilasciati nel corso degli anni, per gli immobili in oggetto, (All. 2), ed i titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile sono stati i seguenti:

1. Pratica Edilizia n. 03 del 06/05/2004: Permesso di Costruire 01/02/2006 - "Costruzione fabbricato di Civile abitazione".
2. Certificato di Abitabilità n. 30 del 30/11/2009.

Nessuna altra pratica, precedente e/o successiva è stata rintracciata.

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare, dall'esame della documentazione inerente i titoli edilizi e la data di accatastamento, costituzione del 16/11/2009 Pratica n. CH0293345 in atti dal 16/11/2009 (costituzione n. 5368.1/2009) per tutti i subalterni in oggetto, ho potuto rilevare che l'inizio dell'iter realizzativo delle unità, può essere riferito sicuramente a dopo il 2006.

Per meglio individuare l'area oggetto di intervento, si è ritenuto opportuno consultare il S.I.T. Trigno-Sinello (Sistema Informatico Territoriale) per individuare in maniera univoca le destinazioni d'uso della zona (All.to 10), per la verifica della situazione urbanistica.

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno lunedì 10 maggio 2024, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e mail-pec (Cfr. Allegato 1 - Notifica Sopralluogo), sia agli esecutati che al dott. avv. Carlo Marco Sgrignuoli, quale custode dei beni.

Dopo un primo contatto telefonico con il custode giudiziario, non avendo ricevuto attestazione della corretta ricezione della raccomandata A/R, si è deciso di rinviare il sopralluogo al 21 maggio, ore 16.00. Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso gli immobili ubicati nel comune di Pollutri (Ch) in c. da Piano Croce, n. civ. 2, piano S1-T-1, sottoposti a pignoramento. L'accesso è avvenuto alla

presenza dell'avv. Carlo Marco Sgrignuoli, che ha accompagnato la sottoscritta durante il sopralluogo. Nel corso dell'ispezione ho quindi potuto visionare i luoghi ed eseguire un accurato rilievo grafico e fotografico degli immobili; ho eseguito un rilievo dei vari interni finalizzato a verificare la rispondenza dello stesso alle planimetrie di progetto e catastale. Ho eseguito un rilievo fotografico, sia degli interni che degli esterni, atto a documentare la qualità edilizia in termini di materiali e finiture, approfittando delle favorevoli condizioni di luce.

In quella occasione si sono rilevati dati tecnici e tecnologici necessari alla redazione di una corretta stima immobiliare ed è stato dichiarato dai coniugi ...*Omissis*... e ...*Omissis*..., attuali occupanti dei beni pignorati, la presenza della necessaria Certificazione Energetica (APE), inviata successivamente dallo stesso ...*Omissis*....

Le unità immobiliari di cui trattasi, assoggettate alla presente procedura di esecuzione immobiliare, consistono in **1** appartamento di ampia metratura, ad uso abitativo, con **categoria catastale (A/7)**, distribuito su più livelli: un seminterrato, adibito a box auto-taverna, il piano terra destinato alla zona giorno e un piano superiore per la zona notte, comunicanti tra loro attraverso una scala interna. **STRUTTURA E FINITURE:** il fabbricato, si presenta in un ottimo stato di conservazione, è stato realizzato con una struttura mista in cls e tamponature; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, oppure rivestite con pietra o mattoni. Per quanto attiene le rifiniture, quest'ultime sono di ottimo livello e fattura. In particolare, gli infissi esterni sono in legno, persiane in pvc, preverniciate color legno, sono di protezione; le porte interne sono in legno di tipo tamburato e/o massello. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato, maioliche e marmi. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in ceramica e rubinetteria di ottima qualità.

Le unità sono provviste degli impianti elettrici e degli impianti di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, nonché degli impianti di scarico delle acque chiare e scure, collegati alla fogna comunale; gli impianti di riscaldamento sono realizzati con radiatori in alluminio e caldaia combustibile a biomassa, perfettamente funzionanti; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sotto traccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni, l'acqua calda è assicurata dalle stesse caldaie definite per il riscaldamento. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative di settore.

“Lotto Unico”

Il fabbricato individuato al **sub. 3**, presenta uno stato di conservazione dell'immobile, complessivamente eccellente: è evidente uno stato manutentivo piuttosto puntuale e corretto, che ne esalta le evidenti qualità estetiche, rilevabili in maniera evidente anche dai prospetti.

Gli ambienti si distribuiscono in maniera ordinata, accedendo dall'ingresso posto al piano terra rialzato, all'ampia sala da pranzo, dotato di un luminoso balcone; di fronte troviamo una stanza da letto con balcone perimetrale, un bagno e un ripostiglio, schermati da una zona filtro.

Procedendo verso est, troviamo la scalinata a servizio del piano sottostante, dove sono stati realizzati un'accogliente e attrezzata taverna, il bagno, il ripostiglio, il locale caldaia, oltre al comodo garage (individuato come **sub. 4**).

Tornando al piano superiore, e superando un piccolo dislivello di pochi gradini, ci immettiamo nella zona pranzo, fulcro tra la cucina, affacciata sulla veranda d'ingresso, il salottino, anch'esso dotato di balcone perimetrale e la scala d'arredo che porta al piano sottotetto.

Gli ambienti sono tutti rifiniti e abitabili: sulla sinistra della gradinata troviamo uno studiolo, procedendo ulteriormente troviamo un disimpegno che distribuisce gli ulteriori ambienti: verso nord-est, 3 camere da letto, di cui la doppia con wc esclusivo, balcone e cabina armadio-ripostiglio, oltre il bagno; inoltre, sul lato opposto, troviamo la lavanderia, dotata di balcone.

Lo stato dei luoghi, assentito dal titolo edilizio rinvenuto, **non corrisponde all'elaborato grafico** di progetto indicato, oltreché non è conforme rispetto alla planimetria catastale, in atti dal 16/11/0009, con prot. n. CH0293345: sono evidenti alcune difformità per opere realizzate in assenza del titolo autorizzativo e pertanto **prive della liceità urbanistica e della conformità catastale**.

Quesito 5 - 6 - ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA

IMMOBILE	PIANO	SUP. UTILE (m²)	SUP. LORDA (m²)	COEFF. %	SUP. COMMERCIALE
Sup. Abitativa	S1 - Seminterrato	100,20	120,80	0,60	72,50
Sup. Abitativa	T - Terra rialzato	120,90	150,60	1,00	150,60
Sup. Veranda	T - Terra rialzato	31,70	32,80	0,35	11,50
Sup. Balconi	T - Terra rialzato	32,30	37,50	0,25	9,40
Sup. Abitativa	P - Primo Sottotetto	121,40	153,90	0,80	123,10
Sup. Balconi	P - Primo Sottotetto	14,60	17,00	0,25	4,25
Sup. Pertinenziale (Box)	S1 - Seminterrato	49,00	56,40	0,60	33,80
Sup. Scoperte (Corte)	T - Terra	950	(1365-414)	0,10	95,00
TOTALE		-	-	-	500,15

"Lotto Unico": La consistenza commerciale dell'unità è stata calcolata (secondo le norme UNI 10750/98) aggiungendo alla superficie utile interna, computata al netto delle murature, quella di tutte le tramezzature o murature interne e quella delle murature perimetrali di confine calcolata convenzionalmente al 50%. Alle superfici differentemente destinate, quindi, sono stati assegnati, in via convenzionale, dei coefficienti di riduzione come di seguito si rappresenta:

Le superfici indicate in visura differiscono da quelle calcolate dalla scrivente CTU. L'unità, costituente **"Lotto Unico"**, ha una superficie commerciale convenzionalmente calcolata per arrotondamento in: **TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 500,15 (Cinquecento/15).**

Descrizione dell'immobile e difformità essenziali rilevate:

La scrivente evidenzia che - in sede di sopralluogo - sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti): la descrizione attuale dei beni non è conforme ai dati indicati dai titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile: le superfici hanno subito una diversa distribuzione interna, rispetto alla Pratica Edilizia n. 03 del 06/05/2004: Permesso di Costruire 01/02/2006 - "Costruzione fabbricato di Civile abitazione".

Le modifiche sono state realizzate in totale assenza di provvedimenti autorizzativi: senza autorizzazione sono stati modificati i vani del piano terra rialzato attraverso una diversa distribuzione interna, mentre il piano superiore, sottotetto abitabile, è stato trasformato in ulteriore porzione destinata alla residenza vera e propria, anch'esso mai autorizzato. **Le difformità rilevate necessitano di pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.**

Oblazioni e oneri:

La conformità urbanistica degli immobili comporta prestazioni tecniche, sanzioni economiche e lavori di ripristino. In riferimento alla normativa vigente, "Delibera di Approvazione di C. ad acta n. 5 del 04.05.2001", l'immobile è ubicato in **ZONA C3 - RESIDENZIALE E DI INSEDIAMENTO NUOVO IMPIANTO CONTRADE.**

"Lotto Unico" Le opere realizzate nell'immobile ai **piani inferiori**, in assenza di titolo edilizio, possono essere definite come **sanabili**, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001: le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato sommariamente in sede di sopralluogo riguardano la distribuzione/modifiche interne; sia gli oneri di regolarizzazione amministrativa che l'aggiornamento catastale risultano modesti.

La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie

derivanti. L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, è stimato pari a **2.500.00 €**.

Per la porzione dell'ultimo livello, **piano primo sottotetto**, si farà riferimento alla L.R. n. 3 del 28 gennaio 2020 (che ha modificato la L.R. 10/2011 "Norme sull'attività edilizia nella Regione Abruzzo" - Recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti - e ha abrogato l'art. 85 della L.R. 15/2004), nonché alla L.R. n. 6 del 14 febbraio 2024, (che ha modificato la L.R. 16/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio") nonché il D.L. 69 del 29 maggio 2024: "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica".

Si dovrà procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità, con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Tali opere non sono esenti da oneri di costruzione ed oneri di urbanizzazione, inoltre saranno computate ulteriormente l'oblazione e le spese per diritti di istruttoria e di segreteria per la richiesta della S.C.I.A alternativa al permesso di costruire in sanatoria. L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, è stimato pari a **15.500.00 €**.

A conclusione dei titoli edilizi è necessario eseguire l'aggiornamento delle schede Do.C.Fa, depositate presso l'Agenzia del Territorio, al fine di indicare correttamente le diverse distribuzioni dei locali, con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa **€ 1.500,00** (*tali costi devono intendersi indicativi in quanto stimati sulla base delle tabelle attuali. Il conteggio definitivo potrà essere effettuato solo dall'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione della pratica edilizia*).

Quesito 7 - GRAVAMI: CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Gli immobili distinti in catasto al Foglio 9 non sono interessati da alcun provvedimento di concessione né oggetto di affrancazione, di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su terre private; come si evince dalle visure catastali, dagli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Quesito 8 - SPESE FISSE E DI GESTIONE

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione; non sussistono oneri di tipo condominiale.

Quesito 9 - COMPROPRIETÀ DEI BENI

Gli immobili ubicati nel Comune di Pollutri (CH) - c.da Piano Croce, n. civ. 2, per la quota di 1/1 risultano nella piena proprietà del Sig. ... **Omissis...** (C. F. ...*Omissis...*), così come nel seguito descritto e catastalmente individuati:

- al N.C.E.U. (Cat. Urbano) fog. 9 p.lla 4166 sub. 3 (Cat. A/7, vani 15,5),
 - al N.C.E.U. (Cat. Urbano) fog. 9 p.lla 4166 sub. 4 (Cat. C/6, mq 49);
- riscontrabile dalle pratiche "Atto di Compravendita" a rogito del notaio Pastore Corrado di Pescara (Pe), in data 11/12/2020 (*rep. n. 9221 e trascritto il 03/04/2008 con modello Unico n. 187.1/2021*) - dal sig. ...*Omissis...* nato a Pollutri (CH) il ...*Omissis...*, Cod. Fisc. ...*Omissis...*

Quesito 10 - STATI IPOTECARI

Sul bene oggetto di procedura, grava un atto di pignoramento trascritto a Chieti il 13/03/2024 Registro Generale n. 4866 - Registro Particolare n. 3814 - Presentazione n. 32, in particolare:

- Sezione A - Generalità:
 1. Dati relativi al titolo: Atto Giudiziario del 19/02/2024 con numero di repertorio 117; Pubblico ufficiale il UNEP Tribunale Di Vasto Cod. Fisc. 920 002 60692 con Sede a Vasto (Ch);
 2. Dati relativi alla convenzione: Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale Di Pignoramento Immobili (726) con Voltura catastale automatica NO;

• Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B, C -

• Sezione B - Immobili:

1. Unità negoziale n. 1 CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 37 - COMUNE DI SAN SALVO E372 (CH):

P.lla	Sub	Proprietà	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4166	3	1/1	A/7 Abitazione in villini	U	15,5 vani	€ 1.560,99
4166	4	1/1	C/6 Abitazioni di tipo civile	1	49 m ²	€ 86,04

• Sezione C Soggetti:

1. A favore:

Soggetto n. 1

relativamente all'unità negoziali n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/1.

2. Contro:

Soggetto n. 1 ... **OMISSIS...** - nato a Chieti (Ch) il ... *Omissis...* e ivi residente in Contrada Piano Croce n. civ. 2, Cod. Fisc. ... *Omissis...* ; relativamente all'unità negoziali n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/1.

• Sezione D - Ulteriori informazioni:

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c. da Pianquerceto, 3/5,

tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro **295.543,92**, oltre interessi fino al saldo e spese.

Quesito 11-12 STATO DI POSSESSO

Gli immobili ubicati nel Comune di Pollutri (Ch), in Contrada Piano Croce n. civ. 2, della piena proprietà del Sig. ... **Omissis...**, oggetto di pignoramento, risultano occupati da persone diverse dal proprietario: i coniugi ... **Omissis...** e ... **Omissis...**. In occasione del sopralluogo si è constatata la presenza della famiglia ...**Omissis...**, i due coniugi e i due figli minori, domiciliati abituali dell'immobile. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti, non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato o eventuale preliminare di compravendita relativo agli immobili oggetti della procedura esecutiva immobiliare (Cfr. Allegato 3 - Richiesta eventuale Contratto con prot. Mail-pec del 20/05/2024 Reg. Uff. prot. n. 54412).

Quesito 13 - DIVISIBILITÀ DEI BENI

Verificata la natura e la consistenza dei beni, precisati i singoli dati catastali e le relative iscrizioni ipotecarie, non risulta necessario ipotizzare un progetto divisionale, si individua quindi:

- **Lotto Unico:** - 1/1 della piena proprietà di appartamento in villino in c.da Piano Croce, n. 2, e 1/1 della piena proprietà del box auto pertinenziale. Le descrizioni e le individuazioni catastali dei suddetti lotti sono indicate nei precedenti paragrafi.

Quesito 14 - RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

1. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Inquadramento territoriale e urbanistico.

I dati catastali corrispondono con i dati indicati. Gli immobili individuati al comune di Pollutri (Ch), come sopra precisati, sono ubicati in prossimità della Strada Provinciale denominata con da Piano Croce, nei pressi dell'incrocio con la via Piano Valle, come meglio evidenziato nell'Allegato n. 10, "Inquadramento territoriale e urbanistico".

L'area non presenta alcuna acclività, terreno pianeggiante senza dislivelli, ed è classificata, negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, Delibera di Approvazione di C. ad acta n. 5 del 04.05.2001", in **ZONA C3 - RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO NUOVO IMPIANTO NELLE CONTRADE**

Descrizione degli immobili: "LOTTO UNICO"

La zona è a carattere prevalentemente residenziale, dove sono ubicate ville mono o bifamiliari

aventi caratteristiche simili ed utilizzate per lo più nei periodi di vacanza; l'appartamento è stato realizzato intorno agli anni 2006-2009. l'unità abitativa è disposta su diversi livelli: il piano seminterrato è occupato dal box auto, taverna e locale tecnico, il piano terra rialzato, con ingresso fronte strada, è adibito a zona giorno, mentre il livello superiore, sottotetto, è occupato dalle camere da letto e locali di servizio; l'immobile è circondato da terreno di proprietà, completamente recintato, dotato di ingresso carrabile e pedonale. Il riscaldamento termico invernale e la produzione di acqua calda sanitaria sono affidati alla caldaia con combustibile a biomasse solide.

2. CRITERI DI STIMA

Introduzione. Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio, almeno recentemente non sono avvenute delle compravendite di immobili simili a quelli in esame, la sottoscritta ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo*, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, comparando immobili similari immessi sul mercato. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Allo scopo suddetto si è giunti sulla base di un'accurata indagine di mercato attraverso la comparazione con beni aventi caratteristiche simili; di seguito si elencano alcuni comparabili ritenuti validi per il nostro caso:

- **Villa in Vendita in contrada Piano Croce 57 a Pollutri - 275.000 € - 320 m²**

Si propone in vendita in zona periferica, molto tranquilla, immersa nel verde delle colline, ben collegata, a pochi chilometri dal casello autostradale "Casalbordino-Vasto Nord", dal lido di Casalbordino e dal centro paese di Pollutri una splendida villa tenuta in ottimo stato. La proprietà è circondata da un bellissimo giardino con piante di grandi dimensioni. La villa si articola nel seguente modo: al piano rialzato troviamo la proprietà principale di circa 150 mq composta da ampio ingresso, soggiorno con cucina e caminetto, grandissimo salone, due bagni entrambi di buone dimensioni, tre camere da letto matrimoniali; al piano primo sottotetto praticabile con accesso da rampa interna, allo stato grezzo, con possibilità di ricavarne un appartamento con ingresso indipendente (da verificare con le normative urbanistiche); al piano seminterrato grande taverna con caminetto, cucina, bagno e grandissimo locale garage. Pavimenti in granito, infissi in legno massello con persiane, portone blindato, riscaldamento a gas metano più stufa a pellet.

- **Villa in vendita in contrada Civita, 63 - 260.000 € - 385 m²**

In zona residenziale a Pollutri, è in vendita una impeccabile villa su un livello oltre al piano sottotetto e seminterrato... Composizione: piano rialzato veranda, ingresso/soggiorno, studio con balcone, tinello, cucina, ripostiglio, antibagno e bagno; disimpegno, bagno con vasca, camera da letto con balcone, 2° camera da letto con

balcone, camera matrimoniale con spogliatoio e bagno esclusivo e balcone; piano seminterrato altezza 3,10 metri composto da locale caldaia, rimessa, bagno e ripostiglio; piano primo sottotetto altezza massima 3,10 metri, altezza minima 2 metri, con bagno e camera e terrazzo; giardino e terreno con pozzo.

• **Villa in Vendita in contrada San Tommaso a Pollutri - 200.000 € - 347 m²**

Vendesi a Pollutri in C.da San Tommaso nel cuore della campagna, immersa nelle sue essenze, eppure a pochi chilometri dalla spiaggia, da Vasto e dal casello autostradale Vasto Nord, casolare indipendente di circa mq 347 distribuiti su tre livelli con ampie terrazze panoramiche ed immerso in un giardino privato di 15.143 mq, di cui mq 2.143 edificabili con rapporto 1:3, con spazi curati e sapientemente piantumati, che avvolge la casa su tre lati garantendo la massima privacy e indipendenza. La soluzione abitativa è l'ideale per chi cerca il relax, la tranquillità e il benessere. Completano l'abitazione il garage di mq 26 e vari posti auto. € 200.000.

I valori ottenuti attraverso la verifica dei comparabili oscillano da un max di €/mq 860,00 ad un min di €/mq 570,00 mentre i valori desunti dall'O.M.I. sono leggermente dissimili: max €/mq 590,00 ad un min di €/mq 880,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	590	880	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	330	490	L	1,5	2,2	N

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano gli immobili da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

C) caratteristiche tecnologiche: il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

D) caratteristiche produttive: esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

Pollutri, con una popolazione di 2.046 abitanti, è un comune della provincia di Chieti, solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 106 annunci immobiliari, di cui 102 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 51 annunci per mille abitanti. A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in

vendita sono stati richiesti in media € 476/m², con **una diminuzione del 22,22%** rispetto a Giugno 2023 (612 €/m²). Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, la sottoscritta è pervenuta ad una valutazione dei cespiti come in appresso esposto.

Valutazione "Lotto Unico"

Nella fattispecie, la stima del più probabile valore di mercato è operata attraverso il procedimento sintetico basato sull'indagine di mercato e sulla comparazione del bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. Dalle indagini e ricerche effettuate, relative a comparabili **(con riferimento alla data del 30/06/2024)** nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro 570,00/860,00. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive.

In considerazione delle caratteristiche individuate, le peculiarità degli immobili oggetto di stima sono da considerarsi rispondenti a quelle di abitazioni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto, la sottoscritta ritiene di poter applicare dei coefficienti al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei beni di che trattasi. In particolare, è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche, per quelle intrinseche, per le tecnologiche e per le caratteristiche produttive secondo la seguente formula:

$$V_m = V_{\max} \times \Sigma k \times S_{\text{comm}}$$

dove: V_m = valore di mercato al m²

$V_{\max}$ = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a € /mq 880,00

		K max	K min	K immobile
Ke = coefficiente riferito ai fattori estrinsechi	<i>Ke - fattori estrinsechi</i>	0,35	0,10	0,20
Ki = coefficiente riferito ai fattori intrinsechi	<i>Ki - fattori intrinsechi</i>	0,25	0,05	0,25
Kt = coefficiente riferito ai fattori tecnologici	<i>Kt - fattori tecnologici</i>	0,30	0,10	0,30
Kp = coefficiente riferito ai fattori produttivi	<i>Kp - fattori produttivi</i>	0,10	0,05	0,10
	Totale	1	0,30	0,85

Pertanto, il **valore di mercato al metro quadrato** degli immobili di proprietà del sig. ... Omissis... , **alla data del 10/07/2024**, ubicati nel Comune di Pollutri (Ch), c.da Piano Croce, n. 2, distinto nel N.C.E.U fog. 9 p.lla 4166 sub. 3 e p.lla 4166 sub. 3, alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritte (**K=0,85**), della conoscenza del mercato immobiliare della zona e dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq, nonché della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c. da Pianquerceto, 3/5,

tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione, si ritiene di applicare il valore massimo di €/mq 880,00 per l'unità abitativa e €/mq 400,00 per la pertinenza. Inoltre si è ritenuto utile aggiungere una quota in relazione alla residuale capacità edificatoria dell'ente urbano, stabilendo una porzione di circa 95 m² della corte. Per cui il valore di mercato con la:

Stima Sintetico - Comparativa è $V_{MAbi} = \text{€/mq } 880,00 \times 0,85 \times \text{mq}_{comm} 371,35 = 277.769,80$ $V_{MBox} = \text{€/mq } 450,00 \times 0,85 \times \text{mq}_{comm} 33,80 = 12.928,00$ $V_{MTerr} = \text{€/mq } 450,00 \times 0,85 \times \text{mq}_{comm} 95,00 = 36.337,50$ € 327.087,30

Al fine della determinazione del giusto valore di mercato del bene in oggetto è doveroso apportare alcuni adeguamenti al prezzo calcolato in € 327.087,30, come già in precedenza relazionato, al fine di ottenere la regolarizzazione urbanistica e catastale, necessaria in caso di vendita dell'immobile e che resta certamente a carico dell'acquirente. Pertanto, il costo complessivo inerente ai necessari adempimenti per la regolarizzazione urbanistica, nonché i costi amministrativi e i costi di onorario, stimati in ragione delle tariffe mediamente applicate nell'attuale libero mercato delle professioni, è indicato in € 1.600,00, pertanto il valore commerciale corretto e arrotondato dell'immobile sarà: € 327.087,30 - 19.500,00 = € 307.500,00 ≈

Calcolo del più probabile valore di mercato

€ 307.500,00 ≈

Calcolo del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione

e viceversa);

- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;

- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;

- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;

- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;

- possibilità che gli immobili possano subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile.

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del 20%.

Pollutri (CH) - c. da Piano Croce, n. civ. 2 - censite al N.C.E.U. al

- foglio di mappa 9, particella 4166, sub 3 (Cat. A/7, vani 15,5),
- foglio di mappa 9, particella 4166, sub 4 (Cat. C/6, mq 49),
appartamento al piano seminterrato, rialzato, piano primo-sottotetto con corte esclusiva e pertinenze al piano seminterrato

Quota intera della piena proprietà

€ 307.587,30 x 0.80 =

€ 246.000,00 ≈

A cui vanno detratti i costi per la messa in pristino dei luoghi e per la regolarizzazione urbanistica e catastale

€ 246.000,00 - 19.500,00 =

€ 226.500,00 ≈

Calcolo del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 226.500,00 ≈

Quesito 15 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO UNICO"



Figura 1 Fronte principale



Figura 2 Fronte Posteriore



Figura 3 Particolare ingresso



Figura 4 Salotto - Pranzo

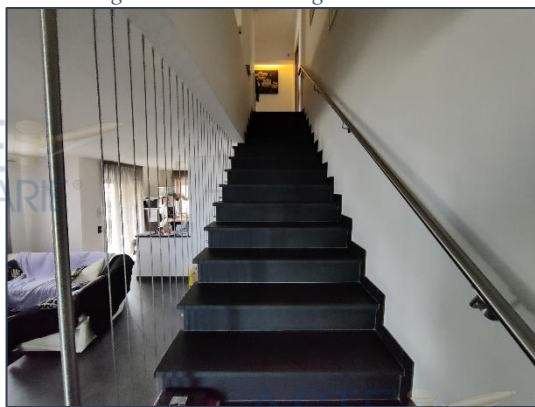


Figura 5 Particolare scala arredo

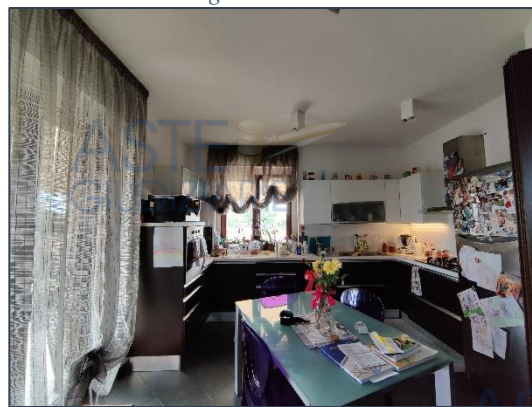


Figura 6 Cucina

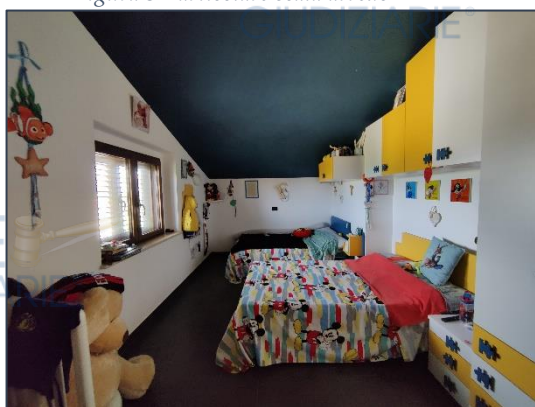


Figura 7 Camera da letto doppia



Figura 8 Taverna

(Cifra Allegato 11 Documentazione fotografica "Lotto Unico")

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c. da Pianquerceto, 3/5,
tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 16 - NOTIFICA AI CREDITORI ISCRITTI E NON INTERVENUTI EX ART. 498 C.P.C.

Le notifiche sono state regolarmente effettuate nei termini indicati.

QUESITO 17 - SCHEDA SINTETICA: "Lotto Unico"

Le **unità** immobiliari di cui trattasi, assoggettate alla presente procedura di esecuzione immobiliare, consistono in **1** appartamento di ampia metratura, ad uso abitativo, con **categoria catastale (A/7)**, distribuito su più livelli: un seminterrato, adibito a box auto-taverna, il piano terra destinato alla zona giorno e un piano superiore per la zona notte, comunicanti tra loro attraverso una scala interna. Il fabbricato, si presenta in un ottimo stato di conservazione, è stato realizzato con una struttura mista in cls e tamponature; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio.

Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, oppure rivestite con pietra o mattoni. Per quanto attiene le rifiniture, quest'ultime sono di ottimo livello e fattura. In particolare, gli infissi esterni sono in legno, persiane in pvc, preverniciate color legno, sono di protezione; le porte interne sono in legno di tipo tamburato e/o massello. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato, maioliche e marmi. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in ceramica e rubinetteria di ottima qualità.

Le unità sono provviste degli impianti elettrici e degli impianti di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, nonché degli impianti di scarico delle acque chiare e scure, collegati alla fogna comunale; gli impianti di riscaldamento sono realizzati con radiatori in alluminio e caldaia a biocombustibile, perfettamente funzionanti; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sotto traccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni, l'acqua calda è assicurata dalle stesse caldaie definite per il riscaldamento. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative di settore.

"Lotto Unico"

Il fabbricato individuato al **sub. 3**, presenta uno stato di conservazione dell'immobile, complessivamente eccellente: è evidente uno stato manutentivo piuttosto puntuale e corretto, che ne esalta le evidenti qualità estetiche, rilevabili in maniera evidente anche dai prospetti.

Gli ambienti si distribuiscono in maniera ordinata, accedendo dall'ingresso posto al piano rialzato, all'ampia sala da pranzo, dotato di un luminoso balcone; di fronte troviamo una stanza da letto con balcone perimetrale, un bagno e un ripostiglio, schermati da una zona filtro.

Procedendo verso est, troviamo la scalinata a servizio del piano sottostante, dove sono stati realizzati un'accogliente e attrezzata taverna, il bagno, il ripostiglio, il locale caldaia, oltre al comodo garage (individuato come **sub. 4**).

I beni individuati catastalmente risultano nella piena proprietà del Sig. ... *Omissis*... per la quota di 1/1 e non sono interessati da alcun provvedimento di concessione né oggetto di affrancazione, di legittimazione, di quotizzazione-ripartizione e di liquidazione degli usi civici su immobili privati. Gli immobili risultano occupati da persone diverse dal proprietario. Per un'identificazione sommaria dei beni immobili pignorati:

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 9 - COMUNE DI POLLUTRI (CH)								
Comune	Fg	Part.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
G799	9	4166	3	A/7	U	15,5 vani	Totale: 414 m² Tot. 401 m² escl. aree scoperte	€ 1560,99
G799	9	4166	4	C/6	1	49 m²	55 m²	€ 86,04
NUOVO CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - COMUNE DI POLLUTRI (CH)								
G799	9	4166	Ente Urbano				1.365m²	---
INDIRIZZO: CONTRADA PIANO CROCE N. 2 PIANO S1 - T - 1								

La descrizione attuale del bene non è conforme ai dati indicati dai titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'immobile. Tali opere possono essere distinte in **opere sanabili**, ma **le difformità rilevate necessitano di pratiche di adeguamento urbanistico e catastale**.

Al fine di ottenere tale regolarizzazione, necessaria in caso di vendita dell'immobile e che resta certamente a carico dell'acquirente, il costo complessivo essenziale per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché i costi amministrativi e di onorario, stimati in ragione delle tariffe mediamente applicate nell'attuale libero mercato delle professioni, è indicato in **€ 19.500,00** (*tali costi devono intendersi indicativi in quanto stimati sulla base delle tabelle attuali. Il conteggio definitivo potrà essere effettuato solo dall'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione della pratica edilizia*).

QUESITO 18-19-20 - INVIO COPIE, RELAZIONE E ALLEGATI

Si procede all'invio di quanto specificato in elenco.

QUESITO 21 - RINVIO UDIENZA

Non si ravvisa la necessità di proroghe e/o rinvii.

QUESITO 22 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'unità immobiliare risulta dotata di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) secondo la quale l'unità immobiliare è risultata di **classe "A4"** con un consumo di **31,08 Kwh/m² anno**.

QUESITO 23 - VERIFICHE ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della l. 178/2020

Ai fini dell'applicazione dell'art 1 com. 376-379 della L. 178/2020, dalle verifiche effettuate, si evince che gli immobili oggetto della presente stima, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziata cioè in tutto in parte con risorse pubbliche; gli immobili sono stati realizzati in regime di edilizia privata e nessun tipo di vincolo a carico del proprietario è ancora vigente.

COCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico allegata alla presente relazione peritale, deve ritenersi fedele e rispondente allo stato dei luoghi in essere alla data delle eseguite ispezioni del 21/05/2024.

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro 360.672,00, equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima, mentre restano a carico dell'acquirente l'eventuale importo di € 19.500,00, mediamente calcolato, per eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

STIMA					
FOGLIO 9 P.LLA 4166 SUB 3 E SUB. 4 DEL COMUNE DI POLLUTRI (CH)					
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - FOGLIO 9 - COMUNE DI POLLUTRI (CH) -					
INDIRIZZO: CONTRADA PIANO CROCE N. 2 PIANO S1 - T - 1					
Descrizione	Quota	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Commerciale
Abitazione	1/1	A/7	U	15,5 vani	371,35 m ²
Box auto	1/1	C/6	1	49 m ²	33,80 m ²
NUOVO CATASTO TERRENI - FOGLIO 9 - COMUNE DI POLLUTRI (CH)					
Corte	1/1	Ente Urbano		1.365 m ²	95 m ²
LOTTO UNICO					
€ 307.500,00					

La sottoscritta architetto **Gina dott. ZACCO**, Cod. Fisc. ZCCGNI70S45A485K, nata ad Atesa (Ch) il 05/11/1970 e iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1054 nonché iscritta all'albo CTU del Tribunale Ordinario di Vasto, in data 05/02/2024 con n. 11, residente a Gissi (Ch) in c. da Pianquerceto 3/5, tel. 3934785056, fax. 0873560460, e-mail. archzacco@gmail.com, e-mail-pec. gina.zacco1@archiworldpec.it,

AVENDO RICEVUTO

in data 04.04.2024 dal G.O. in epigrafe, dott. Tommaso David, **nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio** relativamente al procedimento di cui all'oggetto, contestualmente al deposito della presente relazione peritale, provvedo all'inoltro di una copia integrale della stessa, completa della documentazione allegata, con le seguenti modalità:

Invio di copia in formato elettronico, a mezzo pec-mail al creditore procedente,

- e difesa in atti dall'avv. Massimo Mannocchi (C.F. MNNMSM56D20H501G), pec-mail: **massimo.mannocchi@realpec.it**
- Invio di copia in formato elettronico, a mezzo pec-mail al custode nominato Dott. Avv. Carlo Marco Sgrignuoli, **carlo.sgrignuoli@pec.ordineavvocativasto.it**
- Invio di copia in formato elettronico all'indirizzo fornito dal conduttore dell'immobile sig. ...Omissis..., c. da Piano Croce, n. 2, 66020 Pollutri (Ch), e-mail: **...Omissis...**

Gissi, 12/07/2024

Il C.T.U.

(dott. Gina arch. Zacco)

Dichiaro di essere informata, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Studio di Progettazione ArkeDes, arch. Gina dott. Zacco, c. da Pianquerceto, 3/5,
tel.: 0873.382522 - fax: 0873.560460 - per.: 393.4785056 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009