

# STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI**  
**UFFICIO DEL GIUDICE**  
**DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°: **108/2019.**

G.E.: **dott. Turco Francesco.**

Esecuzione promossa da **UNICREDIT SPA**

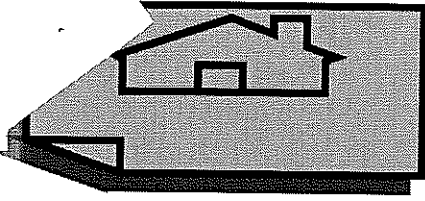
DEBITORE - **[REDACTED]**

Oggetto: **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio per stima immobiliare.**

## SOMMARIO.

- 1 - Premessa ed elencazione dei quesiti posti.
  - 2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica.
  - 3 - Risposta ai quesiti posti.
  - 4 - Valutazioni.
- 
- Allegato 1: invio comunicazione inizio operazioni;
  - Allegato 2: richiesta di accesso documenti catastali, visure ed estratti di mappa;
  - Allegato 3: Richiesta documentazione urbanistica;
  - Allegato 4: verbale inizio operazioni;
  - Allegato 5: estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
  - Allegato 6: ispezione ipotecaria;
  - Allegato 7: banca dati valori medi;





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

- Allegato 8: allegato fotografico;
- Allegato 9: disposizioni del G.I. a procedere ai lavori strettamente necessari a interdire l'accesso all'immobile a estranei;
- Allegato 10: elaborato grafico stato di fatto, come da riscontro del sopralluogo e catastale;
- Allegato 11: atti di provenienza.

### 1 - PREMESSA.

Il sottoscritto geom. Alfonso Orsini, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Chieti al n. 1395 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Chieti con decorrenza dal 05/07/2001, con ordinanza del G. E. del 02/01/2020 era nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, venendogli posti i seguenti quesiti:

**A1.** prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.567,2° comma, C.P.C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

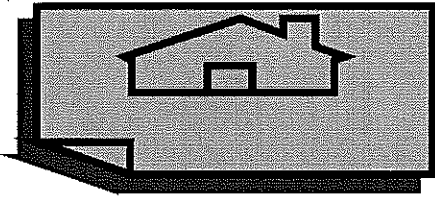
**A2.** identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

**A3.** indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

**A4.** ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento identificando, quindi tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

**A5.** in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871/64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

della pratica presso l'U.T.E. e specifici l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

**A6.** accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**A7.** provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL NR 83/15 conv. in l.nr. 132;

**A8.** In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;

**A9.** 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;

**A10.** 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, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**A11.** accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

**A12.** determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art.568,3°co. cpc come introdotto ex DLnr 83/15;

**A13.** 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 emanata ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini, e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

**A14.** descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

**A15.** riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descriva per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI – SICUREZZA SUI CANTIERI – RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

**A16.** Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene; Verifichi le certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06;

**A17.** Verifichi le certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06.

Il C.T.U., dopo il giuramento di rito effettuato nell'udienza del 08\01\2020, ha ritenuto opportuno convocare mediante A.R. cfr. all. [1], alla parte in causa l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/01/2020.

Prima di eseguire quanto sopra riportato, mi sono recato presso l'agenzia del territorio, per eseguire la visura del cespite di proprietà della parte, cfr. all. [2] del 09/01/2020 estratto di mappa, visure e planimetrie, come meglio riportati nell'istanza e in un secondo tempo ho eseguito ispezione ipotecaria dei cespiti pignorati. Con successiva lettera ho presentato richiesta, cfr. all. [3] consegnata mediante posta PEC il 10/01/2020 presso il protocollo dell'ufficio tecnico del Comune di ORTONA, per avere copia della documentazione urbanistica.

### 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA.

Come trascritto nel verbale d'inizio operazioni cfr. all. [4], il sopralluogo ebbe inizio in data 24/01/2019 e finirono lo stesso giorno alle ore 13:00. Nell'ora stabilita, la parte in causa non era presente sui luoghi. L'accesso e l'ispezione dell'immobile si sono compiuti senza la presenza della parte, come meglio descritti nella missiva inviata al





## STUDIO TECNICO

Del geom. **ORSINI ALFONSO CHIETI** Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871/64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

G.I. a seguito di Istanza per la richiesta di eventuale custode e come altrettanto esposti nel verbale d'inizio operazioni.

### **3 – RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.**

3 – (A1.) – prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.567,2° comma, C.P.C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei.

L'analisi della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. hanno avuto il seguente esito.

I documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. sono idonei e completi.

3 – (A2.) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

### **UNITÀ NEGOZIALE**

**Catasto Fabbricati – [REDACTED] per la quota di 1/1**

### **Catasto Fabbricati**

1. Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Ortona (CH), Contrada Santa Lucia snc, censito al catasto fabbricati del comune di Ortona (CH); piano T, foglio41, particella 985, sub.9, cat. A/2, classe2, consistenza2,5vani, superficie





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

catastale 40 m<sup>2</sup> rendita euro 238,86. Detta unità confina con vano scala, sub 10 , proprietà [REDACTED], strada comunale Santa lucia, salvo altri o variati;

Dal confronto eseguito rispetto alla data di tali certificati non risultano registrate variazioni catastali;

3 – (A3.) – indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del comune di Chieti, si evince che La sig.ra [REDACTED] è sposata, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. cfr. all. 5

3 – (A4.) – ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento identificando, quindi tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;

### CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA DELL'UNITA' NEGOZIALE

in riferimento al seguente bene immobile sito in Ortona si rilevano le seguenti provenienze:

Alla Sig.ra [REDACTED] per l'intera piena proprietà l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto con atto di vendita del Notaio D'ambrosio Massimo del 01/07/2011, rep. n. 110236/24127 trascritto il 07/07/2011 ai nn. 11961-8388, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Al Sig. [REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto giusto decreto di trasferimento immobili del tribunale di Chieti del 17/07//2006 rep. n. 1378 trascritto il 29/07/2006 ai nn. 19403-12965 da [REDACTED] nato a [REDACTED].





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI – SICUREZZA SUI CANTIERI – RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

in merito al Sig. ██████████, nel ventennio anteriore non sono stati rinvenuti titoli di provenienza inerenti l'immobile sopra riportato.

### B) Documentazione dei Registri Immobiliari.

La documentazione dei Registri Immobiliari presenti in atti consiste in:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

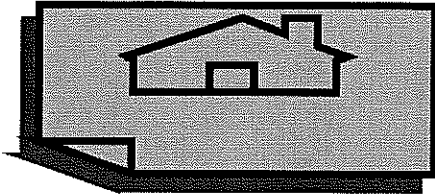
Dati della ricerca

Ispesione Numero: CH 8924/3 del: 09/10/2020 cfr. all. 6

1	TRASCRIZIONE del 07/07/2011- Registro Particolare 8388 Registro Generale 11961 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 110236/24127 del 01/07/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico immobili attuali
2	ISCRIZIONE del 07/07/2011 - Registro Particolare 1944 Registro Generale 11962 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 110237/24128 del 01/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico immobili attuali
3	TRASCRIZIONE del 06/12/2019- Registro Particolare 16608 Registro Generale 21962 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 754/24127 del 11/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità pregiudizievoli sopra prodotte, sono il risultato del controllo eseguito il 10/02/2020, si da pertanto atto, sia a quanto riscontrato e altrettanto a quanto già in atti, ricordando che le stesse dovranno essere cancellate con l'eventuale emanando Decreto di Trasferimento.





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

3 - A5. 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;

Il bene pignorato e individuato si ritiene essere conforme allo stato dei luoghi e corrispondenti all'accatastamento reperito e presente in atti.

3 - (A6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

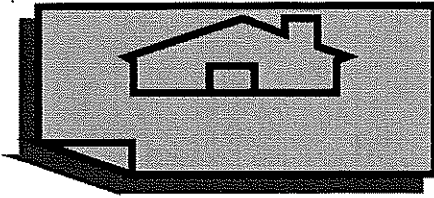
In data 10/01/2020 cfr. all. 3 il sottoscritto C.T.U. come in precedenza riferito ha presentato richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Ortona volta a conoscere la regolarità urbanistica dell'immobile.

Dall'analisi della documentazione in atti è risultato che:

- L'immobile oggetto di stima, dalla verifica effettuata presso il comune, è realizzato in virtù di una D.I.A. (Denuncia d'inizio attività) n.09/343 del 24/11/2009 con ditta intestataria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Detta Denuncia d'inizio attività è rilasciata per la divisione e realizzazione di due unità immobiliari e accessori. Quanto riferito ha origine dalla particella 985 sub2 del foglio 41 che ha seguito di esposta richiesta, è divisa in due unità generando di conseguenza l'immobile oggetto d'esecuzione e la particella 985 sub10 come meglio rappresentate nell'allegato alla denuncia d'inizio attività a firma del tecnico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX







## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

- Poi a seguito della fine dei lavori, sempre con stessa ditta intestataria si rilascia certificato di abitabilità/agibilità. Naturalmente tale certificazione così come nella precedente denuncia sono richieste per entrambe le nuove unità costituite. Detto certificato è rilasciato con prot. 5845/11560 il 16/giugno del 2011.

3 - (A9) 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;

Il bene in esame si riscontra essere in possesso dell'esecutato. Benché e bene ricordare e precisare quanto riscontrato in fase di sopralluogo, ovvero che l'immobile mostrava evidenti segni di manomissione sia della porta d'ingresso e sia su una delle finestre, ciò non toglie che qualcuno abbia potuto soggiornare all'interno dell'appartamento e utilizzarlo. A oggi a seguito delle disposizioni impartitemi dal G.I. ho provveduto sia a cambiare la serratura del vano porta principale e sia a bloccare per quanto possibile, dall'interno, il vano finestra mancante.

3 - (A10) 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, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- Benché non abbia avuto riscontri sul luogo, non escludo ci possano essere oneri, di natura condominiale, anche se le indagini eseguite non mi hanno dato riscontri. A ogni buon fine e bene riportare che l'immobile così come disposto, avrebbe di condominiale solo ed esclusivamente, salve diverse disposizioni





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

a me non note, solo il manto di copertura e le facciate esterne. L'immobile in oggetto è collocato a un piano terra con accesso indipendente su una corte. Della corte, invece, e bene precisare come evidenziato sull'atto di trasferimento che la parte venditrice, manifesta che in relazione alla corte esclusiva di pertinenza è pendente un procedimento civile ex art. 1168c.c e 703 c,p,c. presso il Tribunale di Ortona, avente n.239/2010RG contenzioso ,promosso dalla Società [REDACTED] contro [REDACTED] con il quale rivendica il diritto di accesso e passaggio sulla porzione di terreno posta di fianco all'immobile.

**A17.** Verifichi le certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06.

con riferimento alle certificazioni ex art.6 D.Lvo 311/06 si ha riscontro nel atto di trasferimento, in quanto la parte venditrice ([REDACTED]) dichiara che l'immobile in oggetto è dotato di certificazione energetica e viene consegnato alla parte acquirente ([REDACTED]).

**3 – (A12)** – determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art.568,3°co. cpc come introdotto ex DLnr 83/15;

Consistenza Vendibile Del Bene Pignorato presso il Comune di Ortona

Fabbricato	Mq. netti	Mq. Lordi/comm.	perimetro	RAGG.	VENDIBILE
piano Terra	33	41,55	26.99		41,55





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE – CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI – SICUREZZA SUI CANTIERI – RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

### 4 – VALUTAZIONI.

Il criterio di stima adottato ovvero l'aspetto economico sotto il quale è stato riguardato il bene oggetto di stima è quello del **più probabile valore di mercato** con l'ausilio di valori unitari minimi e massimi e con principi certificati. I parametri utilizzati derivano dalle indicazioni unitarie prodotte dall'agenzia del territorio. Ho inoltre indagato sia su vendita realizzate e sia su riferimenti proposti dalle agenzie immobiliari locali. Acquisito quanto sopra, ho analizzato attentamente il cespite in argomento sia sotto l'aspetto infrastrutturale e sia in quella ambientale.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari

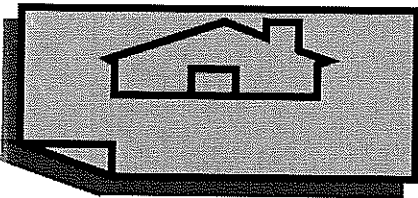
Banca dati dei valori medi si riscontrano i seguenti importi cfr. all. 7:

– risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CHIETI Comune: ORTONA Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE  
TERRITORIO Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia  
prevalente: Non presente 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		650	950	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2,2	3,2	N
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	2	3	N
Box	NORMALE	500	750	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	3	4,4	N





## STUDIO TECNICO

Del geom. ORSINI ALFONSO CHIETI Via S. Cutelli, n.2 FAX 0871/64349 tel.0871\64883 cell. 339/6671660

PROGETTAZIONE - CONSULENZA NELLA MANUTENZIONE ED IL RESTAURO D'IMMOBILI - SICUREZZA SUI CANTIERI - RILIEVI TOPOGRAFICI E CATASTALI - PERIZIE E STIME

Prezzo unitario di vendita ritenuto congruo per l'immobile: **800**  
**€/mq.**

### AVVISO A BASE D'ASTA

2. **LOTTO 1:** piena proprietà di un appartamento posto al piano Terra, di un fabbricato civile sito in Ortona alla Contrada S. Lucia, composto di una ingresso cucina-soggiorno, un disimpegno, bagno e camera da letto, in catasto fabbricati al foglio 41 particella 985 sub 9, zona censuaria//, cat. A/2, classe 2 consistenza 2,5 vani, rendita di €238,86. L'appartamento confina con vano scala, sub 10, proprietà Zaid, strada comunale Santa Lucia, salvo altri.

**Prezzo a base d'asta. . . . . € 33.240,00**

(Trentatremiladuecentoquarantaeurovirgolazerocentesimi)

Il tutto, a evasione dell'incarico ricevuto.

Chieti, lì 12/02/2020

Il C.T.U.

Geom. \_\_\_\_\_

