

Tribunale Ordinario di Chieti
Sezione Immobiliare

INTEGRAZIONE

alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio e relativi allegati

Nell'Espropriazione Immobiliare post legge 80

promossa da

“  ”

E.I. n. R.G. 160/2018

cui si riunisce la E.I. n. R.G. 100/2019

INTEGRAZIONE

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, Dr. Francesco Turco del Tribunale di Chieti

1. Premessa

Con comunicazione a mezzo P.E.C. del 30.11.2020, la sottoscritta Dr. Arch. Barbara Falcone, con studio in Tollo alla via Santa Lucia n. 2 ed iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti con il n. 733, Esperto valutatore del compendio pignorato nella Esecuzione Immobiliare n. 160/2018, della quale l'elaborato peritale è stato depositato in data 28.08.2019, riceveva notifica del Verbale di Udienza del 27/11/2020 (all. n. 1), in cui la S.V.I. disponeva "la stima dei beni come risultanti a seguito del pignoramento di cui al fascicolo riunito" [il n. 100/19, ndr], da eseguirsi a cura della sottoscritta CTU, con invito a depositare la relazione entro 20 giorni prima dell'udienza fissata per il 12.02.2021.

Preliminarmente si sottolinea che nel richiamato elaborato peritale già depositato, la scrivente aveva risposto con completezza ai quesiti formulati, provvedendo a tutti gli accertamenti ivi previsti, eseguendo la stima dei beni pignorati, predisponendone la descrizione esatta per l'ordinanza di vendita e per l'avviso d'asta in doverosa aderenza ai dati del pignoramento, ma mettendo al contempo in rilievo alcune importanti risultanze evidentemente non osservate nella precedente attività d'esame effettuata dalla parte del creditore ricorrente. In merito si riporta quanto relazionato dalla sottoscritta nel paragrafo 5.2 del citato elaborato peritale già depositato, al quale si rimanda, dove segnatamente si specificava che:

- 1) *Nell' "ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ex art. 555 c.p.c." depositato agli atti della Esecuzione Immobiliare n. 160/2018, si dichiarano sottoposte a pignoramento immobiliare le descritte "proprietà di [REDACTED] ari alla quota di 2/3 della nuda proprietà";*

- 2) Nelle visure catastali effettuate dalla sottoscritta e in quelle prodotte dal creditore gli immobili risultano de ██████████ **er 2/3 della Nuda proprietà (all. 14 e 15);**
- 3) Nel Certificato ipotecario speciale Protocollo n. CH 37085 del 11/06/2019 richiesto dalla sottoscritta, risulta la Nota di trascrizione del 04/03/2019 dell'atto di pignoramento sopra riportato analogamente **per la quota di 2/3 del diritto di nuda proprietà degli stessi beni (all. 16);**
- 4) Nella "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE", depositata negli atti del pignoramento per la Esecuzione Immobiliare n. 160/2018, a firma dell'avv. SERGIO CAPPELLI, Notaio in Bisignano, il 05/03/2019, questi dichiara che i beni "sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà" del soggetto esecutato **"per i diritti pari a 2/3 di nuda proprietà";**
- 5) Nel seguito del testo della stessa "CERTIFICAZIONE NOTARILE..." di cui al precedente punto 4, lo stesso Notaio dichiara invece, correttamente, che "Gli immobili del pignoramento sono di titolarità del signor ██████████ ██████████ **er i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà";**
- 6) L'atto con cui detti titoli sono pervenuti all'esecutato, rogato in data 13/02/1995 dal notaio dott. Avv. Giovanni De Matteis, numero di Repertorio 27594, reperito in copia dalla sottoscritta (**all. 18**), è in effetti un "ATTO DI DONAZIONE E VENDITA".

Nello stesso atto:

- i signor ██████████ ██████████ **iservandosene l'usufrutto vitalizio (trascrizione n. R.G. 3330, R.P. 2694, all. 17b), donano gli immobili oggetto delle odierne esecuzioni al figlio ██████████ la quota di 2/3 della nuda proprietà, ed alla figlia ██████████ **er la quota di 1/3 della nuda proprietà (trascrizione n. R.G. 3329, R.P. 2693, all. 17a);****
- la signora ██████████ **nde (dunque con atto di vendita e non "con atto di donazione", come riportato nella citata "CERTIFICAZIONE NOTARILE..." di cui al punto 4) i suoi diritti di nuda proprietà pari ad 1/3 al s ██████████ ██████████ **ierno esecutato (trascrizione n. R.G. 3331, R.P. 2695, all. 17c).****

e si concludeva mettendo nella massima evidenza che **gli immobili interessati da esecuzione risultano del signor [REDACTED] er la quota di 1/1 della nuda proprietà** pur sottolineando che nello svolgimento della relazione, poi consegnata, la sottoscritta si sarebbe tuttavia attenuta rigorosamente alla lettera dell'atto di pignoramento che **sottoponeva ad esecuzione immobiliare la quota dei 2/3 della nuda proprietà degli immobili in esame.**

Quanto sopra riportato veniva posto dalla sottoscritta nella propria relazione in un tale rilievo da indurla oggi a ritenere che in effetti la generica locuzione “da ulteriori accertamenti ipocatastali nei confronti degli esecutati è risultato che...”, usata nell'atto di pignoramento della E. I. n.100/2019 e a cui si deve la presente integrazione, volesse più precisamente riferirsi proprio all'elaborato peritale già presentato dalla scrivente, il quale, con la completezza delle sue informazioni, ha chiarito alla parte del creditore che l'esecutato è titolare dei diritti **pari a 1/1 di nuda proprietà e non della quota pari ai 2/3 di nuda proprietà** dei beni pignorati.

Tutto quanto ciò premesso, a seguito della presentazione dell'atto di pignoramento del 10/09/2019 con fascicolo n. 100/2019 relativo agli stessi immobili, della conseguente riunione di questo al fascicolo n. 160/2018 e delle disposizioni della S.V.I., si procede nel presente elaborato all'aggiornamento delle sole parti della relazione già trasmessa in data 28.08.2019 che in appresso si elencano:

- **Paragrafo 2**, riguardante l'oggetto del pignoramento;
- **Paragrafo 5.12**, riguardante la determinazione del valore dei beni pignorati come risulta dalla riunione del fascicolo n. 100/19 al fascicolo n. 160/18;
- **Paragrafo 5.13**, riguardante la definizione dei lotti e la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo d'asta;
- **Paragrafo 5.15**, riguardante la descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali,

e si rimanda alla relazione peritale già depositata dalla sottoscritta in data 28.08.2019 e contenuta nel fascicolo n. 160/18 per quanto concerne le risposte agli altri quesiti.

2. Oggetto del pignoramento

Con atto di pignoramento del 12.12.2018, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata, in quanto proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **pari alla quota di 2/3 della nuda proprietà:**

In comune di Pretoro, alla Salita San Nicola, c.n. 16, unità immobiliari, identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- *al foglio 6, particella 1115, categoria A/4, classe 3, di vani 5,5 ;*
- *al foglio 6, particella 1116, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, di mq 7;”*

Con successivo atto di pignoramento del 16.10.2019, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata,

in quanto testualmente:

➤ **“Proprietà di [REDACTED] pari alla quota di 1/3 della nuda proprietà”**

gli stessi immobili sopra individuati siti nel Comune di Pretoro (CH) per i diritti spettanti allo stesso debitore come sopra generalizzato.

5.12 Quesito: *Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all’art.568, 2° co. C.P.C come introdotto ex DL 83/15.*

Risposta:

Criterio di stima adottato

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame viene qui effettuata con procedimento sintetico-comparativo, mediante l’adozione di coefficienti parametrici, ossia comparando l’immobile ad altri con caratteristiche similari. Il metodo è stato integrato con valutazioni analitiche dirette che tengono conto delle condizioni di conservazione del bene. Nel corso delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di

zona e sulle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si sono reperiti dati recenti relativi ad immobili aventi tipologia simile o assimilabile, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame, estrapolando e caratterizzando tali indicazioni in funzione delle proprietà estrinseche delle unità immobiliari, nonché delle loro proprietà intrinseche, in particolare riguardanti, per i fabbricati, qualità della distribuzione degli ambienti e funzionalità, stato di vetustà degli elementi costruttivi, degli infissi e degli impianti, qualità dell'architettura e degli spazi esterni.

Ai prezzi al metro quadrato degli immobili con caratteristiche analoghe o simili a quelle degli immobili oggetto di stima, reperiti presso le agenzie immobiliari, sono state apportate delle detrazioni per considerare il margine di trattativa del prezzo e per ottenere un valore al mq lordo comparabile con il parametro di misurazione dell'OMI, corrispondente, per i fabbricati, alla Superficie Esterna Lorda (SEL). Il prezzo così ottenuto è stato confrontato con quello delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI.

La stima degli immobili è stata eseguita applicando il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Criterio di determinazione della superficie commerciale degli immobili pignorati

La superficie commerciale dei fabbricati oggetto di stima è stata determinata considerando la Superficie Esterna Lorda (SEL) in pianta, la quale comprende:

- a) Le superfici interne calpestabili degli immobili;
- b) Le superfici occupate dalle pareti divisorie interne;
- c) Le superfici occupate dalle pareti perimetrali libere;
- d) Le superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino alla metà del loro spessore;
- e) Le superfici ponderate dei balconi, nella misura del 25% della superficie effettivamente misurata;
- f) Sottotetti non abitabili (mansarde) nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata; avente altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50;
- g) Terrazzi e Logge nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata. Applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%;

- h) Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali), nella misura del 20% della superficie effettivamente misurata, avente altezza minima di mt 1,50;
- i) Locali accessori (collegati ai vani principali) nella misura del 35% della superficie effettivamente misurata, avente altezza minima di 2.40 mq;
- j) Corti e Cortili nella misura del 10% della superficie effettivamente misurata, Applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Si Considera che l'esecutato possiede la sola nuda proprietà dell'immobile mentre i genitori posseggono un usufrutto vitalizio. Si riportano di seguito i coefficienti applicabili nel calcolo dell'usufrutto in modo da determinare il valore della nuda proprietà dell'immobile.

Calcolo dell'usufrutto vitalizio

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,80%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Anno di riferimento: 2020

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00

da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

In ragione della attuale conformazione dello stato di fatto, si effettua la stima di n. 3 immobili:

- “Abitazione 1”, porzione al primo livello della p.lla 1115 del foglio 6;
- “Abitazione 2”, porzione al secondo e terzo livello della p.lla 1115 del foglio 6;
- Rimessa, p.lla 1116 sub 1 del foglio 6.

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART. 1115 – “Abitazione1” –

In base al rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta (all. 9a). Risulta:

Superficie Esterna Lorda (SEL) = mq 76,70

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). I dati presi in considerazione si riferiscono all'anno 2020 - Semestre 1, attualmente validi.

Risultato interrogazione: Anno 2020- Semestre 1

Provincia:	CHIETI
Comune:	PRETORO
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
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	3	N

Si assume un valore medio pari a **€mq 625,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, pari a **€mq 680,00**

Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	625,00	652,50
Annunci immobiliari	680,00	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato, si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

$$\text{mq } 76.70 \times \text{€/mq } 652,50 = \mathbf{\text{€}50.046,75}$$

Appare inoltre opportuno considerare alcuni coefficienti di incremento/decremento del valore come sopra determinato, al fine di definire il più puntuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Caratteristiche di localizzazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. +10%

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico e presenza di attrezzature collettive e negozi -7%

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc. +5%

Caratteristiche di posizione

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.+3%

Eventuale panoramicità. +5%

Luminosità.+2%

Prospicienza. +1.5%

Caratteristiche tipologiche:

Grado di rifinitura interno - 3%

Grado di rifinitura esterno: -1%

Stato di conservazione interno: - 2%

Stato di conservazione esterno:- 1%

Livello tecnologico degli impianti: - 2%

Totale parametri di incremento/decremento = +10.5+%

si calcola pertanto: € 50.046,75 x 0.105 = € 5.255

da cui: € 50.046,75 + € 5.255 = € 55.301,75 che si arrotonda per eccesso.

Valore stimato: €55.302,00

Vanno sottratte inoltre le spese per la riapertura dei termini del condono secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985, come determinate nella risposta al quesito di cui al paragrafo 5.7.1.

Spese pari a € 5.938,00

€ 55.302,00 – € 5.938,00 = **€ 49.364,00**

Si sottrae di seguito al valore dell'immobile il valore dell'usufrutto.

Calcolo del valore: Piena proprietà	€ 49.364,00
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	31,25
Valore dell'usufrutto	€ 12.341,00
Valore della nuda proprietà	€ 37.023,00

VALORE STIMATO DI 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ: €37.023,00

(Euro trentasettemilaventitre/00)

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART. 1115 – “Abitazione 2” –

La superficie commerciale, come sopra definita, dell'immobile, in base al rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta (**all. 9b**), risulta:

foglio 6, part. 1115, livelli primo e secondo

Superficie Esterna Lorda (SEL) = **mq 110,5**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia:	CHIETI
Comune:	PRETORO
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
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	3	N

Si assume un valore medio pari a **€/mq 625,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, pari a **€/mq 680,00**

Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	625,00	652,50
Annunci immobiliari	680,00	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

$$\text{mq } 110,5 \times \text{€/mq } 652,50 = \mathbf{€72.101,25}$$

Appare inoltre opportuno considerare alcuni coefficienti di incremento/decremento del valore come sopra determinato, al fine di definire il più puntuale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Caratteristiche di localizzazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. +10%

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico e presenza di attrezzature collettive e negozi -7%

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc. +5%

Caratteristiche di posizione

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.+3%

Eventuale panoramicità. +5%

Luminosità.+2%

Prospicienza. +1.5%

Caratteristiche tipologiche:

Grado di rifinitura interno - 1%

Grado di rifinitura esterno: -0.8%

Stato di conservazione interno: - 2.5%

Stato di conservazione esterno: - 2.5%

Livello tecnologico degli impianti: - 0.5%

Totale parametri di incremento/decremento = +12.2%

si calcola pertanto: $€72.101,25 \times 0.122 = €8.796,35$

da cui: $€72.101,25 + €8.796,35 = €80.897,60$ che si arrotonda per eccesso.

Valore stimato: €80.898,00

Vanno sottratte inoltre le spese per la riapertura dei termini del condono secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985. Spese come determinate nel quesito. 5.7.1.

Spese pari a **€8.198**

€ 80.898,00 – € 8.198 = € 72.700,00

Si sottrae di seguito al valore dell'immobile il valore dell'usufrutto.

Calcolo del valore: Piena proprietà	€ 72.700,00
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	31,25
Valore dell'usufrutto	€ 18.175,00
Valore della nuda proprietà	€ 54.525,00

VALORE STIMATO DI 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ: €54.525,00

(Euro cinquantaquattromilacinquecentoventicinque/00)

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART, 1116 SUB 1

In assenza di dati O.M.I. specifici per la categoria “rimesse” nel comune di appartenenza, si ritiene congruo riferirsi ai dati relativi al valore degli immobili “autorimesse”.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia:	CHIETI
Comune:	PRETORO
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1.7	2.4	N

Si assume un valore medio pari a **€/mq 425,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati, pari a **€/mq 510,00**

Calcoli di stima

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	425,00	467,50
Annunci immobiliari	510,00	

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

$$\text{mq } 11.00 \times \text{€/mq } 467.5 = \mathbf{€5.142,50}$$

Si sottrae di seguito al valore dell'immobile il valore dell'usufrutto.

Calcolo del valore: Piena proprietà	€ 5.142,50
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	31,25
Valore dell'usufrutto	€ 1285,63
Valore della nuda proprietà	€ 3.856,87

VALORE STIMATO DI 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ: €3.856,87

(Euro tremilaottocentocinquantasei/87)

5.13 Quesito: *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.*

Risposta:

In base all'esame delle caratteristiche come sopra illustrate per i beni pignorati, si ritiene che gli stessi possono essere venduti costituendo due lotti che di seguito si descrivono.

LOTTO n.1

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I Salita San Nicola (ramo inferiore).

Dati catastali. Immobili censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di PRETORO: ABITAZIONE 1, FOGLIO 6, PORZIONE DI PARTICELLA 1115, SUB DA DEFINIRE Categoria A/4, classe 3 consistenza vani 3,5 , piano Primo. Superficie catastale e rendita si potranno determinare soltanto all'atto del frazionamento della particella 1115.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano primo, avente Superficie Commerciale di mq 76,70, con accesso da scala esterna da Via I Salita San Nicola, composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno.

Coerenze appartamento: confina con Via i Salita San Nicola, con la part. 1575, con part. 1114, e con la part.1117, tutte del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: L'unità abitativa costituisce porzione di fatto separata e indipendente della part.Ila 1115 del foglio 6. I dati catastali sono da aggiornare con la formalizzazione della divisione dell'immobile dall'altra porzione della p.Ila 1115 del foglio 6. L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

RIMESSA, FOGLIO 6, PARTICELLA 1116, SUBALTERNO 1, Categoria C/6, classe 2 consistenza mq 7, sup. cat. mq 11, R.C. Euro 13.01, piano terra.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso rimessa ubicato al piano terra, con accesso esterno da Via I Salita San Nicola, avente Superficie Commerciale di mq 11.

Coerenze rimessa: confina con Via Salita San Nicola, part. 1115, e part. 1117, entrambe del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta in atti dal 31/12/1939, data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di Concessione Edilizia. L'immobile si considera pertanto legittimo.

VALORE DEL LOTTO: €40.879,87

(Euro quarantamilaottocentosettantanove/87)

LOTTO n.2

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I salita San Nicola

Dati catastali. Immobile censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di PRETORO:

ABITAZIONE 2, FOGLIO 6, PARTICELLA 1115, SUB DA DEFINIRE,

Categoria A/4, classe 3 consistenza vani 5, piano TERRA E PRIMO. Superficie catastale e rendita si potranno determinare soltanto all'atto del frazionamento della particella 1115.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano terra e primo (duplex), con accesso indipendente da Via I Salita San Nicola, ramo superiore. Superficie Commerciale di mq 110,5 composto di quattro locali al piano terra con disimpegno e bagno e scala interna.

Coerenze appartamento: confina con la part. 1114, con la part. 1117 entrambe del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: L'unità abitativa costituisce porzione di fatto separata e indipendente della part.lla 1115 del foglio 6. I dati catastali sono da aggiornare con la formalizzazione della divisione dell'immobile dall'altra porzione della p.lla 1115 del foglio 6. L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

VALORE DEL LOTTO: €54.525,00

(Euro cinquantaquattromilacinquecentoventicinque/00)

5.14 Quesito: ***Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.***

Risposta:

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

- TRASCRIZIONE nn. reg. 3806/2919 del Verbale di pignoramento in data 04/13/2019
Atto Giudiziario rep. 846 del 05/12/2018, atto esecutivo o cautelate 726 verbale pignoramento immobili
a favore di

contro il sig. [REDACTED] (8)

- TRASCRIZIONE nn. reg. 20543/15580 del Verbale di pignoramento in data 15/11/2019
Atto Giudiziario rep. 720 del 16/10/2019, atto esecutivo o cautelate 726 verbale
pig. [REDACTED] i

[REDACTED]

[REDACTED] (all. n. 28)

5.15 Quesito: ***Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, dvd, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).***

Risposta:

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

Descrizioni per l'avviso d'asta.

DUE LOTTI SEPARATI

LOTTO N. 1

Pignoramenti per un totale di 1/1 della nuda proprietà di immobili ubicati in Comune di Pretoro (CH), centro storico, alla via I salita San Nicola. Censiti in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 6 part. 1115 – “abitazione 1”- e part. 1116 sub 1 – rimessa

VALORE DEL LOTTO: €40.879,87

(Euro quarantamilaottocentosettantanove/87)

Questionario riassuntivo dei dati essenziali LOTTO 1

DATI CATASTALI	PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1115 – ABITAZIONE 1
QUALITÀ	ABITAZIONE AL PRIMO LIVELLO
CONSISTENZA	3 STANZE, UN RIPOSTIGLIO, UN DISIMPEGNO UN BAGNO PARI A mq 76.70
TITOLO	1/1 DELLA NUDA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	NON CONFORME AI TITOLI ABILITATIVI
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	NON ESISTENTE
DATI CATASTALI	PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1116 SUB 1,
QUALITÀ	RIMESSA ATTREZZI
CONSISTENZA	UNICA STANZA CON SUPERFICIE PARI A mq 11
TITOLO	1/1 DI NUDA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	ANTECEDENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELL'OBBLIGO DI CONCESSIONE EDILIZIA. SI CONSIDERA PERTANTO LEGITTIMO.
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CONFORME ALLO STATO DI FATTO

LOTTO N. 2

Pignoramenti per un totale di 1/1 della nuda proprietà di immobile ubicato in Comune di Pretoro (CH), Centro Storico, alla via I salita San Nicola. Censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 6 part. 1115 – “abitazione 2” –

VALORE DEL LOTTO: €54.525,00

(Euro cinquantaquattromilacinquecentocinque/00)

Questionario riassuntivo dei dati essenziali LOTTO 1

DATI CATASTALI	PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1115 – ABITAZIONE 2
QUALITÀ	ABITAZIONE AL SECONDO E TERZO LIVELLO, CON AMPIA TERRAZZA PANORAMICA
CONSISTENZA	4 STANZE, UN DISIMPEGNO UN BAGNO E UNA TERRAZZA PARI, A mq 110.5
TITOLO	1/1 DELLA NUDA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	NON CONFORME AI TITOLI ABILITATIVI
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA NON ESISTENTE

Conclusione

In adempimento alle disposizioni della S.V.I., si rassegna la presente integrazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Tollo, 04.01.2021

il perito nominato
arch. Barbara Falcone

