

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
CHIETI**

***Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 204-
2016***

Promosso da: ***UNICREDIT SPA***

Contro: - ***OMISSIS*** -



Giudice della Procedura: ***Dott. Federico RIA***

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U.= geometra Emanuela BARGAGLI

.....

INDICE:

1) Premessa	Pag. 3
2) Quesiti	Pag. 3
3) Completezza dei documenti	Pag. 6
4) Identificazione beni pignorati	Pag. 6
5) DESCRIZIONE BENI PIGNORATI	
5.a) Descrizione beni pignorati	Pag. 7
5.b) Descrizione dei subalterni	Pag. 9
5.c) Confini beni pignorati.....	Pag. 11
5.d) Provenienza beni pignorati	Pag. 11
5.e) Vicende giuridiche immobili prima del pignoramento	Pag. 12
5.f) Vicende giuridiche immobili dopo il pignoramento ..	Pag. 13
5.g) Accatastamento degli immobili	Pag. 13
5.h) Dest.Urbanistica e Regolarità edilizia e urbanistica	Pag. 13
5.i) Verifica se i beni sono gravati da censo, livello	
uso civico	Pag. 15
5.l) Disponibilità degli immobili.....	Pag. 16 5.m)
Formalità, vincoli o oneri anche condominiali	Pag. 16 5.n) Stima degli
immobili	Pag. 16 5.o) Formalità
pregiudizievoli che dovranno essere	
cancellate con l'emanando decreto di trasferimento ..	Pag. 18 5.p)
Certificazioni ex art.6 D.Lgs. 311/2006	Pag. 19
7) Parere sulla probabilità di vendita	Pag. 19
8) Regime patrimoniale	Pag. 20
9) Descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta	Pag. 20
10) Elenco allegati	Pag. 21

La sottoscritta *geometra BARGAGLI Emanuela*, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1062, ha prestato giuramento, al fine di rispondere ai quesiti el G.E. ed effettuare la stima degli immobili pignorati di proprietà per la quota pari ad 1/2 della Sig.ra – OMISSIS - , ubicati nel Comune di Casalincontrada, Via Brecciarola n. - OMISSIS -

Con comunicazione inviata a tutti gli interessati (debitore, comproprietari e legale del creditore precedente), le operazioni peritali sono iniziate in data 05.05.2017 alle ore 15,30 presso il fabbricato ubicato a Casalincontrada Via Brecciarola n. - OMISSIS - , dove sul posto era presente la Sig.ra – OMISSIS - comproprietaria. La Sig.ra – OMISSIS - ha permesso alla sottoscritta di eseguire tutti i rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

"Il C.T.U.:

- Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

- Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- Identifichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio, precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo, precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposta per l'avviso d'asta;
- Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att.cpc;
- Provveda ex nn. 7, 8, 9 art. 173 bis att. Cpc, come introdotti dal DL n. 83/2015 conv.in l.nr.132;

[Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 4](#)

- In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

- Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL n. 83/15;
- 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 a base d'asta;

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 5



- Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (Floppy-disk), corredata dai relativi grafici (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lgs. n. 311/2006;
- Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo d'Ufficio la stessa può ritenersi completa ed idonea.

L'atto di pignoramento immobiliare, datato 10.11.2016, a favore di UNICREDIT SPA, a carico della Sig.ra – OMISSIS - per la proprietà pari ad ½, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio

– Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti (ex Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), al n. R.P. 16379 e n. R.G. 21818 in data 20.12.2016, dove sono riportati i beni pignorati per la proprietà pari

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 6

ad un mezzo per gli immobili ubicati nel Comune di Casalıncontrada (CH).

I beni riportati nell'atto di pignoramento sono distinti all'Agenzia del Territorio -Sezione Fabbricati- nel Comune di Casalıncontrada (CH) al foglio di mappa n. 1:

1. p.lla 51 sub 1 graffata con la p.lla 87 sub 1, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 104, rendita € 433,82, in testa alla Ditta - OMISSIS - nata a OMISSIS - il - OMISSIS - proprietaria per ½ e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - proprietaria per ½;
2. p.lla 51 sub 4 graffata con la p.lla 87 sub 4, categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 34, rendita € 85,22, in testa alla Ditta - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - proprietaria per ½ e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - proprietaria per ½.

5.a) Descrizione Beni Pignorati

I beni ubicati a Casalıncontrada (Ch) in Via Brecciarola n. - OMISSIS - (Strada Provinciale Brecciarola-Casalıncontrada) come riportato nel verbale di pignoramento, sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza per la maggior parte a destinazione residenziale, con

[Relazione C.T.U. - Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 7](#)

recinzione e corte comune identificata con la p.lla 51 sub 5 graffata alla p.lla 87 sub 5, derivante dalla variazione della p.lla 51 sub 3 , cha per ampliamento ed edificazione su corte comune ha dato origine, dopo vari passaggi, anche alla p.lla 51 sub 4 graffata alla p.lla 87 sub 4.

Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra: piano terra, primo piano e sottotetto (praticabile ma non abitabile).

L'edificio, da un'analisi a vista, sembra realizzato in muratura portante e solai in latero-cemento; il tetto con falde a padiglione, solaio inclinato e tegole. In sede di sopralluogo il fabbricato si presentava rifinito con intonaco e tinteggiato. Parte del piano terra è collegato con il piano primo ed il sottotetto attraverso una gradinata interna. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici ed avvolgibili in pvc; le porte interne in legno tamburato.

Gli impianti tecnologici, come riferito dalla Sig.ra – OMISSIS - in sede di sopralluogo, sono assicurati dall'impianto idrico con acqua potabile da acquedotto comunale, gli scarichi sono collegati alla fognatura esistente, la produzione di acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento sono alimentati dal gas metano di rete, ed inoltre l'immobile è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia .

Il garage è un manufatto a parte, con ingresso proprio dalla corte comune e posto di fianco all'edificio principale.

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 8

La corte esterna si presenta pavimentata con battuto di cemento e una piccola parte è destinata a giardino.

Tutta la proprietà è recintata con muretto e ringhiera sia nella parte fronte strada che nel lato a destra entrando, perché nel lato sinistro il fabbricato ha una parete in comune con altra proprietà, nonché un cancello in ferro carrabile.

In fase di sopralluogo si è riscontrato che il garage e l'appartamento è abitato dalla famiglia della Sig.ra – OMISSIS - (comproprietaria) e solo due vani sono utilizzati dai genitori delle Signore – OMISSIS -, ma, come riferito dalla Sig.ra – OMISSIS -, non risultano contratti di locazione.

5.b) Descrizione dei subalterni

Il primo bene pignorato identificato con la p.lla 51 sub 1 graffata con la p.lla 87 sub 1, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 104, rendita € 433,82, si sviluppa su tre piani fuori terra con il sottotetto praticabile ma non abitabile utilizzato come soffitta. In sede di sopralluogo si è riscontrato che il piano terra è stato suddiviso in due unità immobiliari non comunicanti tra loro, aventi ingresso indipendente.

La parte principale ha un ingresso pavimentato con mattonelle in marmo, così come la gradinata interna che collega tra loro i piani, mentre gli altri vani, cucina, soggiorno-laboratorio e camere da letto, sono pavimentate con mattonelle in ceramica; il piano primo è

[Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 9](#)

destinato a zona notte con tre camere da letto ed un servizio igienico; il sottotetto è utilizzato come locale di sgombero, con pavimentazione in battuto di cemento. L'appartamento sviluppa circa mq. 196,00, i balconi mq. 17,60, l'altezza utile interna è di ml. 2,80 al piano terra e al piano primo, il sottotetto sviluppa una superficie di mq. 28 ed ha un'altezza media di ml. 1,30. Gli ambienti si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione, le pareti sono tinteggiate.

La parte che risulta frazionata dall'alloggio principale è composta da due vani, ingresso-cucina con camino e angolo cottura pavimentati con mattonelle in ceramica, per un totale di circa mq. 25,00.

Detti vani sono confinanti e comunicanti con la parte del fabbricato identificato con la p.lla 51 sub 2 graffata alla p.lla 87 sub 2, che risulta catastalmente di altra ditta: - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - proprietario per 5/6 e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - proprietaria per 1/6 (genitori delle sorelle - OMISSIS -).

Il secondo bene pignorato, identificato con la p.lla 51 sub 4 graffata con la p.lla 87 sub 4, categoria C/6 classe 3, consistenza mq.30, superficie catastale mq. 34, rendita € 85,22, si sviluppa tutto al piano terra con una piccola corte esclusiva e, come detto nelle precedenti righe, deriva dalla particella 51 sub 3 che, ampliata con edificazione sulla corte comune, ha dato origine all'attuale p.lla 57

[Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 10](#)

sub 4 graffata alla p.lla 87 sub 4. L'altezza interna media è di ml. 2,80, la superficie complessiva di circa mq. 31,00, mentre la corte esclusiva sviluppa circa mq. 33. Si precisa che la copertura del garage è in lastre di ondulina in cemento amianto.

5.c) Confini Beni Pignorati

Tutto il lotto confina con Via Brecciarola (strada Provinciale Brecciarola-casalincontrada), con la p.lla 35 (proprietà – OMISSIS -), p.lla 4149 (proprietà – OMISSIS -), p.lla 88 (proprietà – OMISSIS -), salvo altri e più aggiornati proprietari.

5.d) Provenienza Beni Pignorati

Secondo quanto riportato nel certificato e relazione notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 2° comma C.P.C., a cura del Notaio Dott. Gennaro Mariconda di Roma, i beni pignorati sono pervenuti alla Sig.ra – OMISSIS -, per la quota pari ad $\frac{1}{2}$, ed alla sorella – OMISSIS - per la restante quota pari ad $\frac{1}{2}$, con atto di compravendita per Notaio Giovanni De Matteis di Chieti del 18.07.2006 rep. 53367, trascritto a Chieti il 05.09.2006 al R.G. n. 21649 e R.P. n. 14582 dalla Sig.ra – OMISSIS - nata a – OMISSIS - (CH) il – OMISSIS - per il diritto di usufrutto e dai Sigg. - OMISSIS - nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - e – OMISSIS - nata a – OMISSIS - il – OMISSIS -, ciascuno per le proprie quote per la nuda proprietà.

Ai Sigg. - OMISSIS - e – OMISSIS detto immobile è pervenuto con atto di donazione a rogito del Notaio Ubaldo Rulli di

[Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 11](#)

Chieti, rep.n. 68174 del 13.09.1983, registrato a Chieti il 11.10.1983 ai nn. 13724/11909 R.G. e R.P. dal Sig. - OMISSIS - nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - e dalla Sig.ra – OMISSIS - nata a – OMISSIS – il – OMISSIS -, e con la vendita della parte donata alla Sig.ra – OMISSIS -.

5.e) Vicende giuridiche degli immobili prima del pignoramento

Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare, al R.G. n. 30484 e R.P.n. 7061 del 21.11.2006, per la complessiva somma di € 190.000,00 a garanzia di mutuo di € 90.000,00, della durata di anni 30, concesso con atto Notar Giovanni De Matteis di Chieti in data 20.11.2006 rep.n. 54204, gravante sulla piena proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di valutazione, a carico delle Sig.re – OMISSIS - a favore della Banca di Roma S.p.A.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare, al R.G. n. 7357 e R.P.n. 724 del 26.04.2012 per la complessiva somma di € 40.000,00, a garanzia di un capitale di € 27.678,78, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Pescara in data 22.08.2011 rep n. 3372 a favore della Unicredit S.p.A. di Roma, a carico della Sig.ra – OMISSIS -, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà sulle porzioni degli immobili pignorati.

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 12

Pignoramento iscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare, al R.G. n. 21818 e R.P.n. 16379 del 20.12.2016 a favore della Unicredit S.p.A. di Roma, per atto giudiziario emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Chieti in data 22.11.2016 rep. n. 1030.

5.f) Vicende giuridiche degli immobili dopo il pignoramento

Dall’ispezione ipotecaria effettuata in data 12.06.2017 (allegata alla presente relazione), non sono presenti formalità registrate successivamente alla trascrizione dell’atto di pignoramento.

5.g) Accatastamento degli immobili

Per quanto riguarda la regolarità catastale di tutto il compendio immobiliare, si precisa che lo stato di fatto corrisponde perfettamente alla documentazione depositata presso l’Agenzia del Territorio.

5.h) Destinazione urbanistica e Regolarità edilizia e urbanistica

Secondo quanto riportato nel PRG e PRE vigente il fabbricato ricade nella zona “*Frangia urbana*”, normato dall’art 16 delle NTA.

Il fabbricato presenta delle difformità rispetto ai progetti assentiti, pertanto sarà necessario predisporre e presentare presso il Comune -Ufficio Urbanistico- una richiesta di Concessione in Sanatoria (Con dono).

Il fabbricato principale è stato costruito prima del settembre 1967, pertanto non è stato possibile rinvenire, presso l’ufficio tecnico comunale, documentazione in merito ed eventuali autorizzazioni.

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 13

In data 19.09.1983 in virtù della concessione edilizia prot.n. 28/83, Pratica edilizia n. 31/83 (che si allega alla presente), rilasciata per ampliamento del piano terra con due vani, il fabbricato è stato oggetto di ampliamento.

In data 09.02.1996 è stata rilasciata dal Comune di Casalıncontrada Concessione in Sanatoria a nome di – OMISSIS -, a seguito della richiesta di Condono presentata al Comune di Casalıncontrada al prot. 3040/86 per opere abusive di “Realizzazione un locale a piano terra adibito a cucina (SU), cambiamento di destinazione d’uso, allo stesso piano, da rimessa a soggiorno (SU) ed al sottotetto variato per ricavarne un locale di sgombero (SNR) mediante la prosecuzione della costruzione della scala interna”.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai predetti permessi, lo stato di fatto presenta delle difformità:

- Al piano terra alcuni vani sono stati ampliati rispetto a quelli realizzati con la C.E. n. 28/83,
- Il garage è stato costruito senza alcun permesso.

Infine, non risulta agli atti né la richiesta né il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità.

Come detto il fabbricato presenta delle difformità rispetto al progetto assentito, pertanto sarà necessario predisporre e presentare presso il Comune Ufficio Urbanistico una richiesta di Concessione in Sanatoria.

[Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 14](#)

La superficie da sanare è di circa mq. 25 (SU) per il garage e mq. 5 (SU) l'area residenziale (vedasi planimetria allegata).

La spesa ai fini della concessione in sanatoria, da corrispondere al Comune, per sanzioni, oneri concessori, ecc. ammonta a circa € 3.000,00, oltre a circa € 2.500,00 per spese tecniche, per un totale di € 5.500,00.

In riferimento alla richiesta ed all'ottenimento del Certificato di Agibilità, la pratica, da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Casalcontrada, è più impegnativa poiché necessita la redazione di certificazioni da parte di tecnici abilitati e specifici in merito alla staticità del fabbricato, alla idoneità e conformità degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, gas) o della relazione di corrispondenza di degli stessi, oltre che di certificazione energetica APE – Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto la spesa può essere stimata in € 2.500,00.

Non sono necessari aggiornamenti catastali poiché lo stato di fatto corrisponde allo stato di accatastamento.

Per quanto sopra, la spesa complessiva per provvedere alla sanatoria ed alla conformità urbanistica ammonta a circa € 8.000,00. **5.i) Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico**

Dalla documentazione prodotta e visionata, i non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 15

5.l) Disponibilità dell'immobile

Si precisa che, al momento del sopralluogo, il fabbricato risultava occupato ed utilizzato dalla famiglia della Sig.ra – OMISSIS - e dai propri genitori.

5.m) Formalità, vincoli ed oneri anche condominiali

Non risultano formalità e vincoli a carico degli immobili, tanto meno oneri condominiali.

5.n) Stima degli immobili

Per la valutazione degli immobili sono state effettuate indagini più opportune ai fini dell'accertamento di quanto richiesto al C.T.U.

Il criterio di valutazione adottato per l'immobile oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Agenzie Immobiliari, Osservatorio Immobiliare, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli, nonché del momento di crisi economica nazionale presente in questo momento storico. Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie commerciale, che comprende, mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze. Il valore congruo, per i vani con destinazione residenziale, può essere definito in € 900,00 al mq., ottenuto dalla media dei valori espressi dalla banca dati delle Quotazioni immobiliari – Osservatorio Immobiliare riferito al secondo semestre 2016 e Borsino Immobiliare

[Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 16](#)

– riferiti al Comune di Casalcontrada zona suburbana Brecciarola, mentre in riferimento al vano garage il valore congruo da applicare può essere definito in € 675,00 al mq.

Per quanto sopra la valutazione è la seguente:

Abitazione (piano terra e primo):

- Superficie lorda complessiva mq. 221,00

Piano sottotetto (coefficiente 0,50):

- Superficie lorda locali mq. 28,00 x 0,50 = mq. 14,00
- Balconi mq. 17,60 (coeff.0,25) = mq. 4,40

Somma mq. 239,40

Coefficiente di vetustà del fabbricato, per 50 circa anni dalla data di costruzione, conservato in uno stato discreto = 0,85

Totale superficie convenzionale = mq 239,40 x 0,85= mq. 203,49 Stima: mq.

203,49 x € 900,00 = € **183.141,00**

La stima del garage ammonta a:

- Superficie lorda mq. 33
- Superficie corte esclusiva mq. 31 (coeff. 0,10) = mq. 3,10
- Sommano mq. 36,10 x € 675,00 = € **24.367,50**

La stima complessiva dei beni pignorati è di € 207.508,50

Si precisa che il garage necessita della sostituzione della copertura, poiché quella esistente è in cemento amianto. La spesa per la rimozione e lo smaltimento delle lastre, nonché il rifacimento del manto di copertura almeno in lamiera può quantificarsi almeno in

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 17

€ 90,00 al mq., pertanto la spesa per la sostituzione può essere stimata in circa € 3.000,00.

Riassumendo le spese da sostenere per la regolarizzazione degli immobili oggetto di stima è di € 11.000,00.

Il prezzo a base d'asta per la quota pari ad ½ della piena proprietà è:
stima complessiva meno le spese da sostenere diviso due:

€ (207.508,50 – 11.000,00) /2 = € 98.254,25

In c.p. € 98.250,00

***PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO PER 1/2 DELLA
PROPRIETA' € 98.250,00***

5.o) Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento

Secondo quanto riportato nel certificato e relazione notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 2° comma C.P.C., a cura del Notaio Dott. Gennaro Mariconda di Roma, i beni pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con l'emanando decreto di trasferimento:

o.1. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti

Servizio Pubblicità Immobiliare, al R.G. n. 7357 e

R.P.n. 724 del 26.04.2012 per la complessiva somma di € 40.000,00, a garanzia di un capitale di € 27.678,78, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Pescara in data 22.08.2011 rep n. 3372 a favore della Unicredit S.p.A. di Roma, a carico della Sig.ra – OMISSIS -, per i diritti

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 18

pari ad ½ della piena proprietà sulle porzioni degli immobili pignorati.

o.2.Pignoramento iscritto presso l' Agenzia delle Entrate di Chieti

Servizio Pubblicità Immobiliare, al R.G. n. 21818 e

R.P.n. 16379 del 20.12.2016 a favore della Unicredit

S.p.A. di Roma, per atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario

di Chieti in data 22.11.2016 rep. n. 1030.

5.p) Certificazione ex art. 6 d.lgs. 311/2006

Le unità immobiliari non sono dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

La sottoscritta, in merito alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore dei beni, esprime parere favorevole, cioè i beni possono essere venduti al prezzo di stima, poiché il valore applicato e la superficie convenzionale sono stati determinati decurtando l'incidenza delle percentuali di deprezzamento, tenendo presente tutte le problematiche descritte nei capitoli precedenti.

Relazione C.T.U. – Procedimento Esecutivo Immobiliare n.ro 204-2016 - pag. n.ro 19

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza citato precedente, al momento dell'acquisto la debitrice risultava nubile, poiché da quanto riscontrato dal Comune di Casalincontrada ha contratto matrimonio in Pescara il 05.09.2009, pertanto anche se attualmente coniugata i beni pignorati possono considerarsi beni personali.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà pari ad 1/2 di parte del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Casalincontrada (CH) in Via Brecciarola civico – OMISSIS -, distinti all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati al foglio di mappa n. 1 p.lla 51 sub 1 graffata con la p.lla 87 sub 1, categoria A/3 classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 104, rendita € 433,82, e p.lla 51 sub 4 graffata con la p.lla 87 sub 4, categoria

C/6 classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 34, rendita € 85,22.

Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra: piano terra, primo piano e sottotetto (praticabile ma non abitabile). I piani sono collegati tra loro da una gradinata interna. Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici ed avvolgibili in pvc; le porte interne in legno tamburato. Il garage è un manufatto a parte, con ingresso proprio dalla corte comune e posto di fianco all'edificio principale. La corte esterna si presenta pavimentata con battuto di cemento e una piccola parte è destinata a giardino; la proprietà è recintata con muretto e ringhiera sia nella parte fronte strada che nel lato a destra entrando. L'appartamento sviluppa circa mq. 196,00, i balconi mq. 17,60, l'altezza utile interna è di ml. 2,80 al piano terra e al piano primo, il sottotetto sviluppa una superficie di mq. 28 ed ha un'altezza media di ml. 1,30. Gli ambienti si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione, le pareti sono tinteggiate. Il garage si sviluppa tutto al piano terra con una piccola corte esclusiva per una superficie rispettivamente di mq 31 e mq.

33. Si precisa che la copertura del garage è in lastre di ondulina in cemento amianto. Tutto il lotto confina con Via Brecciarola (strada Provinciale Brecciarola- casalincontrada), con la p.lla 35, p.lla 4149 (proprietà Cassa per il Mezzogiorno), p.lla 88, salvo altri e più aggiornati proprietari.

I fabbricati non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

PREZZO A BASE D'ASTA PER LA PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/2 € 98.250,00

Si allegano alla presente relazione:

1. Mappa catastale scala 1:2000;
2. Piantine catastali e subalterni;
3. Visura catastali;
4. Planimetria rilievo immobile;
5. Planimetrie difformità;
6. Stralcio PRG e NTA;
7. Concessioni edilizie;
8. Aggiornamento ispezione ipotecaria;
9. Verbale di sopralluogo;

10. Documentazione fotografica.
Chieti, 14 giugno 2017

Il C.T.U.
geometra Emanuela BARGAGLI

