TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI

SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Francesco Turco

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. ES. N° 69/2023

promossa da:

contro

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Pier Mauro Primavera iscritto all'Albo Architetti della provincia di CHIETI al N. 330 iscritto al Reginde

CF: PRMPMR60R27F158D con studio in Chieti (CH) Viale Europa n. 12 telefono: +39 338 8877817

email: studioprimaverapm@gmail.com

email (pec): piermauro.primavera@archiworldpec.it

Il Giudice del Procedimento di Esecuzione Immobiliare Dott. Francesco Turco - con ordinanza del 16/08/2023 - incaricava il sottoscritto dott. arch. Pier Mauro Primavera, nato a Messina (ME) il 27/10/1960, cod. fisc. PRMPMR 60R27 F 158 D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti con n° 330, quale esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di **espropriazione immobiliare** promossa da L. contro e , nella quale il creditore procedeva con l'espropriazione dei seguenti immobili (da CERTIFICAZIONE NOTARILE in atti):

A) Appartamento censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Guardiagrele al foglio di mappa 14, particella 735 sub 14, via San Donato n. 9, piano T, Cat. A/2, classe 2, vani 7,5, sup catastale mq. 211 mq, superficie totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita catastale di €.329,24;

Il G.E. affidava al nominato dott. arch. Pier Mauro Primavera, dopo aver prestato il giuramento di rito in forma telematica con lettera di accettazione in data 18/08/2023, assumendo così l'incarico di provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1. prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, 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;
- 2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- **3.** -indichi 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 e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;
- 4. 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;
- 5. 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;

- 6. provveda ex art. 173 bis att cpc nnr 7,8,9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l. nr. 132/15;
- 7. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- 8. accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020);
- 9. accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
- 10. accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
- 11. 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;
- 12. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'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° comma C.p.c. come introdotto ex DL nr. 83/15;
- 14. 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;
- **15.** descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- 16. riferisca 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);
- 17. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;
- **18.** verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo n.311/06.



Durante le operazioni peritali è stato svolto un unico sopralluogo presso l'immobile in esecuzione ed il relativo verbale è allegato alla presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

Risulta regolarmente depositata la documentazione prevista dall'art. 567 C. p. c., 2° comma, costituita da certificazione notarile a firma dell'Avv. CANDORE CARMELO, Notaio in Arcisate (VA), con studio in Piazza della Repubblica N. 4, redatta in data 10/07/2023, sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale.

Risposta al quesito n. 2

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Guardiagrele, lungo via San Donato al civico N. 9, Esso è posto al limite ovest del centro abitato principale, su una parallela della strada che collega il capoluogo ai centri pedemontani.

Esso afferisce ad un edificio costituito da n. 2 opifici in cat. D/1 al piano seminterrato e n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione in cat. A/2 ai piani T, 1 e 2, compreso l'immobile oggetto di esecuzione.

Trattasi di un **appartamento** posto al piano terra rispetto a via San Donato di un edificio di remota costruzione che, originariamente, prevedeva l'uso di tipo aziendale per uffici privati.

La destinazione quale abitazione fu cambiata a seguito di pratica edilizia indicata più avanti nella presente perizia.

All'originario corpo di fabbrica fu aggiunto successivamente un portico ad archi in aderenza al preesistente, a costituire un ingresso protetto, ampio e con funzione di disimpegno con il vano scala che porta ai piani superiori.

All'interno dell'appartamento si trovano i seguenti locali: un ampio locale ingesso/soggiornopranzo/ con angolo cottura, un disimpegno nella zona notte che conduce a n. 3 camere da letto, un bagno principale, ed un ripostiglio sistemato a studiolo.

Il soggiorno, il bagno e le due camere esposte a sud, affacciano su una vista panoramica libera in quanto a valle il declivio è particolarmente accentuato.

L'altezza interna dei locali è di circa 290 cm.

L'appartamento di presenta in condizioni di buona manutenzione.

In aderenza all'appartamento, ma con accesso separato è presente un magazzino ad uso legnaia a cui si accede oggi dal portico sul fronte strada, ma che in passato era collegato direttamente all'abitazione mediante porta posta sul lato ove ora insiste la cucina.

immen Dr. BBIMAN/EDA BIER 1441 IDN Emman Dr. ABI IBABEN E B A NIG NA 9 Garielle ARA/ABARTA974084FELARAMANDEA

I pavimenti sono di diverso tipo: il salone è pavimentato con mattonelle tipo cotto poste a 45° con battiscopa concolore, poi, nella zona notte il pavimento in ceramica di colore marrone non regolare, è posto a disegno, sempre a 45° con inserimento di tasselli bianchi 5x5 a formare una decorazione più dinamica.

I battiscopa sono in ceramica di colore simile alle porte interne e più scure dei pavimenti.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle da cm di forme varie, sia quadrate che rettangolari, colorate in blu-azzurro non uniforme, sino ad una altezza di cm 200 circa, a formare una decorazione varia che prosegue nel piano lavabo rivestito con lo stesso materiale. Anche lo specchio sovrastante i due lavabi, è realizzato con una cornice decorata a tono e specchio incollato direttamente sulla parete.

Anche la zona cucina è rivestita con piastrelle di colore beige poste a disegno. Le rimanenti pareti sono intonacate e verniciate in semi-lavabile in tutti i locali, con varietà di colori ed alcune porzioni con finitura spatolata di migliore qualità.

Gli infissi esterni sono in alluminio con finitura di vario colore dal bianco al marrone effetto legno, e vetro camera; alcune dotate di tapparelle ed altre prive di qualsiasi oscurante. Gli infissi interni sono in tamburato di legno con finitura esterna di colore noce.

Sono presenti i seguenti impianti: idrico con adduzione da rete comunale di acqua potabile; elettrico con fornitura di rete attiva; fognario con conferimento dei liquami alla rete fognaria comunale; impianto di riscaldamento con caldaia a metano e corpi radianti in alluminio.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con copertura a falde e guaine bituminose di finitura. L'esterno delle pareti dell'edificio è intonacato e verniciato con color giallo caldo.

Durante il sopralluogo si è evidenziata una lesione tra solaio di pavimentazione del piano terra e copertura del porticato. Detta lesione deriva dalla discontinuità tra le due strutture che non sono state correttamente connesse in fase di ampliamento della seconda, il tutto anche a causa di un cedimento verso valle della struttura complessiva dello stabile. Benchè non sia un fenomeno particolarmente accentuato, riscontrato con la prova pratica del versamento di acqua sul pavimento che si è immediatamente convogliata verso l'esterno sul lato a valle, esso è comunque evidente all'esterno e meno visibile all'interno senza effettuazione di un test di verifica.

La superficie netta utile calpestabile dell'appartamento è di mq. 166,00; la superficie lorda commerciale interna è di mq. 192,36; la superficie netta del balcone di mq. 9,07; la superficie utile della cantina è di mq. 20.68, mentre quella lorda è di mq. 23.80.

In catasto l'immobile è contraddistinto al Foglio 14 Particella 735 sub. 14. Tuttavia lo scrivente esperto ha riscontrato un errore nell'identificativo attuale di cui viene dato maggiore e più preciso dettaglio in appresso.

On DDIMANTEDA DIED MANIDO Emmas Dr. ADI 19ABEO C D A NO O Cristilia Acadinaga, 974 Norster

Registro Generale Esecuzione

N. 69/2023

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Tuttavia, come già segnalato al G.E. con precedente comunicazione, l'identificativo particellare N.735, risulta essere erroneo e derivato da una rettifica operata d'ufficio per allineamento identificativo. Infatti la particella 735, già esistente al NCEU è relativo ad un immobile posto a circa 400 mt di distanza dal lugo ove insiste il fabbricato in esame.

Per tale ragione lo scrivente esperto ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione ad effettuare la regolarizzazione mediante operazioni tecniche di rilievo, pratica Pregeo e pratica Docfa per dotare la particella di identificativo corretto e identificare l'immobile nella reale posizione anche sul foglio di mappa catastale.

La procedura di inserimento ha richiesto maggior tempo rispetto al previsto e lo scrivente si riserva di trasmettere una nota aggiuntiva con avviso d'asta rettificato, in esito al completamento della procedura di cui sopra. Il tutto anche nella considerazione che nei contatti con l'Ufficio del Territorio è stata prospettata una soluzione alternativa per evitare la presentazione del Docfa, ed ottenere lo stesso risultato con una rettifica specifica.

Ovviamente, lo scrivente avrà cura di integrare la presente perizia appena disponibile l'identificativo corretto, senza richiedere ulteriore proroga dei termini.

Per la provenienza e la relativa trascrizione si veda il successivo punto 3 (secondo capov.)

Risposta al quesito n. 3

I signori _ e ano essere coniugati in regime di comunione legale, richiamata nella documentazione in atti e riscontrata direttamente dagli interessati.

Risposta al quesito n. 3 (secondo capoverso)

- L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero, giusto Decreto di Trasferimento immobili ordinato dal Tribunale di Chieti del 21/11/2003 Num. Rep. 2036, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Chieti in data 26 febbraio 2007 ai NN.4385/3168, d , nato a e (CH) 3 CF
- o, nato a (CH) il) CF divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 15/02/1985 ,per il Notaio Anchini Francesco in Catignano, Rep. 13546, trascritto presso l'Agenzia del

territorio di Chieti in data 08 marzo 1985 ai NN.3513/3120 dalla con sede in Guardiagrele.,

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni. La parte esecutata possiede i pieni diritti di proprietà del bene oggetto di pignoramento.

Formalità nel ventennio anteriore al pignoramento

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 29/05/2007 ai Registro Particolare 11251 e Registro Generale N. 2021 per Euro 260.000,00 ,derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00 a favore della Cassa di Risparmio della provincia di Chieti S.p.A. con sede in Chieti C.F. 00098470693 e contro

 nato a

 l Cod. Fisc.

 e nata a

 l C.F.
- Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 11/07/2018 ai NN.11752/1338 per Euro 50.907,80 di cui Euro 25.453,90 per capitale a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Corso marrucino, 76 Chieti, Cod. Fisc. 13756881002 e contro

le il 4 Cod. Fisc

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 07/07/2023 Registro Particolare 12429 e Registro Generale N. 9834 a favore di FEDAIA SPV S.r.l. con sede in Roma (RM) Cod. Fisc. 14108641003 e contro:
- Con riferimento a quest'ultima trascrizione, si rileva una ulteriore nota, ai NN. 13429/10636
 del 21/07/2023 di rettifica di errore materiale inerente il cognome della sig.ra
 , erroneamente indicata come "nel precedente atto.

Risposta al quesito n. 4

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare dal punto di vista planimetrico, al momento del sopralluogo, risulta difforme da quello depositato negli atti catastali: la difformità consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni con riferimento al ripostiglio posto tra soggiorno e cantina(che non

esiste), una superficie a finestra nella sala ed alcune imprecisioni grafiche della distribuzione interna, quali errori grafici da correggere.

In allegato è trasmessa la planimetria reale attuale dell'immobile quale rilievo dello stato di fatto. La stessa è eventualmente utilizzabile quale planimetria per l'aggiornamento della documentazione catastale, quale rettifica per erronea rappresentazione.

L'immobile, tuttavia, non è nemmeno conforme al progetto autorizzato ed oltre alla rettifica catastale necessita di sanatoria da espletarsi mediante presentazione di C.I.L.A. meglio specificata al punto 5 della presente perizia.

Risposta al quesito n. 5

L'area ove insiste l'edificio fu inizialmente oggetto di diversi progetti regolarmente assentiti dall'Amministrazione comunale di Guardiagrele per la realizzazione di un albergo, che tuttavia non vennero mai realizzati e non vengono richiamati in questo elaborato.

L'unità immobiliare in esecuzione, poi, venne edificata con n. 2 Licenze edilizie intestate all'allora avente titolo, Sig. o nato il che riguardavano anche gli opifici posti ai livelli inferiori. Le Licenze N.4940 del 23/05/1972 e N. 2598 del 28/04/1973, consentirono l'edificazione dell'edificio, a cui seguì un primo Certificato di Agibilità quale locale adibito ad esposizione prodotti finiti, locale di attesa, e n. 3 locali uffici, oltre ad un magazzino, rilasciato in data 22 maggio 1973.

Successivamente, con domanda inoltrata al Comune di Guardiagrele in data 30.12.1986 Pratica N. 479/81, l'allora proprietario sig. richiese il condono di abusi effettuati nell'immobile in difformità del titolo abilitativo. La pratica ebbe una istruttoria lunga che, di fatto, si è conclusa con l'inoltro da parte dei successivi intestatari, attuali esecutati, giusto prot. N.5401 del 10/03/2008 di tutta la documentazione integrativa, completa dei versamenti richiesti.

Dall'accesso documentale effettuato è emerso che, nonostante la completezza della pratica, confermata da annotazioni operate dall'ufficio preposto, e la predisposizione della concessione in sanatoria in minuta completa, la stessa non è stata mai rilasciata ai richiedenti aventi causa.

Per tale ragione, lo scrivente esperto, ha richiesto ed ottenuto dal responsabile del II Settore, Ing. Arcangelo Cristini, una dichiarazione attestante la completezza della procedura e la rilasciabilità del titolo edilizio in sanatoria, che si allega alla presente perizia.

Sono stati reperiti due ulteriori titoli edilizi interessanti l'immobile:

- Il primo è una D.I.A. Prot. 6263 del 09/03/2007 con la quale sono state effettuate modifiche interne ed il cambio d'uso da ufficio ad abitazione;



D. DOIAKAVEDA DIED MAIIDA Emma

Day ADLIDADED C D A NO CA 9 Contable ASSAMBLEZACTANDAPTER LESSENANDE

- Il secondo è una D.I.A. Prot. 13858 con la quale sono stati effettuati interventi di miglioramento energetico dell'appartamento mediante, tra l'altro, la realizzazione di un cappotto parziale sui lati esposti verso nord ed est dell'edificio.

In esito alla prima D.I.A., a firma della Sig.ra è stata formalizzata l'istanza di rilascio del Certificato di Agibilità, allegando anche la dichiarazione sostitutiva del D.L. di conformità delle opere eseguite, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti.

Dalla documentazione agli atti del comune, nonostante sia stata rinvenuta una minuta del certificato predisposto dall'Ufficio, lo stesso non è mai stato rilasciato.

Secondo la formulazione vigente al momento della richiesta, dell'art. 25 del DPR 38 0/01 "Procedimento di rilascio del certificato di agibilita", l'Agibilità deve intendersi attestata ai sensi del punto

"4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilita' si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso e' di sessanta giorni."

Dai controlli e dai rilievi effettuati, risulta sia la non conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e sia la non conformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Per la regolarizzazione è necessario procedere alla Sanatoria Urbanistica mediante CILA asseverata e, successivamente alla necessaria variazione catastale. Si allega planimetria di rilievo dello stato attuale corretta.

La destinazione di PRG del lotto edificato è Zona di Intervento Ordinario R1.1°. a trasformazione ordinaria. Non risultano vincoli specifici.

Non si dà luogo alla richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica che viene rilasciato esclusivamente per le aree edificabili, anche nella considerazione che non vi sono aree esterne agli immobili in proprietà esclusiva sottoposte ad esecuzione e suscettibili di edificazione.

Detto certificato non è nemmeno necessario per la stipula della compravendita rimanendo escluso ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 06.06,2001 n. 380.

Risposta al quesito n. 6

- Ex n. 7 art.173 bis c.p.c.:

L'Immobile presenta difformità nella planimetria catastale a causa di difformità distributive ed errata elaborazione della pratica di accatastamento.

Ex n. 8 art.173 bis c.p.c.:

Il bene pignorato non ricade in zone sottoposte a vincolo.



Ex n. 9 art.173 bis c.p.c.:

Gli immobili in esecuzione non afferiscono ad una struttura di condominio costituito per cui non esistono oneri relativi.

Risposta al quesito n. 7

L'immobile risulta essere non conforme al titolo abilitativo ultimo.

Gli abusi non ricadono nella fattispecie di tipo primario, ma costituiscono difformità di elementi particolari sanabili con procedura ordinaria di CILA in Sanatoria.

Risposta al quesito n. 8

L'immobile fu realizzato per iniziativa privata diretta dalla ditta i titolare dell'originaria licenza edilizia che ha autorizzato la costruzione dell'edificio, senza finanziamento pubblico e non ricade in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile in esecuzione costituisce abitazione principale degli esecutati.

Risposta al quesito n. 10

L'immobile è occupato dagli esecutati per la propria residenza.

Risposta al quesito n. 12

Le indagini non hanno evidenziato oneri di tipo condominiale, derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli riferibili alla natura artistica dell'immobile.

Risposta al quesito n. 13

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla valutazione dei seguenti elementi: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, i dati metrici e valutazioni di mercato della domanda ed offerta. Oltre alle valutazioni di merito sul mercato immobiliare attuale si terrà conto delle considerazioni tecniche ed urbanistiche sviluppate nei precedenti punti della presente relazione.

Il criterio adottato è ampiamente sufficiente a fissare un valore reale, anche per la limitata consistenza dei beni che rende di fatto sovrabbondanti i metodi di calcolo più complessi.

Criterio di stima: la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base dei valori O.M.I. forniti dall'Agenzia del Territorio e basati sulla rilevazione statistica di compravendite effettivamente realizzate nelle zone oggetto di valutazione, individuando un valore unitario ricompreso in detta fascia, tenendo conto delle premesse di valutazione.

Per il comune di Guardiagrele è disponibile la quotazione più recente per l'anno 2023 – Semestre 1°- Fascia/zona: periferica/Espansione; Microzona D1; Destinazione Residenziale ; conservazione normale. Valori per superfici lorde.

ABITAZIONI CIVILI:	Valore minimo di Zona	€/mq	640,00
	Valore massimo di Zona	€/mq	950,00
ABITAZIONI TIPO ECONOMICO:	Valore minimo di Zona	€/mq	540,00
	Valore massimo di Zona	€/mq	800,00

E' stato verificato anche il portale dei valori dichiarati nella zona che, tuttavia risulta non essere adeguato per supportare ulteriori elementi di valutazione rispetto ai dati già disponibili..

Per la stima dell'immobile, quindi, si ritiene corretto valutare l'immobile partendo dai valori rilevati dall'O.M.I. che, si ricorda, sono desunti da stipule di compravendite effettuate nella zona e rilevati direttamente dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

12.1 Calcolo del valore commerciale dell'immobile, tenendo conto delle condizioni attuali dell'immobile e del mercato in generale, delle potenzialità quale investimento ed appetibilità, è stato effettuato assumendo un valore unitario di €.900/mq.

	0	Sommano	€.	183.388,05
-	Quota balconi al 35% mq	9.07 x0.35 x €. 900,00=	€.	2.857,05
-	Superficie lorda cantina	mq 23,80x0.35x900,00=	€.	7.497,00
-	Superficie lorda immobile	mq 192,36 x €. 900,00 =	€.	173.124,00

Si determina quindi il valore di stima dell'**immobile** in

€. 183.388,05

Valore di vendita giudiziaria

nello stato di fatto e di diritto In C. T.

€. 183.400,00

Pur avendo rivelato la presenza di un cedimento differenziato che ha determinato una inclinazione del piano del solaio, peraltro decisamente contenuta, lo scrivente esperto non ritiene



Registro Generale Esecuzione

N. 69/2023

di dover prevedere una riduzione del valore stimato, stante la scarsa incidenza attuale del fenomeno che non appare essere suscettibile di una fase dinamica di peggioramento.

Da ultimo non si procede alla valutazione del costo di cancellazione delle formalità in quanto <u>non determinabile alla data odierna</u>, giusta interpretazione dell'Agenzia delle Entrate con circolare del 4.3.2015, n. 8., "Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione...".

Risposta al quesito n. 14

Trattandosi di un unico immobile oggetto di esecuzione, esso dovrà ovviamente essere posto in vendita in unico lotto. .

Risposta al quesito n. 15

Le trascrizioni pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 29/05/2007 ai Registro Particolare 11251 e Registro Generale N. 2021 per Euro 260.000,00 ,derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00 a favore della Cassa di Risparmio della provincia di Chieti S.p.A. con sede in Chieti C.F. 00098470693 e contro ato a e il 4 Cod. Fisc. le nata a e il 5 C.F.
- Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 11/07/2018 ai NN.11752/1338 per Euro 50.907,80 di cui Euro 25.453,90 per capitale a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Corso marrucino, 76 Chieti, Cod. Fisc. 13756881002 e contro

<u>le i</u>/ <u>Cod. Fisc.</u> <u>H</u>;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 07/07/2023 Registro Particolare 12429 e Registro Generale N. 9834 a favore di FEDAIA SPV S.r.l. con sede in Roma (RM) Cod. Fisc. 14108641003 e contro



Financh Der BDIMANEDA BIED MAN IDA Emana Der ADI IBADER & B.A. NIZ OA 9 Gräniff. ABAARDARANSTANSKELASSIELASSIE

Risposta al quesito n. 16

Lo scrivente esperto ottempera alla disposizione del G.E. con la redazione della presente perizia, dei relativi allegati e della consegna della copia di cortesia cartacea e del DVD contenente tutti i documenti in formato digitale.

Risposta al quesito n. 17

In riferimento alla possibilità che dalla vendita si possa ricavare un prezzo superiore del 50% del valore del bene, lo scrivente CTU ritiene che l'appartamento, pur con una distribuzione planimetrica ben organizzata, di buona ampiezza e qualità delle finiture, sconta tuttavia la presenza di elementi impattanti per il cedimento del giunto tra la struttura originaria ed il portico aggiunto, oltre alla contenuta inclinazione del piano del pavimento in direzione della vallata.

Pertanto, ritiene che esso non abbia buone possibilità di essere aggiudicato ad un valore superiore al 50% del valore di stima in quanto le carenze rilevate possono certamente comportare una relativa minore appetibilità rispetto ad immobili simili in zona.

Risposta al quesito n. 18

La certificazione ex art 6 D. L.gvo 311/06 per l'immobile in esecuzione non è stata mai predisposta anche in considerazione dell'assoluta assenza di atti traslativi di libera compravendita, successivamente alla prima emanazione dell'obbligo di elaborazione.

Lo scrivente C.T.U. ha assunto tutti i dati necessari per la sua elaborazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita relazione di perizia, con n.05 allegati presso questo Tribunale.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferito dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

CHIETI, 27/12/2023

Arch. Pier Mauro Primavera





DOBANACEDA BIED NAMI ION Emman Day ABI IBABED C B A NIG AA 9 Confident