

TRIBUNALE DI CHIETI

SEZIONE EE.II.

Dott. Francesco TURCO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bruno Celupica
nell'Esecuzione Immobiliare **23/2023** del R.G.E. Imm.

Promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. Mandataria **SPRING SPV S.R.L.**
Cod. Fisc. - iscriz. Reg. Imp. Milano Monza Brianza Lodi n. 13048380151
Via Valtellina n°15/17,
Milano - MI

Contro

— **OMISSIS -**
Cod. Fisc. - OMISSIS -
Via Sciucchi n.63
66100 CHIETI – CH

SOMMARIO

Incarico.....3
 Premessa.....3
 Operazioni peritali.....3
 Descrizione fabbricato – caratteristiche costruttive prevalenti.....4
 Stato di conservazione.....5
 Completezza Documentale ex art. 567.....5
 Titolarità.....5
 Confini.....6
 Consistenza.....6
 Cronistoria Dati Catastali.....6
 Servitù, Censo, Livello, Usi Civici.....14
 Stato di Occupazione.....15
 Provenienze Ventennali.....15
 Formalità Pregiudizievoli.....16
 Normativa Urbanistica.....16
 Regolarità Edilizia.....16
 Certificazioni Energetiche.....16
 Riepilogo Bando D’asta.....33
 Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2021 del R.G.E.....35
 Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....35
 ALLEGATI.....37- 59

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Bruno Celupica, nato da Anagni (FR) il 05.07.1951 C.F. CLPBRN51L05A269A iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 13 Pescara via Tasso, 5 e-mail brunocelupica@gmail.com PEC bruno.celupica@archworldpec.it tel. 392.3004060 veniva designato Esperto estimatore ex art. 568 c.p.c. dell'esecuzione immobiliare in oggetto come da provvedimento del Tribunale di Chieti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Francesco TURCO in data 14.03.2023, successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

IMMOBILE (proprietà – OMISSIS -)

Proprietà paria a 1/1 su porzione di fabbricato sito in Comune di CHIETI (CH) il tutto attualmente distinto al catasto Fabbricati del Comune di CHIETI come segue:

Foglio 36 Mappale 214 subalterno 6

CHIETI – Via Sciucchi n.63, piano Primo, Cat. A/2, classe 1 Vani 7,0, Sup. catastale totale mq. 137 (escluse aree scoperte), mq. 140 (incluso aree scoperte) Rendita € 650,74.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico il giuramento di rito e l'acquisizione dei fascicoli, sulla scorta delle visure catastali per nominativo degli estratti planimetrici di mappa e delle planimetrie catastali dei beni, il giorno 10/07/2023 lo scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo contatto telefonico dell'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo da effettuare al fine di valutare il compendio immobiliare di cui alla Proceduta Tribunale di Chieti n° 23/2023,

Il giorno 02/08/2023 alle ore 10.00, come da comunicazioni, il sottoscritto estimatore, unitamente ad un collaboratore tecnico, si è recato in Chieti, Via Francesco Sciucchi n.63, per adempiere alle operazioni peritali presso il bene oggetto del pignoramento. Lo scrivente ha potuto accedere all'immobile alla presenza della Sig. - OMISSIS -, ed ha provveduto ad effettuare sopralluogo e gli opportuni rilevamenti metrici e fotografici, provvedendo quindi a stilare apposito verbale che viene allegato alla presente. Si è quindi proceduto ad acquisire la documentazione tecnica, e catastale che consentisse la valutazione degli immobili e ad effettuare una indagine di mercato al fine di reperire i valori di mercato ed i prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima.

DESCRIZIONE FABBRICATO - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade in una palazzina di sei piani fuori terra, sita in Chieti (CH) – Via Francesco Sciucchi n.63, in zona semi-centrale a circa 300 metri dal Corso Marrucino.

Il fabbricato si compone di unità immobiliari e ricade all'interno di un lotto in zona intensiva completamente urbanizzata, confinante con viabilità pubblica sul fronte principale da cui si accede alle unità immobiliari. La palazzina si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. La struttura portante è in calcestruzzo armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura a falde inclinate, le pareti esterne intonacate a cemento e tinteggiate.

DESCRIZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo in una palazzina di sette piani fuori terra, oltre ad un locale di sgombero posto al piano seminterrato di circa mq 5.25. Realizzata successivamente agli anni 1967, sita in Chieti (CH) – Via Francesco Sciucchi n°63, in zona semi-centrale a circa 300 metri dal Corso Marrucino. L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere in ottimo stato conservativo. La stessa, si compone di un vano di ingresso, un disimpegno, soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio per una superficie calpestabile di circa mq. 137,00.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato a gesso e tinteggiate, i pavimenti delle camere da letto, della cucina e del soggiorno sono in marmetta di cemento e graniglia, gres porcellanato per i bagni. I servizi igienici e le pareti degli stessi presentano un pavimento e un rivestimento in gres porcellanato di più recente realizzazione, nella cucina risulta presente un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato. All'interno dell'appartamento in oggetto è installato un impianto di aria condizionata con relativi split nel disimpegno. Gli infissi interni sono il ferro verniciato bianco, con avvolgibili in p.v.c.. Gli impianti (elettrico, gas, idrico e termico) sono di tipo tradizionale e sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e con radiatori in ghisa. Sono presenti l'impianto citofonico e l'impianto TV. La superficie catastale totale è di mq. 140, con altezza interna di mt. 2.70.

STATO DI CONSERVAZIONE

Esternamente l'intero fabbricato si trova in ottimo stato. Internamente l'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione, l'immobile allo stato attuale ha tutti i requisiti per essere destinata all'uso residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTALE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa, è presente in atti la Certificazione Notarile.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- - OMISSIS - (Proprietà paria a 1/1)

nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - Cod. Fisc. - OMISSIS -

residente in CHIETI – CH, Via FRANCESCO SCIUCCHI n. 63 L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- - OMISSIS - (Proprietà paria a 1/1)

Regime patrimoniale: dagli atti risulta coniugata in separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con: vano scala condominiale, proprietà di – OMISSIS - e Via Francesco Sciucchi.

CONSISTENZA

Destinazione: Residenziale

Superficie Lorda Residenziale: mq. 140

Superficie Balconi e terrazzi: mq. 3

Altezza utile interna: ml. 2.70

Destinazione: Locale di Sgombero

Superficie Lorda: mq. 5.25

Altezza utile interna: ml. 3.07

CRONISTORIADATICATASTALI

SI OMETTE IN QUESTA SEDE L'ALLEGAZIONE DEI CERTIFICATI CATASTALI PER MOTIVI DI PRIVACY. DETTI DOCUMENTI POTRANNO ESSERE DIRETTAMENTE VISIONATI DAGLI INTERESSATI NELL'ORIGINALE DELLA PERIZIA DI STIMA CON LE MODALITA' INDICATE NELL'AVVISO DI VENDITA.

1) Particella 214, Subalterno 6, Foglio 36, Categoria A/2,

Classe 1, consistenza Vani 7, Sup. catastale totale mq. 140, Totale escluse aree scoperte mq. 137
Rendita Catastale € 650.74 Indirizzo VIA FRANCESCO SCIUCCHI N°63, PIANO 1

Foglio 36 Particella 214 sub. 6

In Ditta a: - OMISSIS - Nata il - OMISSIS - a - OMISSIS - Codice Fiscale
-OMISSIS-

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30.08.2019 in atti dal 30.08.2019
(n°021571/2019)

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16.10.2012 in atti dal 16.10.2012

(n°016278/2012) Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

CORRISPONDENZA CATASTALE**NON sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale in atti.**

Modifiche apportate: realizzazione tramezzo nel soggiorno, apertura porta nella cucina per la comunicazione della cucina/pranzo al retrocucina, oltre a chiusura porta nel disimpegno ed apertura porta bagno con accesso diretto dalla camera da letto.

Per tali modifiche non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, pertanto, si dovrà avviare una scia in sanatoria per la legittimazione di tali opere, oltre alla variazione catastale e conseguente aggiornamento del certificato di agibilità. Al costo di € 516,00/1000,00 per sanzioni, oltre a variazione catastale € 50,00 quali tributi catastali, oltre a € 1.500,00/2.000,00 per costi di redazione.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrati servitù, censo, livello ed usi civici sull'immobile pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione al Sig. - OMISSIS - per la durata di diciotto mesi, a far data dal 01.10.2022

PROVENIENZE VENTENNALI

La proprietà dell'appartamento sito in Chieti – Via Francesco Sciucchi, piano primo riportato al catasto Fabbricati del Comune di Chieti, Foglio 36 Mappale 214 subalterno 6, è pervenuta;

– alla signora – OMISSIS - nata a – OMISSIS - il – OMISSIS - Cod. Fisc. - OMISSIS- residente in CHIETI– CH, Via Francesco Sciucchi n°63 con atto di compravendita del 23.12.1999 pubblico ufficiale FRANCHI EDENIO sede CHIETI (CH) repertorio n°2563/1997 COMPRAVENDITA Trascrizione n°14765/1999 Reparto PI di CHIETI in atti dal 14.03.2000

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie presso l'agenzia del Territorio di Chieti risulta:

ISCRIZIONI:

– **ISCRIZIONE NN. 8967/1850 DEL 14.04.2006**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 10.04.2006 Numero di repertorio 208935 Notaio FRANCHI EDENIO Sede a CHIETI A favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. Sede LANCIANO(CH) codice fiscale 00391250693 (Domicilio ipotecario eletto LANCIANO, VIALE CAPPUCCINI N.76), contro – OMISSIS - nata il – OMISSIS - a – OMISSIS - codice fiscale – OMISSIS - capitale €170.000,00 totale € 340.000,00 durata 20 anni. Grava su Chieti Foglio 36 Particella 214 Sub. 6.

– **ISCRIZIONE NN. 10473/22380 DEL 03.06.2009**

IPOTECA LEGALE nascente da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI del 21.05.2009 Numero di Repertorio 24405 emesso da EQUITALIA PRAGMA SPA Sede PESCARA, a Favore di EQUITALIA PRAGMA SPA sede PESCARA Codice fiscale 00274230945, contro – OMISSIS - Nata il – OMISSIS - a – OMISSIS - codice fiscale – OMISSIS -, capitale €27.947,85 Totale €55.895,70, Grava su Chieti Foglio 36 Particella 214 Sub. 6.

– **ISCRIZIONE NN. 11761/1127 DEL 01.08.2014**

IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. NN.602 DEL 1973) del 28.07.2014 Numero di repertorio 600/3214 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE A Favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE Codice Fiscale 030778981200 (Domicilio ipotecario eletto CORSO MARRUCCINO, 76 CHIETI), Contro – OMISSIS - nata il – OMISSIS - a – OMISSIS - Codice fiscale – OMISSIS -, Capitale €168.666,26 Totale €337.332,52, Grava su Cheti foglio 36 particella 214 sub.6.

TRASCRIZIONI:

– **TRASCRIZIONE NN. 3551/2714 DEL 27.02.2023**

TRASCRIZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.02.2023 Numero di repertorio 62 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI sede CHIETI a favore di SPRING SRP S.R.L. sede CONEGLIANO(TV) codice fiscale 05074003262 (Richiedente: SPRING SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONSEGLIANO) contro – OMISSIS - nata il – OMISSIS - a – OMISSIS - codice fiscale - OMISSIS, Grava su Chieti foglio 36 particella 214 sub.6.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l’Agenzia del Territorio si è appreso che l’onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 299,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e di € 299,00 (minimo), considerando un’imposta ipotecaria pari allo 0,5% un’imposta di bollo di € 59,00 e la tassa ipotecaria di € 40,00, per ogni ipoteca giudiziale

NORMATIVA URBANISTICA

L’immobile pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni sessanta in Zona semi periferica di completamento, di cui l’applicazione art. 3 Ddpr380/2001.

REGOLARITA’ EDILIZIA

L’edificio risulta edificato negli anni ante 1967.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato reperito il certificato energetico dell’immobile / APE

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell’impianto Elettrico

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell’impianto Idrico

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto Termico Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto Gas.

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità edilizia, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, destinazione urbanistica e conformazione planimetrica ed infine situazione di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente all'esame di documentazioni ufficiali dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, legati principalmente alla localizzazione degli immobili posti nelle immediate vicinanze.

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, lo scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile. Le superfici accessorie (cantine, terrazzi, box, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente riduttivo al fine di ricondurle all'interno delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti. La superficie commerciale è quindi data dalla somma tra la superficie dei vani principali e accessori diretti con quella parametrata della superficie delle pertinenze ad uso esclusivo. La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre del 2022, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, nel Comune di Chieti, Provincia di Chieti, in zona semicentrale/CENTRO ABITATO codice zona B1, per abitazioni di tipo civile con uno stato normale di conservazione varia tra i 740,00 €/mq. ed i 1.100,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che costituiscono il lotto, le finiture, l'ottimo stato di conservazione dei beni, i prezzi di vendita di immobili tipologicamente simili reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del luogo, si ritiene congruo