

TRIBUNALE DI CHIETI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **13 / 2022**

STIMA IMMOBILIARE

Chieti 20 agosto 2022

arch. Dario Di Luzio



Il sottoscritto architetto Dario Di Luzio, con studio professionale in Chieti, nominato dal giudice dell'esecuzione quale esperto stimatore per la verifica e la valutazione dei beni pignorati di cui al procedimento esecutivo n. 13 / 2022, ha redatto la presente relazione.

È stato conferito il seguente mandato:

1. *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;*
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;*
4. *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;*
5. *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;*
6. *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;*
7. *provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N. 132/15;*
8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
9. *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;*
10. *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 deri-*



vanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

11. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. 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 D.L. N. 83/15;
13. 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;
14. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
15. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
16. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;
17. verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.



1) COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Negli atti è stata prodotta la relazione notarile datata 10 marzo 2022, sostitutiva della certificazione ipo-catastale, a firma del notaio Carmelo Candore con sede in Arcisate (VA). La documentazione presentata è idonea e completa ed è riferita agli immobili ed ai loro passaggi, esaminati da oltre il ventennio antecedente al pignoramento fino alla data del certificato notarile.

Detti immobili, oggetto del pignoramento trascritto il 1° marzo 202, sono descritti nel prosieguo della presente relazione.

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio pignorato è costituito da un immobile commerciale con un'area urbana limitrofa. Gli immobili sono ubicati alla via Lago Trasimeno in località Sambuceto nel comune di San Giovanni Teatino. La zona è residenziale e commerciale ben urbanizzata e ben collegata con le arterie stradali più importanti.

In data 23 maggio 2022 è stato effettuato il sopralluogo nelle unità immobiliari per verificarne lo stato, le caratteristiche e le conformità urbanistica e catastale.

Il locale a destinazione commerciale è ubicato al piano terra di un edificio di tre piani, realizzato in cemento armato con tamponature classiche e tetto a falde inclinate. Il fabbricato, ultimato a metà anni '70 e le aree esterne (corti antistanti e retrostanti con accessi per i locali al piano terra e gli appartamenti ai piani superiori) si presentano globalmente in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

Al locale commerciale in esame si accede dalla corte esclusiva (area urbana autonomamente identificata) collegata direttamente con la via comunale Lago Trasimeno.

L'unità immobiliare commerciale (altezza interna m 3,40) è distribuita come segue:

- vano commerciale principale di circa mq 67,70;
- due vani ad uso ufficio rispettivamente di circa mq 13,70 e mq 10,10;
- servizi igienici di circa mq 5,70.

La superficie utile complessiva è di circa mq 97,20.

Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento. Le porte interne sono in vetro e le



porte di accesso in alluminio; le pavimentazioni sono in mattonelle di conglomerato di marmo e nei servizi in ceramica. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica. I restanti locali sono intonacati e tinteggiati con colori chiari. Tutti i materiali sono di qualità standard.

=====

Gli immobili pignorati sono i seguenti.

- Locale commerciale censito al catasto fabbricati del comune di San Giovanni Teatino, foglio **10**, particella **586**, sub **15**; categoria C/1 classe 2, consistenza 86 m², superficie catastale 96 m²; rendita euro 1.994,25; via Lago Trasimeno n.19, piano T;
intestazione: "esecutato" per l'intera piena proprietà;
confini: area urbana particella 4632; subalterni 14, 11 e 12; particella 5013.
- Area urbana censita al catasto fabbricati del comune di San Giovanni Teatino, foglio **10**, particella **4632**; categoria F/1, consistenza 245 m², via Lago Trasimeno n. snc, piano T;
intestazione: "esecutato" per l'intera piena proprietà;
confini: particella 5015; particelle 5014 e via comunale Lago Trasimeno.

=====

Provenienza degli immobili: "l'esecutato" acquistava, giusto atto di compravendita rogito notaio Germano De Cinque del 15 gennaio 2010, n. 57313/26597 rep., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 19 gennaio 2010 al n. 895 R.P., da soggetto privato gli immobili identificati al paragrafo precedente.

=====

Il pignoramento notificato in data **19 gennaio 2022** è stato trascritto in data 1° marzo 2022 al n. 2691 R.P. presso Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti. I beni in esame corrispondono con quelli indicati nel pignoramento e nella citata trascrizione.



3) REGIME PATRIMONIALE

Non è di interesse per la presente esecuzione.

4) CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI E DIRITTI

A partire dalla data del **1° marzo 2002** (data di inizio del ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento) l'esecutato risulta proprietario delle unità immobiliari in esame a partire dal 15/01/2010 a seguito di acquisto da soggetto privato.

Il soggetto privato è stato proprietario degli immobili a seguito di atto di compravendita rogito notaio Adriano Loprieno in Francavilla al Mare del 18/02/2004, n. 2600/1930 rep., per acquisto da altro soggetto privato. Quest'ultimo era proprietario ante ventennio, dal 12/03/1974, per acquisto con atto rogito notaio Ubaldo Rulli in Chieti n. 59891 rep.

Sussiste pertanto la continuità delle trascrizioni ed all'attualità l'esecutato possiede i diritti della piena proprietà per l'intero.

5) REGOLARITÀ CATASTALE

I beni immobili sono censiti nel catasto del comune di San Giovanni Teatino.

Per quanto riguarda la regolarità catastale si segnala che a seguito di modifica della distribuzione interna dovuta alla realizzazione (per divisione) di due nuovi locali per uso ufficio e archivio è necessario aggiornare i dati e la planimetria depositati al catasto attraverso una procedura DOCFA.

In proposito si produce idonea planimetria per effettuare la variazione (in allegato)

6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'ultimo titolo depositato presso il comune di San Giovanni Teatino è la DIA del 27 ottobre 2003.

Dall'esame della documentazione grafica e tecnica si evince che è stata effettuata una modifica della distribuzione interna senza aumento di volume e superficie né con variazioni sui prospetti.

Nello specifico, sono stati realizzati due nuovi locali derivanti dalla divisione con tramezzature in cartongesso del locale commerciale.



A tale proposito sarà necessario provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto rilevato a mezzo di deposito di documentazione tecnica in **sanatoria**, presso il comune di San Giovanni Teatino.

È presente l'agibilità, certificata dal Comune con comunicazione del 26/10/2007 n. 19423 prot., ottenuta per decorrenza dei termini (comma 4 dell'art. 25 del DPR 380/01).

7) OPERE ABUSIVE, ALTRI VINCOLI (ART. 173BIS DISP.ATT.CPC. NN. 7, 8 E 9)

Sarà possibile sanare l'irregolarità urbanistica rilevata al precedente capitolo a mezzo di presentazione di CILA in sanatoria, provvedendo al pagamento delle sanzioni e dei tributi previsti nonché delle spese tecniche necessarie per predisporre la documentazione. Il costo può essere stimata in ragione di € 3.500,00, somma che sarà detratta dal valore dei cespiti.

Non risultano altri gravami / vincoli da segnalare.

8) CONFORMITÀ URBANISTICA

Per la conformità urbanistica si veda il precedente capitolo 6. Quanto indicato è anche riferibile alle norme della L. n. 47/85, precisando che nel caso in esame non risultano essere stati richiesti o necessari condoni ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. n. 47/85 ovvero ai sensi dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001.

Per completezza si riferisce, infine, che non risultano depositate istanze di condono ai sensi della L. n. 47/85 e delle successive ulteriori leggi sul condono.

9) SITUAZIONE DI POSSESSO

Il compendio è attualmente detenuto dall'esecutato ma non è locato né utilizzato per alcuna attività.

10) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli condominiali (il condominio non è costituito) né di altri vincoli.



11) VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sui beni immobili in esame gravano le formalità ipotecarie pregiudizievoli indicate al successivo paragrafo 14) che potranno essere ristrette o cancellate presso il competente ufficio dell'A.d.E.

12) STIMA DEI BENI

Il valore di mercato degli immobili è stato determinato applicando i criteri della stima sintetica - comparativa, paragonando i beni immobili oggetto di vendita con altri di caratteristiche simili, utilizzando quale parametro **il metro quadro di superficie commerciale**, opportunamente ragguagliato, se necessario, con coefficienti riduttivi e/o incrementali.

Sono stati consultati a riferimento i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), confrontati con quelli di altre banche dati e con le offerte del mercato.

Il valore di stima utilizzato nel caso in esame è il seguente:

- locale commerciale **€ 1.300,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Nel valore sono ricomprese le parti comuni e la corte esclusiva (area urbana) individuata dalla particella 4632.

Eseguendo i calcoli si ottiene il valore di stima che segue (mq x € al mq).

- Locale commerciale: $107,40^1 \times € 1.300,00 = € 139.620,00$;
- detrazione per costi di regolarizzazione di € 3.500,00

valore di stima arrotondato pari ad **€ 136.000,00**

¹ **Superficie commerciale.** Comprende: la superficie netta interna calpestabile; i muri interni; i muri esterni che confinano con altre unità immobiliari o con locali condominiali al 50% e i muri delle pareti perimetrali esterne.



13)FORMAZIONE LOTTI - AVVISO DI VENDITA

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ PER INTERO di locale commerciale con area urbana limitrofa ubicato in Sambuceto, frazione del comune di San Giovanni Teatino alla via Lago Trasimeno n. 19.

Il locale commerciale di circa **107,40** mq commerciali è al piano terra di un fabbricato, di tre piani, realizzato in cemento armato con copertura a falde inclinate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- **Locale commerciale** censito al catasto fabbricati del comune di San Giovanni Teatino, foglio **10**, particella **586**, sub **15**; categoria C/1 classe 2, consistenza 86 m², superficie catastale 96 m²; rendita euro 1.994,25; via Lago Trasimeno n.19, piano T; confini: area urbana particella 4632; subalterni 14, 11 e 12; particella 5013.
- **Area urbana** censita al catasto fabbricati del comune di San Giovanni Teatino, foglio **10**, particella **4632**; categoria F/1, consistenza 245 m², via Lago Trasimeno n. snc, piano T; confini: particella 5015; particelle 5014 e via comunale Lago Trasimeno.

È necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale a mezzo di deposito di idonei elaborati tecnici in sanatoria e dell'esecuzione dei conseguenti adempimenti da effettuarsi presso gli enti preposti. Il tutto con oneri e costi a carico dell'acquirente.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 136.000,00 (centotrentaseimila/00)

14) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento immobiliare** del 19.02.2022 **trascritto in data 01.03.2022** al n. **2691 R.P.** e n. 3397 R.G. presso Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti. Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** (per € 270.000,00) derivante da mutuo, **iscritta in data 19.01.2010** al n. **111 R.P.** e n. 1093 R.G. presso Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti. Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione. A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona.
- **Ipoteca giudiziale** (per € 70.000,00) derivante da decreto ingiuntivo, **iscritta in**



data 03.10.2018 al n. **1935 R.P.** e n. 16492 R.G. presso Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti. Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

15) ELABORATI ED ALLEGATI

Oltre alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale foglio 10 del comune di San Giovanni Teatino;
- visure catastali storiche delle unità immobiliari;
- planimetria catastale;
- pianta del rilievo dello stato di fatto;
- fotografie.

16) PARERE SULLA VENDITA

Non si ritiene che dalla vendita possa ricavarsi una cifra superiore del 50% del valore di stima dei beni immobili oggetto di vendita.

17) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile commerciale esaminato non risulta essere stata redatta l'attestazione di prestazione energetica.

=====

La presente relazione è composta da n. 10 (dieci) pagine oltre agli allegati indicati al paragrafo 15).

Chieti, 20 agosto 2022

L'esperto stimatore arch. Dario Di Luzio

