



Arch. Federico Malandra
15, Via Primavilla
66100 CHIETI
federico.malandra@archiworldpec.it
P.IVA 02436290692 - CF. MLNFRC84P22C632S

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

giudice: dott. Francesco Turco
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24-2023

PERIZIA DI STIMA AD USO PUBBLICAZIONE



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE: dott. Francesco Turco
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2023**



Premessa:

Il sottoscritto arch. Federico Malandra, residente in Montesilvano alla via Di Vittorio 4/a, con studio professionale in Chieti alla via Primavilla 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con il n. 1131 ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Chieti, incaricato dal Giudice Dott. Francesco Turco al fin di redigere la relazione di stima dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 24/2023, eseguiti i sopralluoghi necessari per riscontrare le caratteristiche dimensionali e costruttive del cespite, acquisita tutta la documentazione necessaria, redige la presente perizia esaminando i punti di seguito elencati.

QUESITO 1:

“Prima di ogni attività, con l’ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché 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”

La documentazione depositata in atti risulta completa ai sensi dell’art. 567, 2° comma.

QUESITO 2:

“Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e 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”

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Chieti in via Atri n. 16/A ed è composto da una porzione di fabbricato condominiale, di seguito descritta:

Quota di 1/2 della proprietà superficiaria di:

- locali ad uso residenziale, ovvero, appartamento sito al piano primo, interno n. 4, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, nr. 3 camere da letto, nr. 2 bagni ed un terrazzo, confinanti a nord con vano scala condominiale, ad ovest con alloggio identificato con interno n. 5 (proprietà Ater)
- locale ad uso ripostiglio/cantina, catastalmente annesso ai precedenti, sito al piano soffitta del fabbricato (quinto livello), confinante per due lati con il disimpegno comune ed a nord con ripostiglio di altra proprietà

L’immobile è caratterizzato da finiture del tipo civile con caratteristiche conformi ai fabbricati residenziali di edilizia economica popolare realizzati negli anni ottanta del secolo scorso. La dotazione impiantistica è completa, con impianto termico e per produzione di acqua calda sanitaria del tipo “autonomo” ed impianto elettrico sufficiente a soddisfare i bisogni abitativi. I serramenti sono in alluminio con vetro singolo.

L’immobile, nelle consistenze sopra specificate, è identificato al Catasto Fabbricati di Chieti come da tabella:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	1478	28	A/3	3	7 vani	Euro 560,36



E' possibile attestare che la metà indivisa della proprietà superficaria del bene oggetto di stima (parte pignorata) [redacted] istituita da Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giovanni De Matteis [redacted], Repertorio n. 66800, Raccolta n. 28655, trascritto il 22/09/2009 Registro Particolare 11908, Registro Generale 18124. Sulla base dei dati esposti, è possibile sostenere che l'atto di pignoramento notificato a mezzo raccomandata dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP dott.ssa Marinelli, Cod. N. 1962 del 13/01/2023, risulta corretto ed identifica in maniera inequivocabile il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

QUESITO 3:

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato”

Si indica co [redacted]
residente in [redacted]
attualmente separato con Sentenza n. 373/19 del Tribunale di Chieti.

QUESITO 4:

“Attraverso la documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca 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 eseguita”

La ricostruzione delle vicende giuridiche dell’immobile è ricavabile dalle visure storiche, dalle trascrizioni degli atti depositati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e dalla certificazione notarile a firma del Notaio dott. Carlo Pretaroli di Chieti redatta in data 4/04/2022.

Di seguito si riportano in sintesi le frasi salienti relative alla vira del bene oggetto di stima:

- la proprietà superficaria del bene è attualmente attribuibile [redacted] [redacted] altra metà (parte eseguita), come da citato Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giovanni De Matteis registrato a Chieti in data 27/08/2009, Repertorio n. 60806, Raccolta n. 28655, trascritto il 22/09/2009 Registro Particolare 11908, Registro Generale 18124
- il Comune di Chieti risulta proprietario dell’area di sedime per la sua interezza
- sussiste la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell’art. 2650 del Codice Civile
- sull’immobile risulta gravante una Ipoteca Legale per euro 47.904,07 a garanzia di residuo prezzo, a favore dell’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale di Chieti, con sede in Chieti, iscritta a Chieti il 22/09/2009 al n. 4064 R.P.
- la trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita in data 15/03/2023 è trascritta a Chieti al n. 3626 R.P., n. 4703 R.G., a favore di [redacted]

QUESITO 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 ne specifichi l’esistenza in calce alla descrizione del bene”



Come specificato nel precedente quesito, durante il sopralluogo non sono state rilevate opere realizzate in difformità o in assenza di titolo edilizio: è possibile affermare che non vi siano abusi edilizi per i quali sia necessario ricorrere a procedura di legittimazione in sanatoria. A seguito dell'acquisizione d'ufficio della citata Concessione Edilizia e della documentazione ipo-catastale, è stato possibile appurare che non risultino gravanti sul bene limitazioni di godimento da parte del proprietario, ulteriori vincoli e prescrizioni urbanistiche.

L'immobile è ubicato in fabbricato condominiale denominato "Albatros": è stata acquisita in data 16/10/2023 dichiarazione rilasciata [REDACTED] in qualità di legale responsabile dell'autogestione del Condominio che attesta l'assenza di oneri pendenti a carico della proprietà dell'immobile esecutato oltre che l'inesistenza di delibere condominiali per la disposizione di spese di natura straordinaria. E' possibile affermare che le spese fisse di gestione del cespite siano derivanti esclusivamente dalle opere di ordinaria manutenzione del condominio, dalle imposte comunali gravanti sul bene e dalle forniture di gas, elettricità ed acqua a servizio dell'unità immobiliare.

QUESITO 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"

Allo stato attuale, per l'immobile in questione, non risulta presentata nessuna richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Non risultano essere presenti opere difformi alla normativa vigente in ambito urbanistico ed a progetti presentati (descritti nel precedente quesito 6).

QUESITO 9:

"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)"

L'accesso agli atti effettuato presso l'archivio del Comune di Chieti ha messo in evidenza come l'intervento di realizzazione del fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale del tipo economico e popolare. Dalla documentazione acquisita ed allegata alla presente perizia, non risultano evidenze di finanziamenti pubblici erogati per l'esecuzione delle opere di fabbricazione.

QUESITO 10:

"Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato"

Dal sopralluogo sul bene pignorato, effettuato in data 5/07/2023 in presenza del nominato custode dott. Andrea D'Onofrio, oltre che la dalla relazione notarile depositata agli atti, è possibile desumere [REDACTED] sia residente e correntemente domiciliato in abitazione differente da quella oggetto di stima.

QUESITO 11:

"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"

Come accertato durante il sopralluogo effettuato in data 5/07/2023, l'immobile è attualmente in uso, conformemente alla caratterizzazione funzionale dello stesso [REDACTED] parte proce [REDACTED] qualità di familiare convivente (figlio). Non c'è evidenza della sussistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

QUESITO 12:



“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”

Il bene oggetto di stima non è gravato da vincoli né da oneri, derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o di natura condominiale. Non sono presenti decreti di vincolo storico-artistico emanati dalla Soprintendenza.

QUESITO 13:

“Accerti l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all’acquirente”

Il cespite non è gravato da vincoli né da oneri, anche di natura condominiale.

QUESITO 14:

“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”

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati quindi sulla tipologia degli immobili risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dall’estimatore che deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dell’oggetto specifico. La selezione dei criteri di stima costituisce pertanto una scelta fondamentale che influirà direttamente sull’attendibilità del valore stimato.

L’estimo individua pertanto cinque criteri fondamentali per determinare l’equivalente monetario di un bene:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore complementare;
- il più probabile valore di surrogazione.

Come è riportato su vari testi di Estimo (in particolare ci si riferisce a "La Stima dei beni immobili" di Guglielmi e Mineri) la stima di un fabbricato si effettua in genere attraverso il valore intrinseco, ricavato con metodo sintetico-comparativo, moltiplicando la superficie complessiva commerciale del bene per il prezzo unitario realmente praticato nelle compravendite di beni simili per l’ubicazione, tipologia e caratteristiche costruttive.

Unità immobiliare – Quadro riepilogativo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE Comune di Chieti (cod. C632)						
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	1478	28	A/3	3	7 vani	Euro 560,36

Il bene oggetto di stima è sito a Chieti alla via Atri n. 16/A (zona “Scalo”) ed è composto da:

Quota di 1/2 della proprietà superficiaria di:



- locali ad uso residenziale, ovvero, appartamento sito al piano primo, interno n. 4, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, nr. 3 camere da letto, nr. 2 bagni ed un terrazzo, confinanti a nord con vano scala condominiale, ad ovest con alloggio identificato con interno n. 5 (proprietà Ater)
- locale ad uso ripostiglio/cantina, catastalmente annesso ai precedenti, sito al piano soffitta del fabbricato (quinto livello), confinante per due lati con il disimpegno comune ed a nord con ripostiglio di altra proprietà

Dalle misurazioni effettuate direttamente sul fabbricato si può stabilire che la Superficie Utile Lorda (commerciale) è pari a **112,30 mq.**

Si definisce “valore di mercato” di un bene quello a cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Di conseguenza il valore del bene da stimare sarà desunto dal paragone con beni simili precedentemente individuati, apportando però le opportune correzioni parametriche in funzione delle caratteristiche intrinseche del cespite.

La valutazione del valore dell'immobile sarà stimata sulla base dei valori acquisiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi a fabbricati con destinazione d'uso residenziale siti nel Comune di Chieti, così come di seguito riportati (fonte I semestre anno 2023):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Suburbana/CHIETI SCALO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	900	1350	L	4,3	6,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3,8	5,7	N
Autorimesse	NORMALE	620	930	L	3,7	5,5	N
Box	NORMALE	720	1050	L	3,9	5,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	480	720	L	2,6	3,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	350	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	4,7	7	N

Ricerca ed individuazione del segmento di mercato

Per poter eseguire la valutazione in oggetto è stata effettuata una ricerca di mercato nella zona di Chieti Scalo, riscontrandone gli esiti con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio.

Dai numerosi dati scaturiti si è rilevato che, coerentemente con i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate, i costi unitari medi di richiesta risultano oscillare tra 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq in funzione del diverso grado di finitura e di conservazione.



Pertanto, visto lo stato attuale dell'immobile e le tecniche costruttive utilizzate, in considerazione del fatto che trattasi di proprietà superficiaria, il valore da considerare per procedere alla stima del bene è pari a 800 euro/mq decurtato del coefficiente di vetustà ponderato in base all'anno di fabbricazione dell'immobile e stabilito in misura pari al 25%. Pertanto:

- **VALORE DI MERCATO** = 800,00 euro x 0,75 = **600,00 euro**

Calcolo del più probabile valore di mercato

Sulla base di quanto descritto è possibile procedere alla stima del compendio pignorato:

Immobile oggetto di stima	Superfici (mq)	Valore di mercato (euro/mq)	Totale (euro)
Piano primo + piano sottotetto Abitazione ed annessi	112,30	600,00	67.380,00
QUOTA DI PROPRIETA' PARI AD 1/2			33.690,00

QUESITO 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 d’asta”

Il bene pignorato deve essere venduto in **unico lotto** per un importo pari a **33.690,00 €**.

Lotto 1

Il bene oggetto di vendita ha sede in Chieti (CH), zona Scalo, alla via Atri 16/A e ricade all'interno di fabbricato condominiale con destinazione d'uso abitativa, contraddistinto in catasto fabbricati al Fg. 33 p.Ila 1478 sub. 28, Categoria catastale A/3, Classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 560,36. Trattasi di quota pari ad 1/2 della proprietà superficiaria di un immobile composto da locali ad uso residenziale, ovvero, appartamento sito al piano primo, interno n. 4, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, nr. 3 camere da letto, nr. 2 bagni ed un terrazzo, oltre che un locale ad uso ripostiglio/cantina sito al piano soffitta del fabbricato (quinto livello).

L'immobile è caratterizzato da finiture del tipo civile con caratteristiche conformi ai fabbricati residenziali di edilizia economica popolare realizzati negli anni ottanta del secolo scorso. La dotazione impiantistica è completa, con impianto termico e per produzione di acqua calda sanitaria del tipo “autonomo” ed impianto elettrico in efficienza. La classe energetica è da stabilire.

L'importo a base d'asta è di 33.690,00 €

QUESITO 16:

“Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento”

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono le seguenti:

- Ipoteca Legale per euro 47.904,07 a garanzia di residuo prezzo, a favore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Chieti, con sede in Chieti, iscritta a Chieti il 22/09/2009 al n. 4064 R.P.
- Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita in data 15/03/2023 è trascritta a Chieti al n. 3626 R.P., n. 4703 R.G., a favore di Casalvieri Elisabetta nata a San Vincenzo Valle Rovereto (AQ) il 26/11/1954, C.F. CSL LBT 54S66 I389V

QUESITO 17:

“Riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)”



Tutta la documentazione, allegata alla presente, sarà trasmessa in forma digitale alla cancelleria del Tribunale di Chieti, corredato dei relativi elaborati: disegni, foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

QUESITO 18:

“ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE”

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima lo rendono adeguato per essere utilizzato come abitazione principale o secondaria di eventuali acquirenti (nel caso fosse possibile l'immediato e reale godimento del bene). Considerando che l'immobile è attualmente occupato dalla detentrica di parte di proprietà (oltre che dal figlio), è parere dello scrivente che l'appetibilità del cespite sul mercato risulti bassa.

Tanto premesso, si considera minima la probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% rispetto all'importo a base d'asta.

QUESITO 19:

“Verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06”

Dall'atto di provenienza del bene è possibile appurare che la certificazione energetica del compendio pignorato non sia mai stata redatta in sede di compravendita (anno 2009). L'Attestato di Prestazione Energetica sarà da redigere prima dell'alienazione del bene a seguito della manutenzione dell'impianto termico a servizio dell'unità immobiliare ed il rilascio da parte del tecnico manutentore del rapporto di controllo annuale.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- **allegato A:** DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE
- **allegato B:** PROGETTI DEPOSITATI, CONCESSIONI E LICENZE EDILIZIE
- **allegato C:** PIANTE DELLO STATO DI FATTO
- **allegato D:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- **allegato E:** DICHIARAZIONE DI ASSENZA ONERI PENDENTI REDATTA DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- **allegato F:** VERBALE DI SOPRALLUOGO

CHIETI 16/10/2023

**IL CTU
ARCH. FEDERICO MALANDRA**

