

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 eseguita;
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;
13. 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.

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.



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 _____ sono 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, di _____, nato a _____ e (CH) _____) – CF _____
- _____, 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 eseguita 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 _____ a _____ † Cod. Fisc. _____ € _____ nata a _____ il _____ - 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 _____ nato a _____ 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 _____ E _____
- 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 Guardigrele 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 Guardigrele 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 esecutari, 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;

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.

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

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

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 non determinabile alla data odierna, 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 _____
Fisc. _____ nato a _____ e il _____ 4 Cod.
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 _____
le il _____ Cod. Fisc. _____ H;
- 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 _____

Elemento: Pn: DDIMAVEDA DICO MAILBO, Elemento: Pn: ADIBADEFC S B A NDC CA 9 S, Codice: 46-46-07-074, numero: 46-46-07-074



