

**TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI
SEZIONE UNICA CIVILE**

P.zza S. Giustino, 1 – 66100 Chieti (CH)

Tel. Centralino: 0871-3531

e_mail: tribunale.chieti@giustizia.it

COMUNE DI:

CHIETI (CH)

**RUOLO: GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
P.E.I. R.G. 20/2021**

ESPERTO
ESTIMATORE:

tinaro arch. debora



TINARO DEBORA
ORDINE DEGLI
ARCHITETTI DELLA
PROVINCIA DI CHIETI
ARCHITETTO
21.10.2021 18:03:39
GMT+00:00

debora.tinaro@archiworldpec.it

C.F: TNR DBR 73A56 A485W

Via Cav. di Vitt. Veneto - 66041 ATESSA (Ch)

e_mail: d.tinaro@gmail.com - mob: 320 9287515 - P. I.V.A.:02421250693

CONTENUTO:

PERIZIA ESTIMATIVA

di beni immobili

(La presente è composta da n. 19 pagine e n.9 allegati)

DATA:

Ottobre 2021

Spazio riservato agli Uffici pubblici

INDICE

PREMESSA	.....	<i>pag.</i>	4
RELAZIONE	.....	"	7
ANALISI DEI BENI	.....	"	8
PROVENIENZA	.....	"	9
TITOLARITA' E DIRITTI	.....	"	10
CENNI DI NATURA URBANISTICA	.....	"	11
PRESCRIZIONI URBANISTICHE E VINCOLI	.....	"	11
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	.....	"	13
CRITERIO DI VALUTAZIONE	.....	"	15
CONCLUSIONI	.....	"	16
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	.....	"	17
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI	.....	"	18

Il FASCICOLO DEGLI ALLEGATI costituisce parte integrante della presente relazione

FASCICOLO ALLEGATI

<i>All.n.</i>	Oggetto
1	Individuazione immobile
2	Visure storiche catastali
3	Documentazione fotografica
4	Planimetria catastale e stralcio di mappa
5	Restituzioni grafiche dello stato di fatto
6	Planimetrie depositate in Comune: variante in corso d'opera n.39889/4206 del 10/02/1982
7	Elenco ispezioni Pubblicità immobiliare
8	C.D.U. Comune di Chieti
9	Abitabilità

PREMESSA

La sottoscritta, Arch. Debora Tinaro, nominata Perito estimatore nel giudizio in epigrafe, ad espletamento dell'incarico conferitole, espone quanto segue.

Con Atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale ordinario di Chieti il 12/02/2021- Rep. n. 135 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare di Chieti in data 18/03/2021 – R.G. 4835 - R.P. 3676, il creditore procedente: _____), richiedeva al Tribunale ordinario di Chieti, a fronte di un importo creditizio pari ad € 23.847,79, oltre interessi, spese e successive occorrenze, l'espropriazione del seguente bene nei confronti dell'esecutato "_____ Onlus":

- **appartamento**, ubicato in Chieti (CH) alla Via Sulmona n.71, Piano Primo.

Avendo l'On.le Giudice Turco Dott. Francesco letto l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva con la quale si chiedeva di procedersi alla vendita forzata del bene pignorato ai sensi dell'art. 567 e segg. C.p.c., ha ritenuto opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio, per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta (visti gli artt. 485,569 e 173 bis disp. att. c.p.c.) ed affinché provvedesse alla redazione della relazione di stima, in base a precisi quesiti formulati (come di seguito).

La sottoscritta Arch. Debora Tinaro, con Studio professionale in Atesa (CH), ricevuta nomina dall'On.le Giudice dell'esecuzione quale Esperto stimatore per la verifica e la valutazione dei beni pignorati di cui al procedimento esecutivo n. 20/2021, ha redatto la presente relazione, con conferimento del 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 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;*
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 eseguita;
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 nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132;
 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 derivanti 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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 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 riportate 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 (floppy-disk) corredata dai 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*

Lo scrivente Perito estimatore, esaminati gli Atti di Causa, eseguiti i necessari accertamenti presso: il Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) l'attuale Agenzia delle Entrate, l'Ufficio tecnico del Comune di Chieti, l'Archivio Notarile Distrettuale di Chieti e la ASL 02 Lanciano/Vasto/Chieti - Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene, Edpidemiologia e Sanità Pubblica, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del comodatario, procedendo sia alla ricognizione visiva e fotografica che al rilievo metrico dello stato di fatto dell'immobile.

RELAZIONE

Al fine di redigere una Perizia il più possibile ricca di informazioni e documentazioni atte a formulare una risposta esaustiva, la sottoscritta ha effettuato ricerche presso:

- Comune di Chieti – Ufficio tecnico – Settore S.U.E.;
- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Chieti – Catasto fabbricati;
- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Chieti – Catasto terreni;
- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità immobiliare e Conservatoria;
- Archivio Notarile Distrettuale di Chieti;
- ASL 02 Lanciano/Vasto/Chieti - Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene, Edpidemiologia e Sanità Pubblica.

Esplicitazione risposta al quesito n.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"

Dopo aver effettuato presa visione ed estrazione telematica dei documenti depositati agli Atti, la scrivente non ha riscontrato incompletezze o documenti mancanti.

Esplicitazione risposta al quesito n.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;"

IDENTIFICAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Chieti ed è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo di una palazzina denominata condominio "La Villetta", di quattro (piani) e sottotetto fuori terra ed un interrato contenente i garages (All. 1).

Alla palazzina si accede da Via Sulmona collegata alla viabilità principale da alcune traverse, per mezzo di due cancelli carribili ed uno pedonale: uno per le attività commerciali poste al Piano terra e l'altro, attiguo, per l'accesso alla palazzina; entrambe sono separati da fioriere. L'accesso pedonale è situato tra i due.

L'accesso agli alloggi, quindi, sia pedonale che carrabile avviene attraverso un cancello su Via Sulmona, area comune e portone retrostante; il tutto delimitato da una recinzione costituita da un muretto ed elementi verticali prefabbricati..

Identificazione catastale delle unità immobiliari:

1. **appartamento** ubicato in Chieti (CH), Via Sulmona n.71, Piano Primo - int. 02, composto da vani 4,5 ed accessori, catastalmente così individuato:

- N.C.E.U. - Comune di Chieti - Fg. n.33 - Part. n. 222 - Sub.3 - CAT. A/2 - CLASSE 1 - VANI 4,5 - Rendita=€ 383,47;
- intestazione dell'unità : "Esecutato" - proprietà per 1/1.

Il tutto come riportato nelle visure ipocatastali (All.n. 2).

ANALISI DEI BENI

Come sopra descritto, il bene oggetto del pignoramento immobiliare è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo di una palazzina in condominio, con corte annessa.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Chieti, zona Scalo, tra Via Colonna e la strada statale 656 Val Pescara-Chieti (SS 656), congiungimento più veloce tra la città di Chieti e le arterie viarie poste a Nord della città nella zona pianeggiante della Val Pescara. Dista, inoltre, circa un chilometro e mezzo dallo Stadio "Guido Angelini" di Chieti e circa quattro dal centro di Chieti. All'immobile si accede da una una piccola scalinata esterna che conduce al portone d'ingresso e ad un androne in cui sono le scale e l'ascensore.

Da una prima analisi visiva e considerata la vetustà dell'immobile, esso necessita di una ristrutturazione edilizia esterna. La struttura, del tipo "A telaio" è in C.A. con solai in latero-cemento.

Considerato che il completamento della palazzina è avvenuto negli anni '80, le finiture sono adeguate all'uso e di livello medio.

Per quanto concerne gli interni, da una prima analisi, sono in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento ha una superficie convenzionale di mq 88,08 ed è così suddiviso: ingresso-soggiorno e cucina abitabile costituenti la zona giorno; alla zona notte vi si accede attraverso un disimpegno. Quest'ultima è costituita da un bagno, due camere da letto ed un ripostiglio. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,80.

Gli infissi sono in legno con zanzariere, gli avvolgibili in P.V.C., le porte in legno, i pavimenti sono in ceramica, così come anche i rivestimenti del bagno e della cucina.

Sono presenti gli impianti: idrico, sanitario, elettrico ed il termico funzionante con caldaia a gas autonoma e caloriferi.

Gli intonaci interni sono del tipo civile, liscio e tinteggiato con pittura traspirante e non evidenziano problemi dovuti a cattiva traspirazione dei supporti o d'infiltrazione dall'esterno.

I muri perimetrali esterni sono tinteggiati con materiale polimero di colore bianco.

La pavimentazione esterna della corte è realizzata in betonelle in cemento.

Il tutto come da documentazione fotografica in allegato (All. n. 3).

Intestazione: "Esecutato", proprietà per 1/1.

Confini:

- appartamento:

confina con: vano scala, vano ascensore, altre proprietà distacchi verso Via Ortona e corte comune, salvo altri.

La sottoscritta conferma la corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

PROVENIENZA:

L'"Esecutato" ha acquistato l'immobile per l'intero, giusto Atto di compravendita rogato il 16 dicembre 2008, [redacted] Notaio in Chieti – Rep. n. 59662 – Racc. n. 27816, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 08 gennaio 2009 - R.G.n. 261 - R.P. n. 237.

Esplicitazione risposta al quesito n.3:

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato"

L'appartamento oggetto del pignoramento immobiliare è di proprietà di una [redacted] (documentazione in atti).

Esplicitazione risposta al quesito n.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 eseguita"

TITOLARITA' e DIRITTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà dell'"Esecutato" dal 16 dicembre 2008;

DATI DERIVANTI DA:

Atto di compravendita rogato il 16 dicembre 2008

Chieti – Rep. n. 59662 – Racc. n. 27816, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 08 gennaio 2009 - R.G.n. 261 - R.P. n. 237.

Nel periodo antecedente, l'immobile ha conosciuto quattro intestatari, ai quali il bene pervenne attraverso i seguenti Atti di compravendita:

- il venditore dell'esecutato, al quale il bene pervenne con Atto di compravendita a rogito del 16 dicembre 1991, Rep. n. 17994 – Racc. n.5260;
- ai due acquirenti precedenti, con Atto di compravendita a rogito del 09 settembre 1983 Rep. n.28.144 - Racc. n.2398, trascritto a Chieti il 28.09.1983 - Vol.I – n. 4236
- al costruttore, il terreno su cui sorge l'immobile con Atto di compravendita a rogito del 04 dicembre 1978 Rep. n.63715 - Racc. n.9859, trascritto a Chieti il 21.12.1978 - n. 13874/12353;
- pervenne al proprietario del terreno, con titolo anteriore al ventennio.

Esplicitazione risposta al quesito n.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"

Al fine di verificare l'esatta corrispondenza fra i documenti depositati presso l'U.T.E. e lo stato di fatto dei luoghi ad oggi, la scrivente, ha fatto richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti di copie digitalizzate delle planimetrie e della mappa catastale degli immobili in oggetto (All. n.4). In fase di sopralluogo, il 18/08/2021 alle ore 16.00, ha proceduto con il rilievo dei luoghi e nella fase successiva, alla restituzione grafica dello stato di fatto, riscontrando la corrispondenza con i documenti depositati (All. n.5)

Esplicitazione risposta al quesito n.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".

CENNI DI NATURA URBANISTICA

Dai documenti consultati dalla sottoscritta presso il Comune di Chieti si evince che la realizzazione dell'immobile oggetto di stima, nel Comune suddetto, alla Via Sulmona n.71 è stata autorizzata dal suddetto Ente con le seguenti Concessioni edilizie:

1. n. 19195/1522 del 20.10.1979, con inizio lavori il 14/04/1980;
2. variante in corso d'opera n.17191/1439 del 18/02/1981;
3. variante in corso d'opera n.39889/4206 del 10/02/1982.

Di quest'ultima gli elaborati grafici dello stato di progetto corrispondono allo stato di fatto attuale, così come riportate nella planimetria in allegato (All. n.6);

5. i lavori sono stati ultimati in data 01.04.1980;
6. l'istanza di abitabilità rivolta alla ASL di Chieti è contraddistinta dal Prot.n.1567/82-U.L.SS. Del 23.06.1982.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

Tale zona appartenente alla località Chieti Scalo, la parte più moderna ed industriale della città è situata nella Val Pescara, distante circa quattro chilometri dal Comune di Chieti e circa quindici dal Comune di Pescara; è costituita da un tessuto urbanistico sviluppatosi seguendo prevalentemente il percorso dell'antica via Tiburtina Valeria e della ferrovia Roma-Pescara.

Tramite lo sviluppo di questa parte di città, Chieti si è saldata ed integrata nell'area metropolitana chietino-pescarese.

La sottoscritta, avendo prodotto istanza al Comune di Chieti del Certificato di Destinazione Urbanistica, il su citato Ente ha certificato quanto di seguito:

"(...) che il terreno identificato al catasto Foglio 33 P.IIa n.222, ricade, secondo il vigente P.R.G., in area destinata a "Sottozona semintensiva di completamento 1" i cui elementi tipomorfologici essenziali sono:

- Df= mc/mq.2,5;
- H= ml.16,60 al di sopra della quota 100;
=ml 29,40 al di sotto della quota 100;
- Sm= non indicata;
- SM= mq. 5000 o superiore ai 2/3 dell'intero isolato;
- Ri= H;
- Ds= non indicata;
- P= mq.1 di superficie destinata all'accesso al parcheggio, alla manovra e alla sosta degli autoveicoli su suolo privato ogni metricubi 10 di volume conteggiato al fine del calcolo della densità fondiaria Df.

La presenza di Uffici, anche parziale, esige il raddoppio della superficie di parcheggio a disposizione dello stabile: nel caso vi siano ristoranti, sale cinematografiche e teatri la stessa deve essere non inferiore alla metà della superficie a disposizione del pubblico e quanto siano infine previste attività di distribuzione al dettaglio (come negozi, minimercati, supermercati, e grandi magazzini) ai 2/3 terzi della superficie destinata alle vendite.

Nelle aree al di sopra della quota 100 è altresì richiesta la copertura a falde: così come, qualora H superi i metrilineari 25 s'intende prescritto il piano particolareggiato di lottizzazione.

Si segnala, inoltre, a titolo prettamente informativo, che i terreni di seguito elencati risultano interessati dai seguenti vincoli non Comunali:

- il terreno identificato al catasto Foglio 33 P.IIa n.222 è sottoposto a Vincolo Idrogeologico, istituito con il R.D. 30 dicembre 1923 n.3267

(All. n.7)

PARTI COMUNI

Sono costituite da:

- corte esclusiva circostante il fabbricato, comune a tutti i Sub., graffata alla Part. 222;
- portone di accesso all'edificio ed androne, vano scala, vano ascensore, discesa e spazio di manovra per l'accesso all'autorimessa, tutti gli altri locali e spazi di passaggio per l'accesso a quelli di proprietà o di uso comune (come da regolamento di condominio).

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Esplicitazione risposta al quesito n.7:

provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132;

OPERE ABUSIVE, GRAVAMI, ALTRO (ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. NN. 7, 8 E 9)

Dall'analisi degli elaborati grafici depositati in Comune non sono presenti istanze di sanatoria e dal riscontro sul posto, non si evidenziano opere abusive relative all'appartamento oggetto di esecuzione.

Esplicitazione risposta al quesito n.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"

Per la conformità urbanistica si veda il precedente capitolo 6.

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

Esplicitazione risposta al quesito n.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";

Assegnazione del bene all'"Esecutato", proprietà per 1/1, giusto Atto di compravendita del 16 dicembre 2008. Al momento del sopralluogo della sottoscritta, l'immobile oggetto di esecuzione risultava occupato da un terzo, in virtù del contratto di comodato d'uso del 15/06/2011, registrato il 19.05.2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Chieti al n.466 – Serie III.

Esplicitazione risposta al quesito n.10 ed 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;*
- *"Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente"*

Sui beni immobili in oggetto gravano le formalità ipotecarie pregiudizievoli indicate al successivo paragrafo 14) che potranno essere ristrette o cancellate presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Essendo costituito il condominio, non risultano vincoli edilizi giuridici; ne risultano di pagamento per rate condominiali dovute sia dall'Esecutato che dal Comodatario, così suddivise:

- l'Esecutato ha da saldare le spese relative all'Esercizio ordinario 2020 pari ad € 213,31 ed Esercizio ordinario 2021 pari ad € 752,75;
- il Comodatario ha da saldare le spese relative all'Esercizio ordinario 2020 pari ad € 597,23 ed Esercizio ordinario 2021 pari ad € 448,53.

Bisogna tener presente che il tutto è suscettibile di variazione in quanto il consuntivo è in fase di elaborazione.

In merito alla presenza di formalità non pregiudizievoli, al momento del sopralluogo vi sono state dichiarazioni da parte del legale rappresentante del Comodatario e da quest'ultimo circa la presenza di contenziosi giudiziari inerenti la proprietà dell'immobile che si elencano di seguito:

- Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo – sez. stacc. Pescara – sentenza n.00082/2017 Reg. Prov. Coll. - n.00193/2016 Reg.Ric. del 27.02.2017;
- Tribunale di Chieti: Atto di citazione Comodatario-Esecutato – Reg. n.4272 del 26.07.2016;
- Tribunale di Chieti: sentenza n. 431/2018 del 27.11.2018– Reg. n.1467/2016;
- Corte di Appello di L'Aquila: Atto di Appello del 02.05.2019;
- Corte d'Appello dell'Aquila: sentenza n. 334/2020 pubbl. il 26/02/2020 - RG n. 542/2019 - Rep. n. 329/2020 del 27/02/2020;
- Corte Suprema di Cassazione di Roma: Ricorso ex. Art.360 C.P.C. del 23.11.2020;
- Corte Suprema di Cassazione di Roma: proposta di definizione ex Art. 380-bis cod. proc. Civ. - R.G.N. 30287/2020;

- Corte Suprema di Cassazione di Roma: avviso udienza - R.G.N. 30287/2020.

Esplicitazione risposta al quesito n.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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15"

CRITERIO DI VALUTAZIONE

La stima dell'immobile si sviluppa sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale opportunamente ragguagliata con idonei coefficienti.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie degli immobili oggetto di esecuzione situati nella zona, nello stato indenne da elementi negativi, sono state attinte notizie sia dal listino prezzi degli immobili siti nelle immediate vicinanze sia anche dalle offerte fornite dalle Agenzie immobiliari operanti nel territorio che dai mezzi dettati dall'O.M.I.

Nel caso in esame, infine, si evidenzia che la stima del compendio immobiliare è stata effettuata considerando le superfici commerciali (residenziali e non) che risultano autorizzate dai Titoli edilizi.

La zona in cui insiste il bene immobiliare oggetto dell'esecuzione in essere, definita "Periferica/ Suburbana/CHIETI SCALO " ha valori di mercato (per **abitazioni di tipo civile**) che variano da Min. €/mq=950,00, a Max €/mq=1.400,00;

Considerando il periodo di crisi economica che tuttora investe il mercato immobiliare, bisogna tener presente la sensibile riduzione dei valori di mercato, causati anche dalla tassazione sugli immobili, tale da determinarne i non investimenti come bene rifugio.

Valutato lo stato dell'immobile che necessita di manutenzione ordinaria esterna, la vicinanza alle principali strutture ospedaliere, universitarie, nonché alle principali arterie di circolazione ed alla stazione ferroviaria di Chieti Scalo, ma tenendo altresì in considerazione anche che i prezzi per la zona sono in sostanziale calo, la sottoscritta ritiene di stabilire come valore unitario dei beni, quello **medio**:

- **abitazioni: €/mq= 1.175,00**

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile, tenuto conto delle considerazioni e delle circostanze sopra riportate, ammonta a:

1. appartamento = € (1.175,00 x 86,06) = € 101.118,86
Euro (centounomilacentodiciotto/86)

Valore di stima del compendio immobiliare

€ 101.118,86 (centounomilacentodiciotto/86)

Esplicitazione risposta al quesito n.13:

“Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta”

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un singolo appartamento, pertanto ai fini della presente esecuzione immobiliare, si considererà **LOTTO UNICO**.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO n.1: appartamento di civile abitazione

anno di costruzione: 1980; ubicato nel Comune di Chieti, Via Sulmona n.71, al Piano primo di una palazzina in condominio, composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Identificazione catastale:

- **appartamento:** N.C.E.U. - Comune di Chieti - Fg. n.33 - Part. n. 222 - Sub.3 - CAT. A/2 - CLASSE 1 - VANI 4,5 - Rendita=€ 383,47; intestazione dell'unità "Esecutato" - proprietà per 1/1.
- superficie convenzionale complessiva (commerciale)= mq 86,06

Confini:

- appartamento:

confina con: vano scala, vano ascensore, altre proprietà distacchi verso Via Ortona e corte comune, salvo altri.

Il compendio immobiliare è quindi costituito da n. 1 unità immobiliare: appartamento (Sub.3)

Superficie commerciale (mq)	86,06
Abitazioni (€/mq)	1.175,00
Prezzo a base d'asta (Val. medio, €)	(86,06 x 1.175,00)= 101.118,86

PREZZO A BASE D'ASTA dell'intero Lotto =

€ 101.118,86

(centounomilacentodiciotto/86)

La vendita del Lotto non è soggetta ad IVA

Esplicitazione risposta al quesito n.14:

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

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
RISCONTRATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI -
AGENZIA DELLE ENTRATE DI CHIETI - (All. n.7)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Domanda giudiziale - accertamento simulazione Atti**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 08/08/2016 Registro Particolare 10115 Registro Generale 13618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - Repertorio 4272 del 01/08/2016. Formalità gravante sull'immobile oggetto della presente relazione per l'intera quota di proprietà;
- **Atto di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18/03/2021 – Registro Particolare 3676 Registro Generale 4835 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio n.135 del 12/02/2021. Formalità gravante sull'immobile oggetto della presente relazione per l'intera quota di proprietà;

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 15/07/2020 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 9372 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 163 del 22/01/2020. Formalità gravante sull'immobile oggetto della presente relazione per l'intera quota di proprietà.

Esplicitazione risposta al quesito n.15

"Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

Oltre alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

1. individuazione dell'immobile;
2. visure catastali storiche dell'unità immobiliare;
3. documentazione fotografica;
4. planimetria e stralcio di mappa catastale;
5. restituzioni grafiche dello stato di fatto;
6. variante in corso d'opera n.39889/4206 del 10/02/1982
7. C.D.U. del Comune di Chieti.
8. Elenco ispezioni pubblicità immobiliare;
9. Abitabilità.

Explicitazione risposta al quesito n.16

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

In relazione agli elementi riscontrati nel corso della perizia, dalla documentazione acquisita, non si ritiene che il valore dell'immobile possa superare del 50% quello evidenziato dalla stima.

Explicitazione risposta al quesito n.17

"verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06"

Per gli immobili esaminati **non si è possesso** della documentazione relativa alla prestazione energetica degli edifici.

Tanto la sottoscritta doveva per l'espletamento dell'incarico affidatole.

La presente relazione è composta da n. 19 (diciannove) pagine oltre agli allegati indicati al paragrafo n.15.

Atessa, 21 ottobre 2021

l'Esperto estimatore
TINARO DEBORA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA
PROVINCIA DI CHIETI
ARCHITETTO
21.10.2021 18:03:39 GMT+00:00

Tinaro Arch. Debora