

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

Giudice: *Dott. Francesco Turco*

Ruolo: *Generale delle espropriazioni immobiliari*

Materia: *Espropriazione immobiliare (Riforma Cartabia)*

OGGETTO: ***ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80***

Creditore: XXXXXXXX

Debitore: XXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

Oscurata

Ripa Teatina, il 29/03/2024

IL C.T.U.
Geom. Palladinetti Giuseppe

Geom. Palladinetti Giuseppe
Via Colle Castelluccio, 7
66010 Ripa Teatina (CH)
e-mail: giuse.palladinetti@gmail.com
Pec: giuseppe.palladinetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Palladinetti Giuseppe, iscritto presso il Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Chieti al n. 1751, con studio a Ripa Teatina (CH) in Via Colle Castelluccio n. 7, è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Chieti di svolgere la Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di provvedere alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento censito in catasto urbano al foglio 10 particella 8 subalterno 2 e di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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;*
- 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, 2° 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 ne specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene;*
- 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 prevista dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;*

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

- 7) *provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal D.L. nr. 83/15 conv. in L. nr. 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 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);*
- 10) *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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, 3° c. c.p.c. come introdotto ex D.L. nr. 83/15;*
- 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 nell'emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
- 16) *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 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);*

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

18) esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

19) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06;

Le formalità di accettazione dell'incarico sono state espletate a mezzo di giuramento telematico in data 19/02/2024.

Il termine assegnato per la consegna dell'elaborato peritale era stato fissato 30 giorni prima dell'udienza del 03/05/2024.

In data 20/02/2024 il Professionista delegato alla Custodia l'Avv. Santoferrara Alessio unitamente al sottoscritto CTU, a mezzo PEC ha convocato l'esecutato a presentarsi il giorno 05/03/2024 alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Tollo (CH) in Via Giuseppe Mazzini n. 16

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- studio del fascicolo;
- accessi presso i seguenti uffici pubblici:
 - Comune di Tollo (CH) Settore Anagrafe e Urbanistica;
 - Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Settore Servizi Catastali;
 - Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Settore Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Rilievo metrico;
- Rilievo fotografico;
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- Stesura della relazione di consulenza e dei relativi allegati.

Nel corso delle predette operazioni è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Visura attuale per soggetto;
- Planimetria U.I.U.;
- Ispezione ipotecaria ventennale;

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

- Note di trascrizione;
- Certificato di matrimonio esecutato;
- Stralcio atto di provenienza.

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;)

Dagli esami eseguiti sugli atti e controllo della documentazione depositata, ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c., per la procedura in oggetto, il sottoscritto ha constatato che la documentazione acquisita è idonea.

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 una unità immobiliare situata in centro città.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo di un fabbricato in linea di proprietà dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Chieti A.T.E.R.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso/disimpegno che si accede da scala condominiale, un soggiorno pranzo, una cucina, un bagno e due camere da letto.

Per quanto riguarda le finiture interne, quest'ultimo risulta privo di manutenzione, infatti gli intonaci sono tutti da rifare come anche la pavimentazione, gli infissi e tutti gli impianti. La scala condominiale dove vi si accede direttamente dalla Comunale Via Mazzini, anche quest'ultima presenta segni di degrado e priva di manutenzione.

L'unità oggetto di stima è censita in catasto fabbricati al Foglio 10 Particella 8 sub 2 (cat. A/4) e confina su lato nord/ovest su cortile, internamente con il sub 3 (ditta: XXXXXXXX), e lato Sud/Est con strada Comunale.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

Atto di provenienza e trascrizione.

L'immobile oggetto di stima è pervenuto all'esecutato su giusto atto di compravendita a rogito del notaio dott. DE MATTEIS GIOVANNI del 19/06/2007 n. 3156 Rep. n. 55955/25592 RP. n. 9826 RG. n. 14261

Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Da verifiche effettuate, i dati riportati nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile corrispondono alla documentazione acquisita dai vari Enti.

Quesito 3

(Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato)

Da accesso eseguito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Tollo, e da certificato di matrimonio l'esecutato risulta coniugato.

Quesito 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)

In base alla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., e precisamente dalla certificazione notarile allegata agli atti a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Addì 09/02/2024, di seguito viene ricostruita la vicenda giuridica dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento:

l'immobile di cui trattasi, in base all'atto di provenienza, era intestato a:

Soggetto n. 1 – in qualità di denominazione o ragione sociale

a favore

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI CHIETI

Sede CHIETI (CH)

Codice fiscale 00091910695 Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX

Nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX

Sesso XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

nel ventennio non risultano ulteriori atti di copra vendita.

Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio:

- 1) Atto notarile pubblico Notaio DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio n. 55955/25592 del 19/06/2007 RG n. 14262 RP n. 2758 del 09/07/2007 IPOTECA LEGALE COMPRAVENDITA a favore
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI CHIETI
Sede CHIETI (CH)
Codice fiscale 00091910695 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il 16/08/1952 a ORTONA (CH)

Sesso XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- 2) Atto IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Chieti sede Chieti Repertorio n. 1700 del 16/11/2011, RG n. 20414, RP n. 3156 del 24/11/2011, A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale XXXXXXXX
Sede XXXXXXXX)
Codice fiscale XXXXXXXX 2 Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Contro
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale XXXXXXXX
-

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

Sede XXXXXX

Codice fiscale XXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nato il XXXXXX a TOLLO (CH)

Sesso XXXXXX Codice fiscale XXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nato il XXXXXX a XXXXXX

Sesso XXXXXX Codice fiscale XXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nato il XXXXXX a XXXXXX)

Sesso XXXXXX Codice fiscale XXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- 3) Atto Giudiziario TRIBUNALE DI CHIETI – SEZ. DIST. di ORTONA Repertorio n. 859 del 22/11/2023, RG n. 2171, RP n. 1704 del 1/2/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXXXX

Sede XXXXXX

Codice fiscale XXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX

Nato il XXXXXX a XXXXXX

Sesso XXXXXX Codice fiscale XXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

Da ricerca effettuata presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti settore Servizio di Pubblicità Immobiliare e settore dei Servizi Catastali dove si è acquisita la “visura catastale” si hanno i seguenti dati:

Catasto Fabbricati fg. 10 particella 8 sub. 2.

Pertanto, è possibile affermare che vi è stata continuità nelle trascrizioni relative all’immobile pignorato.

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 specifichi l’esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene)

Da ricerca effettuata presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti – Settore Servizi Catastali, l’immobile risulta denunciato ed accatastato.

Il sottoscritto sul predetto accatastamento ha riscontrato delle piccole difformità pertanto, **l’acquirente dovrà provvedere** ad aggiornare la situazione catastale con un nuovo accatastamento per un costo di spese Tecniche complessive da sostenere stimate di € 600,00 + oneri di legge ed oneri e tasse da versare all’Agenzia delle Entrate – Settore Servizi Catastali.

Quesito 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 prevista dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;)

A seguito da informazioni acquisite presso l’ufficio urbanistica del Comune di Tollo e della documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate – Settore Servizi di pubblicità immobiliare l’unità immobiliare risulta edificata ante 1 settembre del 1967 ed a tutt’oggi, anche dallo stato di conservazione in cui si trova, non sono stati eseguiti lavori di manutenzione che richiedevano titoli come Domanda di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) pertanto è privo di titoli successivo alla predetta data di edificazione.

Quesito 7

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

(Provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal D.L. nr. 83/15 conv. in L. nr. 132)

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dopo aver constatato delle piccole difformità catastali, risalenti all'epoca della costruzione, l'acquirente oltre a provvedere al suo regolare aggiornamento catastale, dovrà provvedere anche alla regolarizzazione urbanistica tramite la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria secondo quanto disposto dagli art.li nn. 22 e 46 c. 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

I predetti abusi sono sanabili tramite pratica SCIA in sanatoria art. 22 D.P.R. 380/2001 e la quantificazione dei costi tecnici ed amministrativi, possono essere rappresentati come di seguito:

- Sopralluogo e rilievo, progettazione e presentazione pratica al Comune, compreso oneri di legge per la prestazione tecnica € 3.500,00 (escluso proventi diversi e diritti di segreteria da versare al Comune);
- Sanzione di cui all'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 e punto 41 della sezione II – Edilizia – della Tabella A del D.Lgs. 222/2016.

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)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come già precedentemente menzionato, venne edificato dall'A.T.E.R. di Chieti ante 1° settembre 1967 pertanto come precedentemente menzionato, non avendo subito mutamenti nel tempo, ma la difformità risale all'epoca dell'edificazione dell'immobile, l'acquirente dovrà sostenere le spese precedentemente menzionate.

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'immobile oggetto di pignoramento era stato edificato ante 1° settembre 1967 in edilizia popolare dall'azienda A.T.E.R. di Chieti.

Quesito 10

(Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato)

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione residenziale non principale dell'esecutato.

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)

A seguito del sopralluogo eseguito in data 05/03/2023 congiuntamente al custode l'Avv. Santoferrara Alessio, l'immobile risulta locato.

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)

Da indagini eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tollo l'immobile pignorato non risulta gravato da alcun vincolo storico - artistico.

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)

L'immobile pignorato, da informazioni acquisite dall'attuale inquilino non vi è condominio.

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, 3° c. c.p.c. come introdotto ex D.L. nr. 83/15)

La stima dell'immobile pignorato si è basata sul metodo sintetico-comparativo.

Per quanto riguarda l'attribuzione del valore di mercato unitario riferito alla superficie commerciale (SC) dell'immobile, il sottoscritto è partito dai riferimenti ufficiali a cadenza semestrale dell'Agenzia delle Entrate settore Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Pertanto, in base a quanto precedentemente menzionato si ha la seguente stima:

Determinazione della superficie commerciale:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

Categoria A/4

- superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100% ,delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti computate al 50%) mq 76,69
- superfici balconi/terrazze (mq 3,36 x 25%) mq 0,84

Superficie Totale

Mq 77,53

Determinazione del valore di mercato

Dati OMI Anno 2023 – 1° semestre

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Destinazione: Residenziale;

Stato conservativo: Normale;

Tipologia : Residenziale – Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: €/mq (min.) 560 (max.) 840

Da sopralluogo eseguito è possibile stabilire il seguente valore di stima e precisamente:

Stima valore da applicare = tabelle OMI €/mq 560,00

Valore = mq 77,53 x € 560,00 = € 43.416,80

Valore complessivo stimato del bene pignorato arrotondato ad € 43.450,00

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 nell'emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.)

In base all'ubicazione, alla consistenza delle destinazioni del bene, il compendio può essere posto in vendita in un unico lotto come di seguito descritto:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

LOTTO UNICO

Ubicazione: via G.Mazzini n. 16 – Comune di Tollo;

Dati Catastali:

Fg. 10 Part. 8 Sub. 2, cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, Rendita € 132,21;

Descrizione dell'immobile: Unità immobiliare del tipo popolare posta al piano primo e costituito da n. 1 ingresso-disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 soggiorno pranzo, n. 1 cucina e n. 1 balcone.

Prezzo di vendita arrotondato: € 43.450,00

Quesito 16

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

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene e che dovranno essere cancellate o annotate con l'emanando decreto di trasferimento sono le seguenti:

Atto Giudiziario TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio n. 859 del 22/11/2023, RG n. 2171, RP n. 1704 del 01/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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)

La presente relazione di perizia viene caricata telematicamente sul preposto portale e corredata degli allegati, descrizione per l'avviso di vendita e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

Quesito 18

(Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene)

Visto che l'immobile si trova in centro città è possibile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Quesito 19

(Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06)

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

ESE. IMM. N.R.G.E. 1/2024

A seguito dell'accesso ai registri cartacei presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Settore Servizi di Pubblicità Immobiliare, il sottoscritto ha constatato che sull'atto di compravendita non è presente l'APE.

Pertanto, l'acquirente nell'atto di Trasferimento dovrà dotare l'immobile di opportuno APE.

CONCLUSIONI

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene caricata telematicamente su apposito portale.

Allegati

1. Lettera di convocazione;
2. Verbale di inizio delle operazioni peritali e allegato piantina con rilievo;
3. Documentazione catastale;
4. Ispezioni ipotecarie;
5. Stralcio atto di provenienza per identificazione periodo di edificazione;
6. Quotazioni OMI;
7. Elaborato grafico Piantina catastale aggiornata;
8. Documentazione fotografica;
9. Descrizione per l'avviso di vendita;
10. Riepilogo dei Dati Essenziali;
11. Relazione Peritale Oscurata;
12. Certificato di Matrimonio.

In ottemperanza all'incarico conferito, si rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con rispettosissima osservanza.

Ripa Teatina, il 29/03/2024

Il C.T.U.

Geom. Palladinetti Giuseppe