

inggianniduronio

COMMITTENTE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

OGGETTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 3 / 2023

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORE: DINO GIAMMARINO

DOCUMENTO

PERIZIA SUGLI IMMOBILI ART. 568 E SUCCESSIVI C.P.C.

INDICE

1. PREMESSA	PAG. 2
2. ELENCO DEI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTORE	PAG. 3
3. METODOLOGIA DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	PAG. 5
4. ESAME DEGLI ATTI CONTENUTI NEL FASCICOLO D'UFFICIO	PAG. 5
5. ACCERTAMENTI SVOLTI	PAG. 6
6. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE ESECUTORE	PAG. 6
7. ELENCO ALLEGATI	PAG. 16

1. PREMESSA

Con provvedimento notificato il giorno 07.02.2023, il Giudice Esecutore Dott. Francesco Turco del Tribunale di Chieti ha nominato lo scrivente Gianni Duronio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1412, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare ruolo generale n. 3 / 2023 che vede coinvolti:

- [REDACTED], creditrice procedente, con sede a [REDACTED] indirizzo di pec [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] domiciliato in [REDACTED]
- Dino Giammarino, c.f. [REDACTED] debitore esecutato, [REDACTED]

Il debitore è titolare del diritto di proprietà per 1/1 di un immobile ubicato nel Comune di San Martino sulla Marrucina (CH) meglio descritto nei paragrafi seguenti; tale immobile è oggetto di pignoramento da parte della creditrice.

Compito del sottoscritto perito è quello di rispondere ai quesiti a lui posti dal Giudice Esecutore, fornendogli gli elementi necessari per dare seguito alla procedura di vendita del bene pignorato.

2. ELENCO DEI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTORE

Con deposito telematico del 08.02.2023 il sottoscritto ha prestato giuramento, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti formulati nel provvedimento di nomina:

- *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;*
- *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;*
- *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
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;*
- *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;*
- *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;

- *provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn.. 7,8 e 9 , come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;*
- *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- *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);*
- *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;

- *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- *referisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;**
- *verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.*

3. METODOLOGIA DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto seguendo la metodologia riportata sinteticamente di seguito:

- esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio;
- lettura dei quesiti posti dal Giudice Esecutore;
- accertamenti presso enti pubblici;
- sopralluogo presso l'immobile in questione;
- redazione e deposito della perizia di stima, contenente le risposte ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore.

4. ESAME DEGLI ATTI CONTENUTI NEL FASCICOLO D'UFFICIO

Si riporta a seguire l'elenco degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio esaminati per la stesura della presente perizia:

- atto di precetto datato 06.10.2022;
- atto di pignoramento immobiliare datato 31.10.2022, rep. n. 1252 del 07.12.2022;

- istanza di vendita datata 13.01.2023;
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale datata 31.01.2023 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

5. ACCERTAMENTI SVOLTI

Si riporta a seguire l'elenco degli accertamenti svolti per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

13.02.2023: verifiche presso l'Ufficio Stato Civile e lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Martino sulla Marrucina.

Richiesta di informazioni all'Agenzia delle Entrate e del Territorio.

14.02.2023: richiesta di documenti all'Ufficio Tributi del Comune di San Martino sulla Marrucina.

20.02.2023: primo accesso all'immobile pignorato.

01.03.2023: accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Martino sulla Marrucina.

6. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE ESECUTORE

Il sottoscritto risponde nel seguito ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

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.*

Sul Portale Servizi Telematici risulta quanto segue:

- iscrizione al ruolo avvenuta il giorno 13.01.2023;
- deposito documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.p.c. avvenuto il giorno 02.02.2023.

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.p.c. risulta completa.

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.

DESCRIZIONE

Fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di San Martino sulla Marrucina (CH), Via Porta da Capo n. 16, costituito da piano terra, primo e sottotetto.

Confinante a Nord ed Est con altro edificio, a Sud con vicolo, ad Ovest con strada comunale.

Principali finiture: pareti in parte intonacate, in parte rivestite con decorazioni; solai in parte intonacati e tinteggiati, in parte controsoffittati; pavimenti in ceramica/gres, marmo e laminato; scala T-1 rivestita in marmo, scala 1-2 in legno; serramenti con infisso in legno e vetro singolo; persiane in legno.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino sulla Marrucina (CH); foglio n. 4, particella n. 396, sub. n. 1, graffato con la particella n. 398, sub. n. 1; Via Porta da Capo, piano T-1-2, categoria C/3, classe U, consistenza 140 mq, rendita 404,90 €.

L'identificazione catastale del bene immobiliare corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento; accatastamento da aggiornare.

PROVENIENZA: atto di compravendita rogato dal Notaio Saverio Messina il 21.04.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio di pubblicità

immobiliare il 28.04.2005 al n. 8137/5934.

Quesito 3): *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato; 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.*

Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni.

Il diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita rogato dal Notaio Saverio Messina il 21.04.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio di pubblicità immobiliare il 28.04.2005 al n. 8137/5934; i venditori sono la Sig.ra [REDACTED]

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento non risultano altre compravendite; ad ogni modo sussiste continuità con la trascrizione precedente, avvenuta negli anni Settanta, come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti.

Quesito 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 ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene.*

Il bene pignorato è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Martino sulla Marrucina (CH) al foglio n. 4, particella n. 396, sub. n. 1, graffato con la

particella n. 398, sub. n. 1.

I subalterni sono due ma le planimetrie estratte dagli archivi catastali coincidono (vedasi allegato a) e presentano difformità rispetto allo stato dei luoghi pertanto sono stati prodotti, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'Agenzia del Territorio (allegato c).

Quesito 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.

Il bene non è pienamente regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio per la presenza di difformità geometriche rispetto allo stato legittimo.

Agli atti è presente la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) prot. arrivo Comune di San Martino sulla Marrucina n. 0005261 del 27.11.2020 ma è inefficace in quanto incompleta e per la presenza delle suddette difformità.

L'immobile pignorato non è un terreno pertanto, in sostituzione del certificato di destinazione urbanistica, si allega lo stralcio delle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore esecutivo (allegato e).

Quesito 6): provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9 , come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15.

La sanatoria delle opere difformi dallo stato legittimo si ritiene possibile ai sensi dell' art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 coordinato, ad un costo di circa 4.000 €.

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione, alla luce della vigente normativa in

materia di Imposta Unica Comunale (I.U.C.) e delle attuali rendite catastali degli immobili, si rappresenta quanto segue.

Il bene pignorato è soggetto ad un'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) dell'ordine di 570 €/anno e ad una Tassa sui rifiuti (TA.RI.) di importo pari a 390 €/anno circa, relativa all'attività commerciale attualmente presente.

Quesito 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.

L'immobile è oggetto della domanda rif. modello 47/85-A progressivo n. 0647502006 del 29.03.1986, condono edilizio n. 16/00 prot. comunale n. 558 del 01.04.1986 tuttavia la pratica non è conclusa poiché non è presente agli atti l'attestato di silenzio/assenso o concessione edilizia in sanatoria.

Quesito 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).

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risulta essere stato finanziato con risorse pubbliche.

Quesito 9): accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato.

L'immobile appartiene alla categoria catastale C/3 "Laboratori per arti e mestieri" pertanto, con l'attuale destinazione d'uso, non può essere adibito ad abitazione.

Quesito 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.*

L'esecutato è titolare del diritto di proprietà per 1/1 del bene pignorato.

Con riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento risulta quanto segue (allegato g):

- contratto di locazione stipulato e registrato il 16.12.2019 e risolto il 31.07.2022;
- contratto di comodato d'uso gratuito stipulato il 14.11.2022 e registrato il 25.11.2022.

Quesito 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.*

Nulla da rilevare; l'immobile non fa parte di un condominio.

Quesito 12): *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Nulla da rilevare; l'immobile non fa parte di un condominio.

Quesito 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, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15.*

Il criterio adottato è quello della stima sintetica comparativa con immobili di ubicazione e caratteristiche similari, il cui valore unitario di base è stato determinato tenendo in considerazione, fra l'altro, il risultato dell'interrogazione della Banca dati immobiliare disponibile on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate (allegato b).

Il valore unitario di base è stato moltiplicato per un coefficiente correttivo dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, uno relativo allo stato d'uso e manutenzione ed uno che tiene conto dell'eventuale deprezzamento dovuto ad un minore livello di godimento (ad esempio in presenza del diritto di superficie invece che della piena proprietà), ottenendo quindi il valore unitario ponderato.

Al valore complessivo sono state sommate le eventuali spese condominiali insolute e detratti gli oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica, determinando quindi i seguenti valori di mercato, come da allegato f.

Quesito 14): 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.

Il compendio pignorato deve essere posto in vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE DA RIPORTARE NELLA EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA

Fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di San Martino sulla Marrucina (CH), Via Porta da Capo n. 16, costituito da piano terra, primo e sottotetto.

Superficie urbanistica lorda 195 mq circa, oltre 7 mq di balconi.

Confinante a Nord ed Est con altro edificio, a Sud con vicolo, ad Ovest con strada comunale.

Principali finiture: pareti in parte intonacate, in parte rivestite con decorazioni; solai in parte intonacati e tinteggiati, in parte controsoffittati; pavimenti in ceramica/gres, marmo e laminato; scala T-1 rivestita in marmo, scala 1-2 in legno; serramenti con infisso in legno e vetro singolo; persiane in legno.

Immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Martino sulla Marrucina (CH) al foglio n. 4, particella n. 396, sub. n. 1, graffato con la particella n. 398, sub. n. 1; categoria C/3, classe U, consistenza catastale 140 mq, rendita 404,90 €; accatastamento da aggiornare.

Prezzo d'asta: 125.000,00 € (centoventicinquemila/00 euro).

Quesito 15): *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento.*

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale agli atti risultano le seguenti formalità.

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Francesco Carabba il 05.09.2007, rep. n. 496/319, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio di pubblicità immobiliare il 08.09.2007 al n. 18477/3657 in favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. con sede in Chieti, c.f. 00098470693, contro l'esecutato, per la somma complessiva di 380.000,00 € (capitale 190.000,00 €).

2) Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia Centro S.p.A. il 06.04.2016, rep. 1051/3216, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio di pubblicità immobiliare il 07.04.2016 al n. 5974/718 in favore di Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze, c.f. 03078981200, contro l'esecutato, per la somma complessiva di 45.269,22 €

(capitale 22.634,61 €).

3) Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. il 24.10.2016, rep. 1167/3216, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio di pubblicità immobiliare il 25.10.2016 al n. 18277/2273 in favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma, c.f. 13756881002, contro l'esecutato, per la somma complessiva di 272.245,20 € (capitale 136.122,60 €).

4) Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Chieti il 07.12.2022, rep. n. 1252, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Chieti - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare al registro generale n. 1776, registro particolare n. 1270, presentazione n. 19 del 30.01.2023, in favore di GROGU SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), c.f. 05197150260, contro l'esecutato

Quesito 16): *riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).*

Per disegni e foto si rimanda agli allegati alla presente perizia.

Descrizione per avviso d'asta come da risposta al quesito n. 14.

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

Descrizione: fabbricato ubicato nel centro storico, con destinazione d'uso di laboratorio artigianale.

Ubicazione: San Martino sulla Marrucina (CH), Via Porta da Capo n. 16, piano T-1-2.

Dritto: proprietà per 1/1.

Superficie urbanistica lorda: 195 mq circa, oltre 7 mq di balconi.

Valore: 125.000,00 € (centoventicinquemila/00 euro).

Quesito 17): ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.

Il sottoscritto ritiene poco probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Quesito 18): verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

Certificazioni ex art. 6 D.Lgs. 311/06 assenti.

Concludendo, il sottoscritto tecnico incaricato rassegna la presente relazione, restando a disposizione del Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Francavilla al Mare, 03.03.2023

Il tecnico incaricato

Ing. Gianni Duronio

7. ELENCO ALLEGATI

- a) Planimetria catastali.
- b) Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari, servizio online dell'Agenzia delle Entrate.
- c) Disegni per il perfezionamento della pratica presso l'Agenzia del Territorio.
- d) Documentazione fotografica.
- e) Stralcio Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore esecutivo.
- f) Tabella di calcolo del valore di mercato.
- g) Estremi dei contratti di locazione/comodato registrati in data antecedente al pignoramento.