

Geometra Luca Valeriani – Via Vinciguerra n. 38 – 64100 Teramo - luca.valeriani@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Teramo, 13 novembre 2024

All'ILL.MO GIUDICE CONCIATORI Dott. FLAVIO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RITO ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
 N.R.G. 102/2023
 Giudice CONCIATORI FLAVIO
 Creditore [REDACTED]
 Debitore [REDACTED]

OGGETTO RELAZIONE INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito dell'udienza del 23/10/2024, come da disposizione dell'ILL.mo Giudice, si relaziona in merito agli aspetti evidenziati dai legali di entrambi le parti. Precisamente:

- Sulla valutazione esigua dell'immobile pignorato
- sul mancato accertamento da parte dello scrivente di una richiesta di contributi per la ricostruzione post sisma
- sui costi per la costituzione della necessaria servitù di passaggio

È necessario, però, preliminarmente, al fine di fornire un chiarimento sull'operato svolto da parte dello scrivente, porre attenzione, sulla realtà dei fatti, cioè sulla natura concreta della situazione e non sugli eventuali aspetti futuri, che avrebbero potuto interessare l'immobile, quali eventuali contributi post sisma e/o eventuali costituzioni di servitù. La realtà dei fatti, descritta nella perizia depositata è la seguente:

- valutazione, alla data di presentazione della perizia stessa, di un immobile da cielo a terra distinto in catasto urbano al fg. 106, p.lla 58, sub 15 + sub 16;
- inaccessibilità all'immobile per espresso diniego del custode essendo stata adottata una ordinanza di inagibilità;
- valutazione dello stato di fatto in raffronto al reale valore di mercato degli immobili limitrofi tenendo in considerazione un deprezzamento pari al 50% per l'inagibilità stessa ed anche in conseguenza di una esistente servitù di passaggio (*ad avviso dello scrivente non ammissibile*) che, in fase di ristrutturazione da parte del terzo acquirente (*per il ripristino dell'agibilità*), imponeva necessariamente una ulteriore spesa per la costruzione di una scala interna a collegamento dei piani.

Pertanto, si completa l'elaborato, in risposta agli aspetti evidenziati dai legali, seguendo non un ordine cronologico delle richieste, ma implementando con relazione scritta ciò che il programma PROCEDURE permette di fare in maniera sintetica nel capitolo DEPREZZAMENTI.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- a) – il valore unitario di riferimento è stato tratto dalle quotazioni immobiliari online sulla base di uno stato conservativo normale che, nella realtà dei fatti, per conoscenza personale è notevolmente minore. Un immobile limitrofo, di quasi pari consistenza, MA AGIBILE, è stato compravenduto a € 5.000/00 (*euro cinquemila/00*). Atto di compravendita del 01.08.2019, a firma del Notaio Giovanni [REDACTED]
- b) – presso l'ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016 della Regione Abruzzo, sede di Teramo, esiste una pratica aperta con ID [REDACTED] Si riportano gli estremi:

Ditta [REDACTED]
 Ubicazione Immobile: VIA DELL'ARCO - FRONDAROLA,4
 Comune: TERAMO
 Identificazione immobile: Fg: 106 P.IIa: 58
 Numero ISTANZA [REDACTED]
 Protocollo RA n. [REDACTED]
 ID pratica: [REDACTED]
 Esito: E
 Tipologia: residenziale

Si riporta integralmente la comunicazione reperita presso l'ufficio competente inviata alla ditta committente in data 21.10.2024:

In riferimento alla Richiesta di Contributo MUDE n. [REDACTED] 2 per interventi di **ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione di edifici con danni gravi, ai sensi dell'Ordinanza n. 19 del 07/04/2017 e ss.mm.ii. del Commissario Straordinario per la Ricostruzione** presentata dalla Ditta/Intestatario [REDACTED] relativamente all'immobile sito in TERAMO all'indirizzo VIA DELL'ARCO - FRONDAROLA,4, ed acquisita al ns. prot. Unico RA n. [REDACTED];
 ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 07/08/1990 n. 241 e ss.mm.ii. e delle disposizioni di cui al Decreto Legge 17/10/2016 n. 189 convertito in Legge 15/12/2016 n. 229 e ss.mm.ii.;

SI COMUNICA

che a seguito di accertamento della completezza delle certificazioni e dei documenti prodotti, effettuato ai sensi dell'art. 10 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 100/2020 , sono emersi gli elementi di incompletezza e/o irregolarità della RCR e/o della documentazione allegata specificati nel documento allegato alla presente comunicazione.

Per quanto sopra esposto in merito alle verifiche effettuate, non è possibile dare seguito all'istruttoria della Richiesta di Contributo in oggetto.

Ad avviso dello scrivente, è ancora possibile presentare una nuova istanza da parte di un eventuale aggiudicatario, qualora, non ci siano ulteriori eventuali elementi ostativi, così come evidenziati nella pratica precedente.

- c) – discorso ben più complesso è il capitolo servitù di passaggio evidenziato [REDACTED] Ad avviso dello scrivente, non può essere costituita una servitù di passaggio a favore di una parte dell'immobile pignorato (e cioè di parte del piano primo) in quanto, seppur possibile in linea astratta, all'atto pratico, comporterebbe limitazioni per motivi di riservatezza e sicurezza da parte del fondo servente. Semmai, eventualmente, il fondo servente, potrebbe vantare un eventuale diritto di

prelazione in virtù del fatto che al primo piano dell'immobile pignorato, vi si acceda solo ed esclusivamente per tramite appunto, dell'immobile servente. Ma rimane una mera considerazione tecnica e non giuridica. Il concetto è: l'immobile è inagibile e va ristrutturato nella sua interezza. Chi acquista, se individuo diverso dal fondo servente, costruirà una scala interna a collegamento dei piani, tecnicamente possibile, ed avrà l'indipendenza, da cielo a terra, dell'intero immobile così come rappresentato catastalmente nella scheda planimetrica del sub 16.

Pertanto, a prescindere dalla qualità delle finiture interne che dovranno essere divelte per effettuare il consolidamento dell'immobile, considerato l'inagibilità dello stesso, considerate le valutazioni correnti del mercato immobiliare, considerata l'incertezza del contributo e delle spese di costruzione della scala interna comunque, non rientranti, in quest'ultimo, alla data odierna,

si conferma il deprezzamento pari al 50% ed il relativo prezzo finale di stima in
€ 15.840,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto, deposita la presente relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti in sede di udienza.

Con osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Luca Valeriani
(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

