

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare N.277/2018

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**

C.T.U. : **Arch. Paola Angelozzi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<u>LOTTO</u> <u>UNICO</u>	<p>- Appartamento di civile abitazione composto da: cucina, soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, bagno, w.c., balcone, terrazzino, oltre fondaco e box auto al piano S1, il tutto sito in comune di Castellalto, via Ivan Graziani Castelnuovo Vomano ed individuato nel N.C.E.U. al foglio n.31 part.IIa n.661 sub n.5</p>
--	--

La scrivente Arch. Paola Angelozzi, con studio in Teramo Viale Bovio, 131, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo con il n°473, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento del 10/05/2019, l'ha nominata Consulente Tecnico della procedura di cui all'oggetto.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, la scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, e l'altra di raccolta degli allegati.

1

Arch. Paola Angelozzi

Viale Bovio, 131 - 64100 Teramo Tel 0861/242624 - fax. 0861.1990030 - Cell. 347/3038984 -
C.F. NGL PLA 68D46 L103M - P.IVA 01448750677 - email: arkange@email.it



Indice:

A) Premesso.....	Pag. 03
B) Dati di pignoramento.....	Pag. 03
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	Pag. 03
D) Generalità dei beni e loro disponibilità.....	Pag. 04
D1) Proprietà.....	Pag. 04
D2) Provenienza.....	Pag. 04
D3) Dati Catastali.....	Pag. 04
D4) Confini catastali.....	Pag. 05
D5) Situazione edilizia.....	Pag. 05
D6) Situazione urbanistica.....	Pag. 06
E) Atti pregiudizievoli :	
E 1) Iscrizioni (A carico dell'immobile).....	Pag. 07
E2) Trascrizioni.....	Pag. 07
F) Descrizione dei beni :	Pag. 08
G) Misurazione.....	Pag. 09
H) Metodo di stima adottato.....	Pag. 10
I) Analisi delle caratteristiche :	
I1) Estrinseche.....	Pag. 10
I2) Intrinseche.....	Pag. 10
J) Valore attribuibile ai beni.....	Pag. 11
K) Proposta di vendita.....	Pag. 11
L) Regime fiscale.....	Pag. 11
M) Gestione e vincoli.....	Pag. 12
N) Riepilogo finale	Pag, 12
Riepilogo valore commerciale.....	Pag, 14



A) PREMESSO CHE:

- ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, la scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale ed urbanistico-edilizia;
- ha effettuato ripetuti sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima al fine di valutarne la relativa consistenza;
- raccolta la documentazione del caso, ha provveduto a predisporre gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla presente relazione;
- in virtù dell'incarico ricevuto, ha provveduto alla valutazione dei beni;

la scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

B) DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare promosso da "*****" contro "*****" titolare del diritto di proprietà SUPERFICIARIA dei seguenti immobili siti nel comune di CASTELLALTO e così di seguito individuato nel N.C.E.U.:

- Appartamento di civile abitazione individuato al foglio n.31, particella n°661, sub 5, interno n.4, Piano 1°-S1, Categoria A/2, classe 2, vani 6,5, rendita € 387,34.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ricompreso all'interno di una palazzina, sita nel comune di Castellalto (TE) in via Ivan Graziani complessivamente composta da n.15 appartamenti e relative parti comuni, ed è costituito da:

- un appartamento adibito ad uso civile abitazione situato al piano primo ;
- un fondaco con box auto situati al piano S1;
- proprietà pro-quota dei beni condominiali.

L'intero edificio, dalla forma regolare a pianta a T, è formato da un unico corpo di fabbrica composto da n. 5 piani fuori terra; tutti i piani sono serviti da ascensore e da un unico vano scala con accesso al piano terra da corte di pertinenza.

I box auto, ubicati al piano S1, hanno accesso da corte esterna di pertinenza del fabbricato. Vi è comunicazione diretta tra il box auto ed il corridoio che permette a sua volta l'accesso diretto ai fondaci.

L'appartamento oggetto di pignoramento è sito al piano primo ed è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno, un terrazzo e due balconi.

Il fondaco di pertinenza è sito al piano S1.

L'intero immobile è dotato di ascensore.



D) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:

d1. Proprietà

L'unità immobiliare di cui alla lettera B) risulta intestata alla seguente ditta:

1. ***** nato a ***** (*****) il ***** c.f. ***** (proprietà superficiaria per 1/1);

e coincide con l'intestazione riportata nel pignoramento e nei dati catastali.

NOTE:

*Si precisa che sull'unità immobiliare il sig. ***** ha la proprietà superficiaria in quanto trattasi di immobile realizzato in zona P.E.E.P. come da convenzione stipulata con il comune di Castellalto atto a rogito notaio ***** del ***** rep. ***** registrato a Teramo il ***** al n. *** e trascritto a Teramo il ***** al n. ***** di formalità.*

d2. Provenienza

Gli Immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà al signor ***** con atto del ***** rep. n. ***** rogato dal Notaio dott. ***** la precedente ditta era:

- ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** (propr. in regime di comunione dei beni);
- ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** (propr. In regime di comunione dei beni);

La SOPRACITATA ditta ***** a sua volta acquisiva l'immobile con atto di compravendita del ***** rep. ***** per notaio ***** . La precedente intestazione era la seguente:

- ***** nato a ***** il ***** -c.f. ***** (PROR. Per 1/1);

d3. Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Castellalto gli immobili in oggetto sono censiti ed intestati, per l'intero della proprietà superficiaria , alla ditta ***** residente in ***** , Contrada ***** e così specificatamente individuati:

- **Foglio n. 31, mappale n. 661, sub n.5** Via Ivan Graziani,12 P. S1°e 1°, z.c.1, Categ. A/2 classe 2, consistenza vani 6,5, rendita € 402,84.

NOTE:

Si precisa che la particella n. 661 deriva dalla particella n. 87 a seguito frazionamento n. 12/88 in atti dal 27/05/1994 (n. 3774.3/1988).



L'unità immobiliare di cui al subalterno n.5 è in atti senza variazioni, dall'impianto del 1987.

Si rileva dall'elaborato planimetrico dell'immobile che risultano i seguenti Beni Comuni: area esterna, vano scala, locali tecnici, corridoi al piano S1, ascensore, corte con servitù di passaggio alla particella n. 662.

Si rileva sull'elenco subalterni la presenza di un sub 17 riportato a Partita speciale A, ma lo stesso non è presente nell'elaborato planimetrico.

d4. Confini Catastali

L'appartamento al piano 1 confina, in giro:

a nord: con Vano scala

a sud: con affaccio su strada pubblica a mezzo distacco giardino condominiale

a est: su area verde a mezzo distacco giardino condominiale;

a ovest: con affaccio su strada pubblica a mezzo distacco giardino condominiale;

Il box auto al piano S1 confina in giro:

a nord: con il sub 2 che intesta a *****; ;

a ovest: con disimpegno comune;

a sud: con il sub 8 (intestato a *****)

ad est: accesso su corte comune.

Il fondaco al piano S1 confina in giro:

a nord: con il sub 2 che intesta a ***** ;

a est: con disimpegno comune;

a sud: con il sub 8 (intestato a *****);

ad ovest: (parete controterra).

d5. Situazione edilizia

situazione edilizia dell'intero edificio condominiale:

Come da accertamenti condotti presso il settore edilizia privata ed urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale l'intero edificio, che ricomprende le u.i. oggetto di stima, è stato edificato fra il 1985 ed il 1989.

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 221 del 20/12/1985 protoc. N. 6857 "realizzazione di n. 2 palazzine destinate all'Edilizia Economica e popolare in conformità al penultimo comma dell'art. 43 della L. 05/08/1978 n. 457"
- Concessione n. 87 del 28/04/1988 protocollo n. 2091 per variante alla concessione n. 221/85.
- Concessione n. 168 del 10/04/1989 – seconda variante senza aumento di volume alle concessioni precedenti.



- Concessione n. 118 del 16/05/1989 – Terza variante
- Certificato di collaudo Statico depositato il 18/05/1989 prot. N. 890
- Attestato di ultimazione lavori avvenuta in data 21/09/1989
- Certificato di agibilità del 14/12/1989 pratica n. 6774

In considerazione di quanto rilevato con sopralluogo del 01/02/2018, visti i luoghi, e visionate le autorizzazioni rilasciate, si è rilevato che:

NOTA: da accertamenti condotti relativamente alla convenzione stipulata con il comune di Castellalto, all'art. 12 della stessa si legge "Gli alloggi non possono essere alienati a nessun titolo.....per un periodo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità".

E ancora " Decorso tale periodo l'alienazione..... può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari....."

E ancora " Decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario può trasferirne la proprietà a chiunquecon l'obbligo di pagare al comunela somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo d'acquisto della stessa a suo tempo corrisposto....."

d6. Situazione urbanistica

Secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Castellalto, l'area su cui insiste il fabbricato, che ricomprende le unità immobiliari oggetto di stima (foglio n.31 mappale n.661 sub n.5) ricade in zona **13.3 "Insediamento di recente formazione intensivo"** i cui parametri e prescrizioni normative, risultano riportati all' art. 13.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

ART.13.3 - Insediamento di recente formazione intensivo. Sono aree nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono sufficienti per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Gli interventi del tipo diretto e preventivo sono regolati dai seguenti parametri urbanistici edilizi: - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,83 mq./mq.; - H = altezza massima dell'edificio = ml. 14,50; - Q = rapporto massimo di copertura = 0,45 mq./mq.; - S1+S2 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le aree sottoposte a comparto a progettazione unitaria = come da art. 8.6; (altri parametri come al precedente punto 13.1). Gli usi previsti sono: U.1, U.4, S.1, S.2, S.3, S.9, R.5. Gli esercizi commerciali consentiti sono: - di vicinato (art. 4, comma 1, lett. d del D.Lgs. 114/98, L.R. n°11 11/2008) aventi una superficie di vendita (Sv) max 150 mq.; - di media distribuzione (art. 4, comma 1, lett. e del D.Lgs. 114/98, L.R. n°11 11/2008) aventi una superficie di vendita (Sv) compresa tra mq. 151 e mq. 1500, limitatamente alle località S. Cipriano e Castelnuovo Vomano. Nelle aree soggette a Piano di Recupero in località Castelnuovo Vomano, nelle more di approvazione del P.di R. sono ammessi gli interventi diretti con l'applicazione della normativa, come prevista per dette aree. Nei lotti residenziali confinanti con strade o aree pubbliche o di uso pubblico esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è consentito utilizzare ai fini edificabili l'intera superficie catastale del lotto di intervento a condizione che, prima del rilascio del P.di C., vengano cedute gratuitamente e con tutti gli oneri a carico del richiedente le aree necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione.



E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

E.1 Iscrizioni (a carico dell'immobile individuato con il sub. 5)

e.1.1 Iscrizione del ***** R.P. *** R.G. **** Pubblico Ufficiale *****Rep. **** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

1. Comunicazione n. **** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data *****

2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art. 13 comma 8 – decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993.

e.1.2 Iscrizione del 1*****R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

e.1.3 Annotazione del ***** R.P. *** R.G. **** Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo Rep. *** del ***** Formalità di riferimento : trascrizione n. **** del *****

E.2 Trascrizioni (a carico dell'immobile individuato con il sub. 5)

e.2.1 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. **** Pubblico Ufficiale ***** rep. n. **** del ***** Atto tra vivi -compravendita.

e.2.2 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. **** Pubblico Ufficiale ***** Rep. n. **** del ***** Atto tra vivi – Compravendita.

e.2.3 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. **** Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo Rep. n. **** del ***** Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

1. annotazione n. **** del ***** (riduzione pignoramento)

F) DESCRIZIONI DEI BENI:

Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

Il beni oggetto di stima sono ricompresi nel condominio sito in Castelnuovo Vomano (TE), via Ivan Graziani ; esso si presenta con un discreto livello di finiture esterne; allo stesso si accede direttamente via Ivan Graziani attraverso un cancello pedonale posto su strada privata mentre l'accesso carrabile è posto direttamente su via Ivan Graziani;

Il cancello pedonale permette l'accesso ad una corte comune. Il portone di ingresso al vano scala è posto sul lato ovest dell'immobile.

Il vano scala in dotazione collega tutti i livelli su cui si sviluppa l'intero edificio.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo e si compone di un ingresso/soggiorno, cucina, di un disimpegno, di tre camere da letto, due w.c., un terrazzino e un balcone.

L'appartamento si presenta con un buon livello di finitura e di qualità dei materiali, oltre che in buono stato di manutenzione.



Gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri e dotati di un sistema oscurante costituito da avvolgibili in materiale plastico.

Il portone di accesso è in legno.

Gli infissi interni sono in parte ad anta cieca in legno del tipo tamburato ed in parte con telaio in legno e vetro centrale.

La pavimentazione è in gres porcellanato, al pari dei battiscopa, i rivestimenti presenti in cucina e nel bagno sono del tipo in monocottura ceramica, le pareti sono tinteggiate con materiale acrilico di colore prevalentemente bianco ed i sanitari presenti risultano in buono stato di manutenzione e di discreta qualità.

L'appartamento è arredato in parte con mobili di media qualità.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, e necessitano di verifica di eventuale adeguamento alle vigenti normative in materia.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce. La tipologia dei punti presa, la qualità dei materiali utilizzati e dei cablaggi realizzati risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

E' presente la caldaia ed il proprietario riferisce di avere effettuato i controlli come per legge, ma non è in possesso della documentazione (vedasi verbale di sopralluogo).

Si precisa che da quanto risulta sull'atto di compravendita, il sig. ***** ha acquisito la proprietà superficiale dell'immobile.

G) RILIEVI E MISURAZIONI

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni e si è constatata la non rispondenza degli stessi alle planimetrie catastali ed al progetto risultanti agli atti.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa **mq. 95,00**, oltre ai balconi che sommano ulteriori mq. 20,80 circa, così distribuiti:

- Cucina	mq.	12,00
- Soggiorno	mq.	30,20
- camera	mq.	9,60
- camera	mq.	13,00
- camera	mq.	16,00
- disimpegno	mq.	4,70
- bagno	mq.	5,00
- w.c.	mq.	4,50

locali accessori

- balcone	mq.	9,20
- terrazzo	mq.	11,60
- Fondaco	mq.	8,50
- Posto macchina	mq.	17,30

Tenuto conto che la superficie commerciale ricomprende, di prassi, gli spessori della muratura interna e di quella perimetrale, oltre la metà dello spessore della muratura in comune con altre unità immobiliari, nonché quota parte della superficie dei balconi di pertinenza, quota



del box auto e quota fondaco, si può stabilire la superficie da considerare a fini commerciali del compendio immobiliare è così fissata:

- appartamento al piano primo comprensivo di
Fondaco ad uso esclusivo e box auto al piano S1 e balconi mq. 125,00

H) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo "sintetico-comparativo". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame opportunamente calibrato in considerazione delle specificità del caso ed in particolar modo della vetustà, del tipo di finiture, dello stato di conservazione, dello stato di manutenzione, della localizzazione, della situazione occupazionale e della consistenza dei beni, del rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, della situazione catastale, dell'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, dell'eventuale presenza di porzioni abusive, delle servitù attive e passive, ecc..

Sono stati presi in debita considerazione anche i valori commerciali resi disponibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare operante presso l'Agenzia del Territorio.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

i1. Estrinseche

Ambiente economico sociale: discreto. L'immobile è sito nella zona nord del centro di Castelnuovo Vomano, che si sviluppa lungo la S.S. 150, densamente urbanizzata.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile dista circa mt. 300 dalla S.S.150, ed a circa Km. 11 dal casello autostradale di Roseto degli Abruzzi sull'A14.

Condizioni climatiche: miti e ventilate, tipiche delle zone costiere, con medio tasso di umidità.

Servizi sociali e commerciali: la zona presenta scarsa densità di esercizi commerciali di vicinato quali negozi alimentari e di prima necessità che vanno cercati nelle zone più centrali della località di Castelnuovo posta circa 300 km. di distanza.

La zona, nel suo complesso è posta i piedi della collina, con ampia zona verde circostante.

i2. Intrinseche

Accessibilità: Buona; Il condominio, di cui è parte integrante l'unità immobiliare in questione, gode di accesso diretto da strada pubblica (via Ivan Graziani) per tramite sia di accesso pedonale alla corte comune e sia di accesso carrabile.



Funzionalità generale: Buona. I caratteri distributivi rilevati all'interno dell'unità abitativa garantiscono una buona fruibilità degli spazi.

Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas appaiono efficienti ed in buone condizioni di manutenzione. Per dichiarazione del proprietario la caldaia è stata revisionata ma non è stata fornita documentazione.

Grado di rifinitura: discreto; pavimenti e rivestimenti in materiale di discreto livello qualitativo, infissi interni ed esterni di discreto livello, impianti sanitari e rubinetteria sono di livello ordinario e l'impianto di riscaldamento consta di corpi scaldanti in acciaio in discreto stato di conservazione.

Stato di manutenzione generale: buono.

Esposizione: L'unità immobiliare presenta una porta-finestra in cucina che permette l'accesso al balcone di pertinenza con affaccio lato est; gli affacci relativi ad una camera ed ai due w.c. constano di finestre sul lato est, una camera consta di apertura sul lato sud e la terza camera presenta una finestra sul lato ovest, il soggiorno invece presenta una porta finestra a sud con accesso al terrazzino ed una finestra sul lato ovest.

Salubrità: gli ambienti si presentano perfettamente salubri grazie anche ad un'ottima ventilazione naturale ed ad un'esposizione su due lati.

Panoramicità: sufficiente; il balcone posto sul lato est e nord, permette una visuale ampia su vasta area a verde, mentre il terrazzino su lato ovest ha affaccio su corte e distacco con altro edificio residenziale limitrofo a più piani.

- **Dotazioni del fabbricato:** Il condominio è dotato, di ascensore, di un, giardino e locali tecnici. Agli atti dell'ufficio tecnico comunale risultano una Concessione n. 221 , Concessione n. 87 del 28/04/1988 protocollo n. 2091 per variante alla concessione n. 221/85, Concessione n. 168 del 10/04/1989, Concessione n. 118 del 16/05/1989 , certificato di collaudo Statico depositato il 18/05/1989 prot. N. 890 e certificato di agibilità del 14/12/1989 pratica n. 6774

Allo stato attuale l'immobile risulta nel pieno possesso dell'esecutato il quale ha dichiarato di dimorarvi in quanto soggetto a danni da sisma nella sua abitazione di residenza. Il sig. ***** ha inoltre dichiarato di avervi dimora insieme al fratello disabile, infatti lo stato di famiglia risulta composto da: ***** e *****. I locali arredati non presentavano suppellettili ed oggettistica.

All'atto del sopralluogo, il sig. ***** , intervenuto in qualità di proprietario ha ritenuto di fornire la e.mail sia propria che del suo avvocato per ricevere copia della perizia.

J) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato ed alla descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2018 indica per le "abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale", relativamente al Comune di Castellalto e per la fascia/zona "E4 Suburbana", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 1.050,00 con valore medio di €/mq 875,00.

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Castellalto attesta una quotazione media residenziale di tipo civile al metro quadrato di superficie lorda commerciale, compresa tra un minimo di €/mq 665,00 ed un massimo di €/mq 980,00 con valore medio di €/mq 820,00.

E' bene precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e del Borsino non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del Borsino nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Tenuto conto che il prezzo di mercato degli immobili residenziali adibiti a civile abitazione rilevato presso le agenzie immobiliari nella zona in questione o in altre zone con analoghe caratteristiche del Comune di Castellalto e tenendo conto, inoltre, delle circostanze sopra descritte, dell'ubicazione e di ogni altra caratteristica rilevata, si ritiene che il valore unitario commerciale, espresso in euro per metro quadrato, possa raggiungere il valore di 2.000,00 €/mq.

Ne consegue che il valore commerciale del bene in procedura, stimato a corpo e non a misura, può quantificarsi in **€100.000,00** in cifra tonda, sulla base delle seguenti specificazioni:

Appartamento posto al Piano terzo con annesso

fondaco al piano terra e balconi

mq. 125,00 x €/mq 800,00 € 100.000,00

In C.T. € 100.000,00

K) PROPOSTA DI VENDITA

Unico lotto: Rilevato che l'appartamento non è suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente e, pertanto, se ne propone l'alienazione in un unico cespite.

L) REGIME FISCALE

L'alienazione è soggetta alle vigenti disposizioni legislative in materia fiscale e tributaria.



M) GESTIONE E VINCOLI

L'utilizzo dell'immobile e delle parti condominiali risulta disciplinato da Regolamento Condominiale. Le spese condominiali si è rilevato come ammontino a circa € 360,00 annuali per la gestione ordinaria dell'immobile.

Si è potuto accertare come, a carico dell'esecutato non risultino quote arretrate non corrisposte relative a spese condominiali.

Gli immobili in oggetto non sono gravati da contratti di locazione e/o altri vincoli e risultano, stante quanto dichiarato dal proprietario nel verbale di sopralluogo, occupati continuativamente dallo stesso e dal fratello in quanto soggetti a danni da sisma nel fabbricato principale sito in Castel Castagna.

N) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.
2. L'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato sulla base di specifico titolo edilizio abitativo (Licenza di costruzione prot. N° 7408 del 23/01/1973 pratica n. 1416, autorizzazione di Abitabilità in data 30/08/1974 e Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 5116/86 n. 1113 del 27/02/2003. L'immobile non è conforme alla planimetria catastale ed al titolo edilizio rilasciato.
3. L'immobile in oggetto non è interessato da contratto di locazione.
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti termico ed elettrico non sembrano necessitare di lavori di manutenzione ma necessita verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia.
6. Non esistono debiti condominiali insoluti .
7. **Il valore commerciale dell'immobile** (appartamento al P.1 con annesso fondaco al piano S1 e box auto sempre al piano S1, determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi € 100.000,00
8. **Il valore dell'immobile da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 25%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in **€ 75.000,00**
9. E' presente l'istanza di vendita depositata in data 15/11/2018 ed è presente la relazione notarile depositata il 18/12/2018, quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;



In merito ai quesiti posti si rileva, infine, quanto segue:

- a) E' presente l'istanza di vendita depositata in data 15/11/20218 ed è presente la documentazione ipocatastale depositata il 18/12/2018 , quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;
- b) I beni oggetto di pignoramento sono stati debitamente identificati per quanto attiene il diritto reale, al punto **d.1.** per quanto alla proprietà (pag. 4), al punto **d.3** per i dati catastali (pag. 4) ed al punto **d.4** per i confini (pag. 5); Le difformità edilizie sono state debitamente descritte al punto **d.5)** Situazione edilizia (pag. 5);
- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che l'esecutato, sono riportate esattamente dal punto **e.1 al punto e.2,** (pagg. 7) e si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento;
- d) I beni componenti il lotto posto in vendita sono stati esattamente indicati al punto **b.)** (pag. 3);
- e) I dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza, tale circostanza è descritta meglio al punto **d.2)** (pag. 4) "provenienza";
- f) La provenienza del bene all'esecutato è meglio descritta al punto **d.2)** (pag. 4). Trattasi di atto di compravendita. Al momento dell'atto l'esecutato era celibe. Si allega alla perizia certificazione dello stato di famiglia.
- g) La regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio descritta al punto **d.5)** "situazione edilizia " (pag. 5);
- h) L'immobile è dimora dell'esecutato.
- n) L'immobile non è soggetto a spese condominiali ;
- o) Criteri di valutazione e le fonti utilizzate sono meglio specificate nei capitoli G.), H.), I.) e J.) alle pagg. 8-9-10;
- p) lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare abitativa è conforme alla planimetria catastale, salvo lievissime ed ininfluenti differenze non incidenti sulla quantificazione del bene.
- q) i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'atto di acquisto;
- r) i passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d.2** (pag. 4);
- l) l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico;



m) le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo "M." (pag. 12).

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE

UNICO LOTTO	PROPRIETA' SUPERFICIARIA di Appartamento sito in comune di Castellalto, Via Ivan Graziani composto da: locale soggiorno, cucina, tre camere , due w.c., un disimpegno, un balcone ed un terrazzino oltre ad un fondaco ed un box auto posti al piano S1. Individuati, complessivamente, nel N.C.E.U. come segue: - Appartamento Interno 4 foglio n. 31 particella n° 661 sub 5 Piano 1°-S1 Categoria A/2 classe 2 vani 6,5 rendita € 402,84 VALORE PROPOSTO IN PROCEDURA €75.000,00
-------------	---

La scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

L'Esperto
Arch. Paola Angelozzi



ALLEGATO “A” – Elaborati ed atti identificativi dell’immobile

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Vista aerea
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
estratto del foglio di mappa al 2.000 - Visura storica catastale urbano e terreni-- planimetria catastale – elaborato planimetrico – Elenco subalterni
- DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA
Estratto del P.R.G. –Copia stralcio N.T.A. – Titoli rilasciati - Agibilità
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA
- DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA
Certificato di residenza – Stato di famiglia
- DOCUMENTAZIONE LIBERA
Certificazione di invalidità
- COPIA VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO “B” – Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II.

- Ispezione per immobile

Con osservanza

Teramo, 10 ottobre 2019

L'Esperto
Arch. Paola Angelozzi

