

TRIBUNALE DI SULMONA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. E. N. 36/21

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: procedura promossa da Spring SPV contro [REDACTED] (R.G. n. 36/21)

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con ordinanza del G.E. dott. Pelliccia Luca, in data 16/06/2021, notificato in data 09/09/2021 al sottoscritto Architetto Fabrizio Cantelmi – regolarmente iscritto all’Ordine degli architetti della provincia di L’Aquila al n. 557 e all’Albo dei Consulenti di questo Tribunale – è stato nominato consulente tecnico d’ufficio nel procedimento n. 36/21 R.G. promosso da Spring SPV contro [REDACTED] con l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1 identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

2 una sommaria descrizione del bene

3. l’esistenza di formalità, vincoli ed 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.

4 l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

5 la verifica della regolarità edilizia ed 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

6 l’eventuale esistenza di usi civili o di altri vincoli pubblicistici sul bene

Dica inoltre se è possibile separare il bene pignorato

Fornisca apprezzamento tecnico circa l’eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.

1) identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

Il bene oggetto della relazione è ubicato nella odierna viale Costanza n.2, all’intersezione con via papa Giovanni XXIII, al piano secondo interno 7, e interrato di un condominio di n. 7 piani fuori terra compreso quello mansardato.

Catastalmente il Bene è costituito da un appartamento e un garage, censito con [REDACTED] categoria A/2 classe 4 rendita 721,75 euro consistenza vani 6,5 e da [REDACTED] del comune di Sulmona, categoria C/6 classe 9 rendita 95,18 euro mq 19 .

Gli intestatari del bene sono:

il signor [REDACTED] con quota di proprietà 50%

il signor [REDACTED] con quota di proprietà 50%



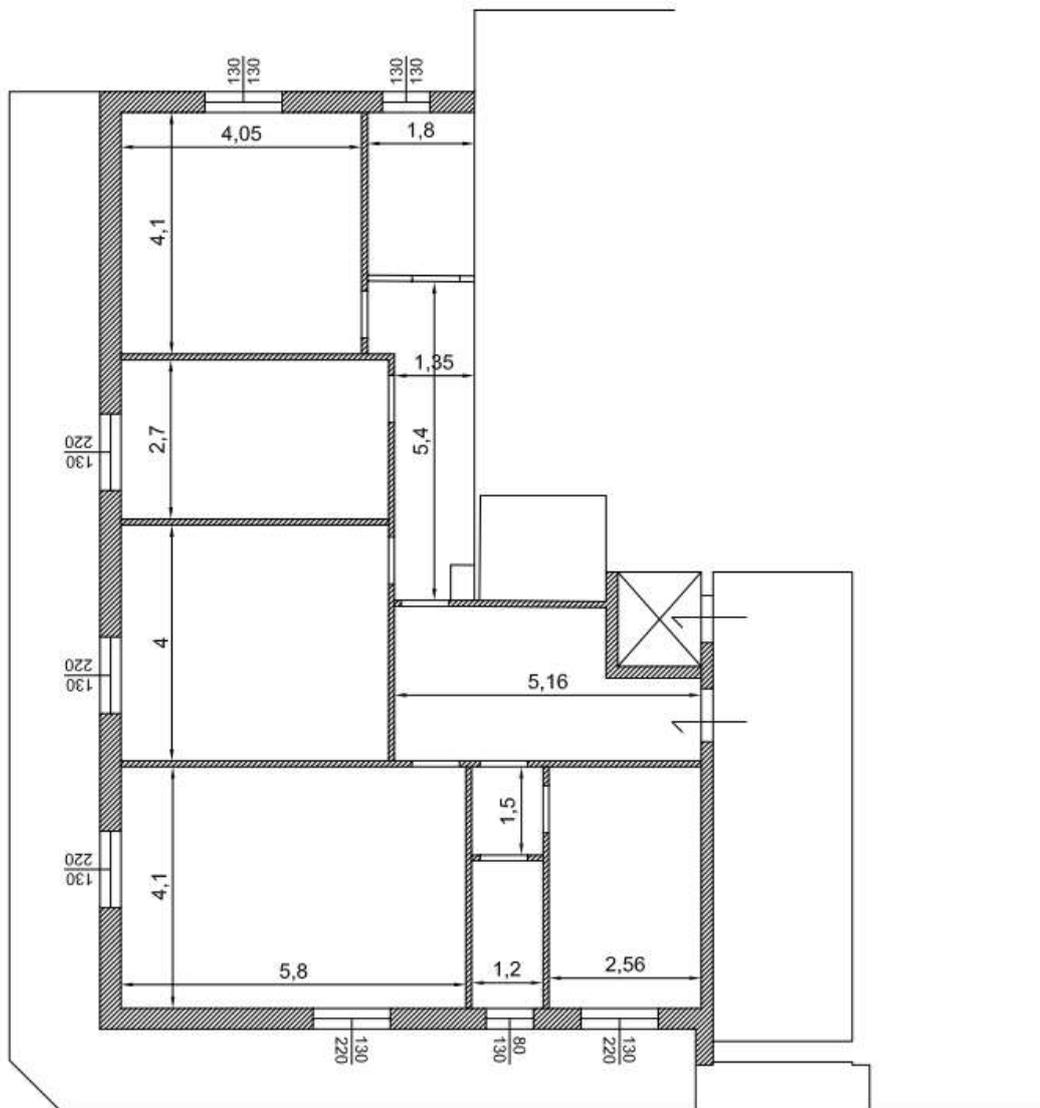
2) una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della perizia consta di un appartamento sito al piano secondo di un condominio signorile di numero sette piani fuori terra compreso il volume del mansardato, posto in via Costanza n. 2 intersezione con via papa Giovanni XXIII. Si nota che nella visura catastale è ancora riportata la vecchia nomenclatura via Iapassari oggi via Costanza; oltre ad un garage posto al piano interrato con accesso diretto da strada, oggi via Costanza.

La planimetria catastale aggiornata alla data del 10/10/2021 è riportata di seguito, come si può vedere risalente al 21/11/1975, all'atto della fine dei lavori di costruzione dell'edificio.

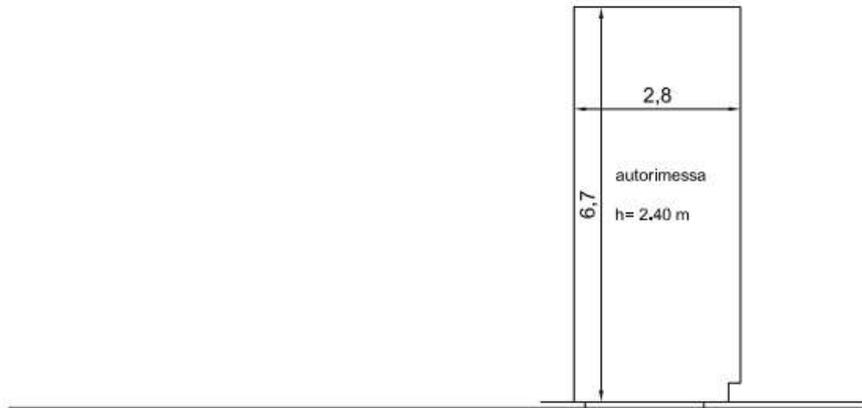


Dal sopralluogo realizzato all'interno del bene in oggetto sono state verificate alcune differenze non sostanziali rispetto al progetto e al relativo accatastamento, per cui l'immobile risulta conforme al progetto.

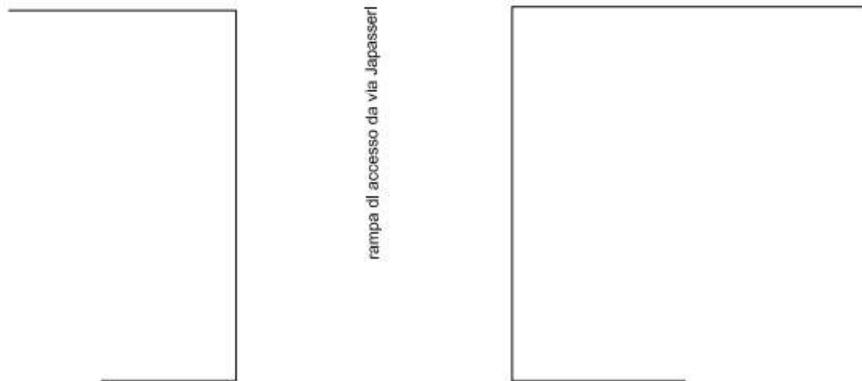


Appartamento : Pianta piano secondo , via costanza n. 2





spazio di manovra



rampa di accesso da via Japasserl

pianta autorimessa piano interrato



Il bene oggi appare in buone condizioni di manutenzione, sia nei locali igienici che nelle camere, tutti i prodotti di finitura utilizzati hanno un buon grado di qualità e non presentano alterazioni dovute al tempo, sono presenti pavimenti in ceramica in parte riquilificati rispetto ai precedenti. Le porte e le finestre esterne hanno tutte un buono stato di manutenzione e un grado di usura minimo. Le porte interne e le pitture hanno un buon grado di finitura. Gli impianti sono funzionanti e non presentano problemi tecnici.

3. l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.

Il bene non ha vincoli o oneri di natura condominiale.

Va detto che dopo una ricerca effettuata in merito alla licenza edilizia richiesta dalla ditta costruttrice dell'edificio sono emerse alcune incongruenze tra la norma sismica e urbanistica del'epoca e la realizzazione del fabbricato. La dichiarazione di agibilità fornita dal Comune di Sulmona del 7/6/1975, n. 621, riportava il parere contrario ai volumi realizzati nel sottotetto, rilasciando comunque agibilità per tutti gli altri locali.

Visto che il bene è posto al piano primo non rientra tra queste problematiche che sono state risolte anni dopo da singoli proprietari con i condoni successivi, che comunque rimangono estranei alla proprietà immobiliare oggetto di perizia

4 l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri si rinvia alla certificazione notarile.

In breve

Pignoramento del 15/04/2021 repertorio 170 ufficiale giudiziario di Sulmona trascritto il 27/05/2021 ai NN 2526/7288 a favore di spring Spv srl

nel Ventennio hanno formato oggetto delle formalità pregiudizievoli:

iscrizione numero: 21355/5793 del 31/07/2007 ipoteca volontaria a favore di mutuo fondiario del 26/07/2007 rep. 4970/2204 a favore di Banca Polpolare di lanciano e Sulmona spa
Ipoteca legale iscrizione NN 25032/6745 del 21/09/2007 derivante da atto del 07/09/2007 numero di repertorio 46429 a favore di Gerit SpA
trascrizione Pignoramento del 15/04/2021 repertorio 170 ufficiale giudiziario di Sulmona trascritto il 27/05/2021 ai NN 2526/7288 a favore di spring Spv srl

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale non opponibili dall'acquirente.

5 la verifica della regolarità edilizia ed 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.

Per la verifica della regolarità edilizia si è provveduto tramite richiesta di accesso agli atti al comune di Sulmona, il quale, viste anche le odierne problematiche sismiche dell'archivio comunale, ha messo a disposizione le cartelle riguardanti la licenza edilizia, nelle sale dell'archivio di stato di Sulmona. Dalla ricerca è emerso quanto segue.



commerciali presenti. Il complesso edilizio è realizzato in epoca recente nel 1972-74 come la gran parte degli edifici circostanti. L'area del complesso condominiale si presenta gradevole, ben recintata e con spazi comuni in buono stato di manutenzione. La via di accesso stradale appare da subito chiara, con una sede stradale larga e di facile utilizzo da parte di tutti i mezzi. La zona risulta molto densa di residenze appena fuori del centro storico. L'area non sembra avere problemi di inquinamento dovuti a traffico o al rumore cittadino, e ha vicino tutte le scuole di ogni ordine e grado. La vista verso la città vecchia è di buon grado.

Analisi del mercato immobiliare della zona

Le considerazioni espone nel paragrafo precedente attestano, ai fini della stima, una appetibilità complessivamente contenuta nella compravendita immobiliare.

Nel caso della compravendita di appartamenti e fabbricati nella zona, per costruzioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quelli in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, ecc.) i prezzi rilevati oscillano tra i 650 e i 950 €/m², a seconda della qualità architettonica dell'immobile. Si propende per attribuire il valore di 950 €/mq vista la vicinanza al centro e la buona qualità degli interni del bene, la vicinanza con tutti gli enti presenti le scuole il centro cittadino e le principali strade urbane..

La determinazione del valore di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei due immobili in esame sono stati applicati il criterio cosiddetto del "valore venale", come meglio descritto nella valutazione riportata di seguito. Va evidenziato altresì che i valori unitari di riferimento applicati nell'ipotesi di compravendita, sono stati generalmente quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, ovvero quelli applicabili in base a buon senso ed esperienza tenendo conto, come detto, di particolari caratteristiche soggettive eventualmente riscontrabili sul singolo bene.

La superficie commerciale del bene pignorato è stata realizzata unendo alla superfici lorde dell'appartamento quelle del balcone assegnandogli un valore pari al 25 % della superficie, e la superficie del box auto pari al valore 100%. Per cui si ha: $Sc = 100\%(mq \text{ lordi appartamento}) + 25\%(mq \text{ balcone}) + 100\% \text{ (garage)}$.

Da cui si ha:

$$Sc = 131 + (40) \cdot 25\% = 141 \text{ mq} \quad \text{appartamento}$$

$$Sc = 19 = 19 \text{ mq} \quad \text{garage}$$

$$\text{Superficie commerciale} \quad Sc = m^2$$

$$\text{Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame} \quad P = 950 \text{ €/m}^2$$

Valore di mercato $Sc \times P = Vm$ da cui si ha

$$Sc \text{ appartamento} = 141 \times 950 \text{ €/mq} = Vm \text{ appartamento } \text{€ } 133.950,00$$

$$Sc \text{ garage} = 19 \times 950 \text{ €/mq} = Vm \text{ garage } \text{€ } 18.050,00$$

Sc tot. $160 \text{ mq} \times 950 \text{ €/mq} :$

$$Vm = \text{€ } 152.000,00.$$



Valutazione in base al criterio della capitalizzazione appartamento

fitto mensile	€ 450,00	12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€ 5.400,00
spese tasse ecc.	20% R.A.L.		a detrarre	S.	€ 1.080,00
			reddito netto	R.N.	€ 4.320,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato in zona				T	3,00%
Valore di capitalizzazione				R.N./T	Vc € 144.000,00
valutazione finale appartamento		$V=(V_m+V_c)/2$	Vm		€ 133.950,00
			Vc		€ 144.000,00
			V		€ 138.975,00

Valutazione in base al criterio della capitalizzazione garage

fitto mensile	€ 100,00	12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€ 1.200,00
spese tasse ecc.	20% R.A.L.		a detrarre	S.	€ 240,00
			reddito netto	R.N.	€ 960,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato in zona				T	3,00%
Valore di capitalizzazione				R.N./T	Vc € 32.000,00
valutazione finale garage		$V=(V_m+V_c)/2$	Vm		€ 18.050,00
			Vc		€ 32.000,00
			V		€ 25.025,00

valutazione finale

$V=(V_m \text{ app} + V_m \text{ gar}) + (V_c \text{ app} + V_c \text{ gar}) / 2$	Vm	18050+133950 =	€ 152.000,00
	Vc	32000+144000=	€ 176.000,00
	V		€ 164.000,00

valutazione finale : € 164 000,00

valutazione appartamento: € 138.975,00

valutazione garage: € 25.025,00

Documentazione fotografica

