



geom. Pietro Fabrizio

piazza San Vitale 45
SAN SALVO (CH)

— < 0 > —

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Pietro Fabrizio, iscritto all'Albo professionale dei Geometri di Chieti n. 858, in merito alla *Procedura Espropriativa Immobiliare* n. 40/2020 del TRIBUNALE di Vasto, redige la presente Relazione col quale si attribuisce il *VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO* a degli immobili eseguiti.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

Gli immobili eseguiti ricadono in agro di Carpineto Sinello (CH) e nell'elenco degli immobili finalizzati alla causa di espropriazione immobiliare (, date notifiche: precetto .2020 / pignoramento .2020,) comprendono,

- [1] Negozio, a piano terra, censito in *Catasto Fabbricati (CF)*:
foglio 11 – particella (p.cella) sub. - categ C/1 – classe 1 – consistenza 85 mq ,
graffato con *Bene Comune Non Censibile* di foglio 11 p.cella sub.
- [2] Abitazione, a 1° piano, censito in *CF* :
foglio 11 - p.cella sub. – categ. A/3 – classe U – consistenza 7 vani ,
graffato con *Bene Comune Non Censibile* di foglio 11 p.cella sub.
- [3] Corte comune, censito in *CF* : foglio 11 / p.cella sub.

e risultano ubicati in *Catasto Terreni* sul foglio 11 / p.cella / *Ente Urbano* / are 6,10

Coi sopralluoghi veniva accertato (, *Alleg. 10*), la presenza di

- [4] dell'unità immobiliare (u.i.) deposito, posto nel piano sottostante il negozio, non accatastato
- [5] della u.i. rimessa, in lamiera metallica, al piano terra, non accatastato, riportato sulla p.lla sub. (, *Alleg. 2*)
- [6] della u.i. ripostiglio (sottotetto), a 2° piano, non accatastato e poi
-) l'incongruità della funzione del vano scale esistente, comune e di proprietà tra i subb. e , ma in realtà collegante il deposito [4] al ripostiglio [6]
-) la riduzione dimensionale, per l'immobile [5], della corte in *CF* fg 11 p.cella sub.



FATTI RELATIVI ALLA PROPRIETA' DEI BENI ESECUTATI

N°	DATA	EVENTO	NOTE
1]	Ante 1976	<i>Costruzione del 1° corpo di fabbrica (Alleg. 12] / indicato con =A= e =D=)</i>	Al comune di Carpineto Sinello non c'è traccia di Autorizzazioni urbanistiche
2]	16.01.1984	CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n. del 2° corpo di fabbrica	Ampliamento del fabbricati 1] a nome dell'Esecutato <i>(Alleg. 12] / assentito come =B= e costruito come =E=)</i>
3]	30.11.1985	TIPO DI FRAZIONAMENTO Prot.	Tipo di creazione del mappale (: sede immobili esegutati) del fg. 11
4]	22.09.1986	TIPO MAPPALE del 22.09.1986	Identificativo catastale variato da al mappale (: in atti dal 09.11.1995)
5]	13.10.1986	Rogito notaio Sebastiano F. Di Virgilio Rep. 24414	Donazione dalla madre al Debitore esegutato (, indicato anche solo "Esecutato",) del mappale
6]	Anno 1987	COSTRUZIONE ABUSIVA del 3° corpo di fabbrica	Rimessa in lamiera metallica, costruita in epoca ignota ma presumibilmente in tale anno <i>(Alleg. 12] / indicato con =F=)</i>
7]	13.03.1988	Rogito notaio Sebastiano F. Di Virgilio Rep. 29722	Compravendita e divisione a favore della madre e cessione anche del mappale all'Esecutato
8]	02.04.1988	SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE (: mq. 4,55) <i>(Alleg 12] / =C=)</i>	Per "Chiusura ballatoio gradinata esterna all'abitazione" fatta "Durante l'estate dell'anno 1976" con Dichiarazione di Parte
9]	15.09.2003	ALLINEAMENTO MAPPE	Variazione identificativo da al mappale
10]	20.07.2007	DINEGO della DICHIARAZIONE di INIZIO ATTIVITA' già eseguito	Per riduzione della superficie coperta e variazioni interne, del fabbricato ampliato (: citata Concessione n.)

SITUAZIONI INERENTI IL FABBRICATO SEDE DEI BENI ESECUTATI

Stante i citati rogiti stilati, sia per epoca che per l'oggetto, tale verifica verrà condotta solo per il confine *sud/ovest* della particella .

Dall'esamino delle norme urbanistiche con lo stato dei luoghi, emergono delle anomalie relative al posizionamento del fabbricato in questione rispetto ai confini *nord/est* e *sud/ovest* della particella n. del Debitore esegutato.

Il Scrivente appoggiandosi agli spigoli di fabbricati ha stabilito, dagli spigoli di confine catastale della particella (, ai punti della mappa d'impianto *Alleg. 14]*) l'*Alleg. 15]*, dal quale si evince che le distanze del fabbricato contrassegnato con la lettera =E=, sede di porzione di beni esegutati, non rispetta la distanza minima di m. 5,00 dai confini altrui di proprietà.

Inoltre emerge che l'Esecutato non aveva titolo per richiedere l'ampliamento al titolo n.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN ESECUZIONE

Gli immobili eseguiti non presentano indizi di dissesto ed il caseggiato risulta allo stato attuale rivestito, su strada comunale, in buono stato, e solo intonaco sugli altri lati, e gli stessi sono ben rappresentati nella loro collocazione nell'Allegg. 1] e 2].

Il negozio, Allegg. 3] 6] 19] 21] 22] 23] 25] 26], è in normali condizioni di manutenzione con

- la pavimentazione interna in piastrelle ceramiche,
- il servizio igienico, dotato di anti-w.c.
- la tinteggiatura e intonacatura dei vani interni
- gli infissi interni, in legno tamburato, ed esterni, metallici
- con gli impianti tecnologici idonei per l'esercizio dell'attività commerciale

L'abitazione, Allegg. 4] 7] 20] 21] 22] 23] 27] 28] 29], è in normali condizioni di manutenzione, ben rifinito e privo di difetti, ed è dotato di una gradinata esterna esclusiva, con

- la pavimentazione interna è con piastrelle ceramiche,
- il servizio igienico è doppio, per la zona notte e quella per il giorno
- la tinteggiatura e intonacatura dei vani interni
- gli infissi interni, in legno tamburato, ed esterni, metallici, con doppio infisso
- gli tecnologici sono tutti presenti, compreso il riscaldamento a radiatori, e dispone di pannelli solari

ed è perfettamente idonea ad essere abitata

La rimessa, Allegg. 5] 8] 23] 24] 30], si presenta come una struttura precaria, in aderenza al caseggiato sede dei beni eseguiti, costruita con l'assemblaggio ad una struttura metallica di pannelli in lamiera grecata, sia per la copertura che per le pareti chiuse a *sud/ovest* ed a *sud/est*

TITOLI URBANISTICI

Per gli immobili eseguiti (Alleg. 13]) sono stati reperiti nell'archivio comunale di Carpineto Sinello due interventi edilizi, e un terzo dallo stato di fatto, specificatamente ai punti

- 1°.0] Con provvedimento n. .1988 veniva rilasciata *SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE*, ai sensi della Legge 47/1985, per opere eseguite nel 1976 (: su dichiarazione di Parte), su di un vecchio fabbricato di due piani, con una superficie edificabile di
-) m.q. 84,87 nel piano terra, ad uso negozio
 -) m.q. 90,57 nel primo piano, ad uso abitativo,
- per una superficie abusiva sanata di m.q. 4,55 inerente la "Chiusura ballatoio gradinata esterna all'abitazione", cui all'Alleg. 12].



- 2°.0] Con Pratica Edilizia n. veniva rilasciata la *CONCESSIONE DI COSTRUZIONE*,
in data .1984 [*Alleg. 12]*), per l'ampliamento di un fabbricato esistente (:
fabbricato al punto 1°/n.d.r.) quantificato con una superficie occupata di
-) m.q. 99,00 nel piano scantinato, come portico
 -) m.q. 99,00 nel piano terra, ad uso magazzino
 -) m.q. 99,00 nel 1° piano, ad uso abitativo (, per ampliamento);
- 3°.0] Rimessa in lamiera zincata priva di permessi urbanistici;

e rilevati illeciti urbanistici, rispettivamente

- 1°.1] Prendendo come riferimenti la planimetria catastale allegata alla citata Sanatoria si rileva
-) nella diversa ripartizione interna, nel corpo di fabbrica =D= (*Alleg. 12]*)
 -) nella diversa predisposizione degli impianti tecnologici, nel corpo di fabbrica =D= (*Alleg. 12]*)
 -) nella bucatura della muratura perimetrale a sud/est, nel corpo di fabbrica =D= (*Alleg. 12]*)
- 2°.1] -) riduzione della superficie coperta, nel corpo di fabbrica =E= (*Alleg. 12]*)
-) Aumento di superficie edificata per la chiusura del portico nel piano S1, nel corpo di fabbrica =E= (*Alleg. 12]*)
 -) Aumento di superficie edificata per la costruzione di un sottotetto al piano 2°, nel corpo di fabbrica =E= (*Alleg. 12]*)
 -) Modifiche nei prospetti, nel corpo di fabbrica =E= (*Alleg. 12]*)
 -) Distanza dai confini irregolare
 -) Concessione senza titolo di proprietà
- 3°.1] -) costruzione abusiva di una rimessa, con struttura metallica, lettera =F= (*Alleg. 12]*)

Dall'analisi dell'attuale strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale adottato il 23.09.1978 dal comune di Carpineto Sinello, la particella catastale, dei beni eseguiti, ricade nella zona "B - Completamento", con le prescrizioni

- Destinazioni d'uso: residenziali e commercio al dettaglio (, + altre)
- Indici urbanistici: Uf max 0,50/0,50 mq/mq, Rc max 0,40 mq/mq
- Distanza dai confini: 5 ml

e che stante le difformità riscontrate ai punti 1°.1] 2°.1] 3°.1] occorre provvedere a richiedere idoneo titolo per la conformità urbanistica, e catastale, degli immobili (*Alleg. 16]*)

-) del sottotetto, a 2° piano, con la demolizione delle murature perimetrali fino all'estradoso dell'ultimo solaio (*Alleg. 16]*)
-) fiscalizzazione di porzione di negozio di mq. 32,32 + mq. 0,95 (*Alleg. 17]*)
-) fiscalizzazione di porzione di abitazione mq. 32,32 + mq. 0,95 (*Alleg. 17]*)
-) del portico, nel piano S1, con la demolizione dei muri di tamponamento (*Alleg. 16]*)
-) dell'area di sedime, con la demolizione del sub. 6, (*Alleg. 16]*) .

VINCOLI, SERVITU', ONERI

L'immobile riportato in Catasto Terreni al foglio 11 particella è soggetto ad uso civico, e pertanto bisogna procedere alla legittimazione e affrancazione.



VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

La metodologia estimativa seguita si fonda sul principio dell'ordinarietà, mediante comparazione, ragionata con coefficienti, tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile eseguito e quelli di altri immobili simili di cui è stato acquisito il valore di mercato, con indagini e risultanze di operatori professionali del settore, ricorrendo all'uopo al criterio della superficie convenzionale derivata dalla superficie commerciale.

Ai suddetti valori si detraranno oltre ai sottostanti **costi comuni**, per rendere legale gli immobili eseguiti, in proporzione ai loro pesi sanati (: *Allegato 11*), ossia

- Negozio, + accessorio, 49,82 %	- Abitazione, + accessori + pertinenza, 45,90 %	- Portico (: destinazione di stima), 4,28 %
----------------------------------	---	---

coi

A) Costo di ripristino della Concessione di Costruzione n. -

1) Nel piano 2°, demolizione del tetto e dei setti murari a livello del piano di posa, con

- Rimozione e accatastamento del manto di copertura
- Demolizione del solaio, per 19,20 mc., e loro rimozione
- Demolizione dei muri per una altezza di 1,10 m, per 9,10 mc.
- Ricostruzione del tetto di copertura per mq. 76,50

2) Nel piano SI, demolizione di porzioni di setti murari e rafforzamento delle capacità portanti dei restanti, a ridosso della pilastatura assentita di progetto, con:

- Lavori di rafforzamento di porzioni di setti murari lunghi 0,50 m, per 9,00 mq., mediante
- demolizione della intonacatura esterna e interna dei setti murari da consolidare lunghi m 0,50
- posa in opera di staffe passanti, da parte a parte, nelle porzioni di muratura da consolidare, colleganti l'armatura esterna ed interna,
- posa di rete elettro-saldata esterna ed interna, e loro collegamento tramite le citate staffe
- intonacatura di setti murari consolidati con calcestruzzo speciale
- Demolizione di setti murari per 5,60 mc.

3) Rifinitura delle opere eseguite

per oneri di spesa pari a € 20479,00

B) Costo di demolizione della rimessa (, sub. 6)

di lamiera e travature metalliche, per l'onere di € 976,00

C) Smaltimento a Norma dei materiali di risulta,

di materiali edili/lamiera/profilati metallici, per q.li 752,00, per l'onere di € 1887,00

D) Costi della sicurezza, per l'onere di € 891,00

E) Costo di affrancazione ad uso civico del terreno, per l'onere di € 116,66

F) Costi professionali, legati alla progettazione, alla Direzione Lavori, ed ai ruoli sulla sicurezza del cantiere, Coordinatori per la progettazione ed esecuzione dei lavori, per l'onere di € 7659,12

per un importo totale per lavori di ripristino di € 32008,78



le **sanzioni pecuniarie esclusive** inerenti i reati contemplati al D.P.R. 380/2001 e quantificati nel rispetto della Norma all'artt. 33 comma 2 e 34 comma 2

G) Sanzione pecuniaria per la porzione di abitazione

$$SP = [SC \times (CB \times ISTAT-CV) \times CCC \times COD \times CU \times CL \times CV \times CSC] \times 2 =$$

$$SP = [26,14 \times (\text{€}459,65 \times 2,257) \times 1,05 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,79 \times 1,00] \times 2 = \text{€} 35991,57$$

SP, Sanzione pecuniaria

SC, Superficie convenzionale (difformità)

CB, Costo base anno 1987 (€ 459,65 per la data presunta di esecuzione opere difforni)

ISTAT-CV, Indice costo della vita (12/87 - 03/21 = 124,85 %)

CCC, Coefficiente Classe Catastale (A3 = 1,05)

COD, Coefficiente Classe Demografica (40000 abitanti)

CU, Coefficiente Ubicazione

CL, Coefficiente Livello piano

CV, Coefficiente Vetustà (33 anni)

CSC, Coefficiente Stato di Conservazione

2, Moltiplicatore prescritto dalla Norma

H) Sanzione pecuniaria per la porzione di negozio

$$SP = [SC_{comm} \times VU] \times 2 = [32,56 \times 608,20] \times 2 = \text{€} 39605,98$$

SP, Sanzione pecuniaria

SC_{comm}, Superficie commerciale della difformità

VU, Valore unitario per metro/quadro

2, Moltiplicatore prescritto dalla Norma

e infine il

I) Riduzione del valore per l'**assenza di garanzia per vizi del bene**, su base della parte strutturale e completamento, con coefficiente unico, ritenendo congruo il dimezzamento dei parametri riportati nei manuali

-) "*Come di stima il valore degli immobili*" di Marina Tamborrino edito da *Tecnici24/il Sole 23 ORE s.p.a.*, per coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, per abitazioni e negozi

-) "*Come si valutano fabbricati e terreni edificatori*" di Virginio Panecaldo edito da *Buffetti Editore*, per l'incidenza delle varie opere

dato che il mercato immobiliare ha già scontato lo stato dei luoghi, e determinandolo con 0,8855 (88,55 %) per l'abitazione, e 0,9010 (90,10 %) per il negozio

Precisazione

Gli immobili contraddistinti con

- deposito ([4]) nell'*Alleg. 10*

- soffitta ([6]) nell'*Alleg. 10*

- portico (E') agli *Allegg. 11*] e *16*],

serviti dal *Bene Comune Non Censibile* in CF foglio 11 particella sub. ,

restano di proprietà dell'Esecutato.



LOTTO UNO (Allegato I 8) :

ABITAZIONE + PERTINENZE

VALORE COMMERCIALE € 518,50 per metro/quadro

Sono stati considerati, come dati di riferimento, le quotazioni di

-] **Agenzie immobiliari**, presenti nel mercato locale, per i valori immobiliari, come **requot.it, borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it**, con un valore medio di € 563,00
-] **Agenzia del Territorio** – Banca dati delle quotazioni immobiliari, per i valori immobiliari, riferito alla categoria catastale "A3", con un valore medio di € 462,50
-] Da indagini dirette con un valore medio di € 530,00 e pertanto una media di € 518,50

SUPERFICIE COMMERCIALE m.q. 178,38

Dall'eseguito rilievo si riportano i relativa dati

ESTREM CATASTALI	DESTINAZIONE DI STIMA	PROPRIETA'	SUPERFICI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Abitazione	1/1	mq 145,63 (SC)	1,00	mq 145,63
	Balconi	1/1	mq 21,74 (SUN)	0,25	mq 5,43
	Area sedime	1/1	mq 53,62 (SNC)	0,15	mq 8,04
	Quota corte	0,4590/1	mq 402,00 (SNC)	0,10	mq 18,45
TOTALE					MQ 177,55
(SC) : Superficie Commerciale - (SUN) : Superficie Utile Netta - (SNC) : Superficie Nominale Catastale					

da cui

VALORE DI STIMA DELLA ABITAZIONE +pertinenze € 92059,67 (€518,50 x mq 177,55)

e con - la sanzione pecuniaria € 35991,57 e

- la quota/parte costi di ripristino € 14692,03 (€ 32008,78 x 0,45,90), si avrà

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNO € 41376,07

e detraendo ancora € 9457,90 (€92059,67/1,1145 x 11,45%), si otterrà il

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO IN ASSENZA DI GARANZIA € 31918,17
[€92059,67 -(€35991,57 +€14692,03 +€9457,90)=]



LOTTO DUE (Allegato 18) :

NEGOZIO + PERTINENZA

VALORE COMMERCIALE € 608,20 per metro/quadro

Dalla disanima dei valori, e considerazioni reperite nei luoghi e dagli operatori immobiliari, sono scaturiti valori congrui con quelli calcolati,

-) tramite le rendite catastali, tra abitazioni e negozi, ossia

IMMOBILE	RENDITA CATASTALE	AGGIORNAMENTO	MOLTIPLICATORE	VALORE	RAPPORTO
Negozi	€ 1251,12	5%	55	€ 72252,18	1,133
Abitazione	€ 379,60	5%	160	€ 63772,80	

-) tramite i valori OMI/Agenzia Entrate, tra abitazioni civili e negozi, ossia

IMMOBILE	VALORE OMI (min-max)	MEDIA	INCREMENTO NEGOZIO SU ABITAZIONE
Negozi	€ 475 - 950	€ 712,50	1,213
Abitazione civile	€ 475 - 700	€ 587,50	

Dagli schemi di calcolo si desume che vigente il criterio della ordinarietà, il rapporto tra il valore commerciale del negozio e quella di una abitazione equivale ad un + 17,30% *(13,30 + 21,30/2)*, determinandolo in € 608,20

SUPERFICIE COMMERCIALE € 193,65 metri/quadri

Dall'eseguito rilievo si riportano i relativi dati

USO	PROPRIETA'	SUPERFICI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)
Negozi	1/1	mq. 141,54 (SC)	1,173	mq. 166,02
Balconi	1/1	mq. 11,55 (SUN)	0,58	mq. 6,70
Quota corte	0,4982/1	mq. 402,00 (SNC)	0,10	mq. 20,03
(SUN) : Superficie Utile Netta			TOTALE	mq. 192,75

da cui

VALORE DI STIMA DEL NEGOZIO + pertinenze, € 117230,55 (€608,20 x mq. 192,75)

e con - la sanzione pecuniaria € 39605,98 e

- la quota/parte costi di ripristino € 15946,77 (€32008,78 x 0,4982) si avrà il

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 61677,80

e detraendo ancora € 10560,35 (€117230,55 / 1,099 x 9,9%), si otterrà il

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO IN ASSENZA DI GARANZIA € 51117,45
[€117230,55 - (€39605,98 + €15946,77 + €10560,35)]



I valori menzionati sono intesi come

“somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto alla data di stima, fra il Compratore e il Venditore, entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata opera di commercializzazione, assumendo che entrambe le Parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.

Ad evasione dell'incarico tanto riferisce e dichiara il sottoscritto Perito.

San Salvo, li 30.04.2021

geom. Pietro Fabrizio

