

TRIBUNALE DI LANCIANO

Oggetto

Procedura Esecutiva n° 32/2019



Contro



Studio Tecnico
PASQUINI

RELAZIONE DI STIMA



INDICE

INTRODUZIONE e PREMESSE

- 1- IDENTIFICAZIONE
- 2- DESCRIZIONE e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- 3- VICENDE GIURIDICHE ULTIMO VENTENNIO-PROVENIENZA
- 4- STATO DI POSSESSO DEI BENI
- 5- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (art.13 DM 37/08)
- 6- INQUADRAMENTO e REGOLARITA' URBANISTICA
- 7- EVENTUALI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI e RELATIVI ONERI
- 8- CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA VALUTAZIONE e CONDIZIONI DI MERCATO
- 9- PROCEDIMENTO DI STIMA e VALUTAZIONE-CANONE DI LOCAZIONE

ALLEGATI

1. Verbale di Giuramento e Quesiti
2. Verbali di Constatazione
3. Stralcio Catastale
4. Vista aerea della zona
5. Planimetrie Catastali
6. Planimetrie Stato di Fatto
7. Documentazione fotografica
8. Visure Catastali e Tipo Mappale
9. Visure Formalità e Titoli di Provenienza
10. A.P.E.
11. Estratto Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio
12. Copia titolo autorizzativo (concessione edilizia in sanatoria)
13. Bando di Vendita



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto geom. Flavio Pasquini, nato a Lanciano il 31/01/1960, iscritto nell'albo dei geometri della provincia di Chieti, al n° 964, con sede in Lanciano, Via del Mancino n°86, in espletamento dell'incarico conferitogli dal Sig. G.E. del Tribunale di Lanciano, Dr Massimo Canosa, nella procedura di espropriazione immobiliare n° 32/2019 R.G.E. promossa da [REDACTED] quale mandataria della [REDACTED] del foro di Lanciano (Ch).

Contro [REDACTED]

In data 9/5/2019 è stato notificato l'atto di pignoramento immobiliare e decorso senza esito il termine previsto dall'art. 501 cpc, in data 4/6/2019, il creditore ha chiesto di disporre la vendita dei beni pignorati.

Facendo riferimento ai quesiti posti nel verbale di giuramento del 17/09/2019 (allegato n.1), dopo aver esaminato gli atti, la documentazione reperita e dopo aver eseguito i sopralluoghi necessari, riferisce e risponde come segue.

PREMESSE

- ❑ In data 14/10/19 sono state iniziate le operazioni peritali ed i rilievi tecnici;
- ❑ In data 1/11/19 è stato richiesto l'estratto del riassunto del registro degli atti di matrimonio presso il Municipio II di ROMA;
- ❑ In data 6/11/19 è stata presentata istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Frisa;
- ❑ In data 9/11/19 è stata reperita la documentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Frisa;
- ❑ In data 12/11/19, a seguito di richiesta di proroga per ulteriori accertamenti circa lo stato di comunione/separazione dei beni riferito all'esecutato, è stata concessa proroga dei termini per il deposito della CTE;
- ❑ In data 6/12/19 è stato ritirato l'estratto del riassunto del registro degli di matrimonio;
- ❑ Tra il 10/10/2019 ed il 13/12/2019, sono state esperite le operazioni peritali ivi compresi tutti gli adempimenti necessari per l'ottenimento di atti, certificati e titoli autorizzativi presso gli uffici competenti;
- ❑ Al fine di ricostruire l'inquadramento storico catastale nonché delle formalità pregiudizievoli, sono state effettuate ricerche ed acquisite documentazioni anche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Chieti, di seguito più dettagliatamente rappresentate.



1. IDENTIFICAZIONE

L'immobile è costituito da n. 2 unità immobiliari catastalmente distinte ma unite di fatto in un'unica unità immobiliare di seguito identificata:

A. Unità immobiliare ad uso residenziale disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), sita nel comune di Frisa (Ch) in Vico II dei Filippini al civico n.5, a confine con: p.lla n.593, 516 e corte comune, censita presso l'Agencia del Territorio di Chieti, comune di Frisa, al **foglio 4, particelle:**

- **-513 sub.3**, Cat. A/4, Classe 1, Vani 1, Rendita € 30,47;
- **-513 sub.7**, Cat. A/4, Classe 1, Vani 2,5, Rendita € 76,18.

In testa alla ditta [REDACTED] nato a Locri il 10/12/952, c.f. [REDACTED]

Lo stato di fatto delle unità immobiliari non corrisponde allo stato riportato agli atti dell'Agencia del territorio di Chieti

2. DESCRIZIONE e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Trattasi di unità immobiliare ubicata nel centro storico di località Guastameroli del comune di Frisa posta con una facciata in aderenza ad altro edificio e con le altre tre facciate attigue ad altri fabbricati;
- L'abitazione è dislocata su tre livelli collegati mediante scalinate interne: un livello terraneo adibito a zona giorno (Ingresso-Soggiorno, Bagno e Cucinino); un piano primo in cui è disposta la zona notte (2 letti, disimpegno, bagno); un piano secondo adibito in parte a sottotetto ed in parte a terrazza;
- L'immobile dispone di due accessi, uno a piano terra da corte/portico comune, altro al piano primo mediante scalinata esterna;
- La struttura portante è costituita da manufatti in muratura con tamponamenti interni in laterizi;
- La copertura in parte è a terrazza ed in parte è con falda in doppia pendenza;
- La struttura portante della falda è stata realizzata con orditura in legno lamellare di abete e tavolato ad incastro anch'esso in abete;
- Il pacchetto di copertura della falda include anche uno strato di isolamento in polistirene di c.ca cm 4 ed un manto impermeabile;
- La terrazza dispone inoltre di parapetti in muratura e piano di calpestio con piastrelle in gres ceramico, mentre la scalinata esterna, priva di finiture, è dotata di ringhiera metallica di protezione;
- Le pareti perimetrali esterne sono rifinite ad intonaco;
- Il fabbricato, nel corso degli anni e successivamente all'acquisto è stato oggetto di alcune opere di straordinaria ed ordinaria manutenzione nel corso dei quali sono state realizzate opere eseguite senza titoli autorizzativi;



- A seguito di tali interventi l'abitazione internamente presenta le seguenti finiture:
 - Pavimenti e battiscopa in gres ceramico;
 - Rivestimenti bagni e zona cucina in ceramiche di vario formato;
 - Pareti e volte rifinite ad intonaco e verniciate con tinte acriliche, eccezion fatta per la parete posta alla testata del letto della camera principale che presenta una finitura tipo spatolato veneziano;
 - L'abitazione dispone di due servizi igienici, uno a piano terra posto nel locale sottoscala e dotato di lavabo, vaso, box doccia ed attacco lavatrice; altro al piano primo e dotato di lavabo, vaso, bidet, box doccia; La rubinetteria è in ottone cromato di tipo ordinario;
 - L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a gas metano, con elementi radianti in alluminio e termo arredi in acciaio (bagni e cucina);
 - L'abitazione, come si evince nell'allegato APE, è in classe energetica "E";
 - Le porte passa-camere sono in legno massello di ottima fattura;
 - Il portoncino di ingresso a piano terra è di tipo blindato;
 - Le finestre sono in PVC e dotate di vetrocamera; quelle al piano primo sono dotate anche di persiane in alluminio mentre quelle al piano terra sono dotate di inferiate di protezione;
 - Al piano primo, oltre che dalla scala a chiocciola interna, si accede anche mediante una scalinata esterna;
 - Il piano secondo è collegato al piano primo da una scalinata interna con rampa di tipo tradizionale;
 - Lo stato di manutenzione generale è buono.

3. VICENDE GIURIDICHE ULTIMO VENTENNIO-PROVENIENZA

Alla data del 10/12/2019 le due unità immobiliari erano interessate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 30/09/2011 - Registro Particolare 2703 Registro Generale 16682 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 140/103 del 29/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per € [REDACTED] in favore della [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 215 del 09/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore della [REDACTED]

Geom. **Flavio Pasquini** – Via Del Mancino, n.86 - 66034 Lanciano (CH) – info@studiotecnicopasquini.it

Tel. 0872 712656 - 3334627273 - P.Iva 00715390696 – C.F. PSQ FLV 60A31 E435B



PROVENIENZA

Al Signor [REDACTED] le unità immobiliari sono pervenute in virtù del rogito per notar Giuseppe Colantonio di Lanciano del 18/07/2005, repertorio n. 198661, registrato a Lanciano il 22/07/2005 al n. 1746 serie I/T, trascritto a Chieti il 25/07/2005 ai nn 15096 R.G. e 10773 R.P, per acquisto dal [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (allegato 11), è coniugato in regime di comunione dei beni con la Signora [REDACTED]

Al Signor [REDACTED] gli immobili pervennero in nuda proprietà in virtù dell'atto di divisione per notar Giuseppe Colantonio di Lanciano del 27/01/1988, repertorio n.73122, trascritto a Chieti il 19/02/1988 ai nn 2687 R.G. e 2196 R.P., per scioglimento della comunione dei beni con il Signor [REDACTED]

Ai Signori [REDACTED] gli immobili pervennero nella misura pari ad 1/3 di quota indivisa della nuda proprietà in virtù dell'atto di compravendita a rogito notar Giuseppe Colantonio di Lanciano del 27/01/1988, repertorio n.73121, trascritto a Chieti il 19/02/1988 ai nn 2686 R.G. e 2195 R.P., per acquisto dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

Ai Signori [REDACTED] la quota pari ad 1/3 cadauno della nuda proprietà pervennero in virtù dell'atto di donazione a rogito notar Giuseppe Colantonio di Lanciano del 27/01/1988, repertorio n.73120, trascritto a Chieti il 19/02/1988 ai nn 2685 R.G. e 2194 R.P., dai Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] i quali si riservarono l'usufrutto, vita natural durante.

4. PROPRIETA' e STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto si evince che, il Signor [REDACTED] alla data di acquisto dell'abitazione essendo coniugato in regime di comunione dei beni (come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio "allegato11"), è proprietario dell'immobile per una quota pari al 50%.

Alla data del 15/10/2019 l'unità immobiliare era nella piena disponibilità del Sig. [REDACTED]



5. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (art.13 DM 37/08)

I documenti inerenti la conformità degli impianti tecnologici delle unità abitative non sono stati esibiti e se ne ignora l'esistenza. Ad ogni modo, da una ricognizione visiva sembrano realizzati in maniera conforme all'epoca di costruzione dell'intero edificio.

6. INQUADRAMENTO e REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio è posto nel centro storico di località Guastameroli del Comune di Frisa in una zona in cui il vigente strumento urbanistico prevede la seguente destinazione d'uso: "Zona B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA ORIGINARIA art.13"

La consistenza originaria del fabbricato, è di vecchissima costruzione, successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.36 del 23/07/1987 per l'esecuzione di alcune opere abusive;
- Autorizzazione del 21/07/1989 prot. N. 1592 per costruzione gradinata esterna.

Il fabbricato inoltre è stato oggetto di sostanziale ristrutturazione che ha comportato: una diversa ripartizione interna; la modifica di alcune aperture esterne; la realizzazione della scala a chiocciola interna; un ampliamento sia in pianta che in elevazione e più precisamente:

- a. A piano terra è stata realizzata in ampliamento la parte del fabbricato in cui è ubicata la cucina ed il bagno;
- b. Al piano secondo la terrazza di copertura è stata parzialmente sopraelevata ricavandone un vano sottotetto;
- c. Realizzazione della scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;

il tutto meglio evidente nella planimetria di cui all'allegato 6.

Per i su detti lavori non risultano essere stati rilasciati titoli autorizzativi.

7. EVENTUALI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI e RELATIVI ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Opere sanabili mediante Permesso a Costruire in Sanatoria:

- a) Parziale sopraelevazione della copertura;
- b) Diversa ripartizione interna;
- c) Modifica delle aperture esterne;
- d) Realizzazione della scala a chiocciola.

Opere non sanabili, se non a seguito di demolizione, salvo possibili ma non probabili convenzioni, deroghe ed accordi bilaterali, con costi equiparabili alla demolizione:



- e) Ampliamento al piano terra realizzato in parte sotto la proiezione a terra della scalinata esterna ma realizzate su corte comune ed a distanza inferiore dai confini e dai fabbricati.

I costi per le opere sanabili di cui punti "a, b, c , d" sono i seguenti:

- Pratica Urbanistica, sanzioni e diritti amministrativi € 6.500,00;
- Variazioni Catastali, diritti amministrativi e bolli € 1.100,00;

I costi per le opere non sanabili di cui al punto "e" sono i seguenti:

- Demolizione e ripristino funzionalità del piano terra € 15.000,00;

CANCELLAZIONE FORMALITA'

- Spese per cancellazione ipoteca volontaria (35+200) € **235,00** c.ca;
- Spese per cancellazione pignoramento (300+200) € **500,00** c.ca

I costi sopra riportati saranno da verificare e definire con esattezza al momento dell'attuazione degli adempimenti necessari.

8. CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA VALUTAZIONE e CONDIZIONI DI MERCATO

Il fabbricato di che trattasi è posto nel centro storico di località Guastameroli del comune di Frisa.

L'indagine sul flusso delle compravendite nei centri storici ha evidenziato uno stallo del mercato immobiliare per immobili ubicati in tali zone. Tuttavia, al netto delle spese da affrontare per la regolarizzazione e considerando il buon stato di manutenzione, l'abitazione potrebbe avere mercato;

La zona è posta a:

- C.ca 1.7 km dal centro di Frisa;
- C.ca 10 km dalla costa adriatica dei trabocchi;
- C.ca 10 km da Lanciano;
- C.ca 13 km dal casello dell'A14, uscita Ortona;
- C.ca 11 km dal casello dell'A14, uscita Lanciano.

9. PROCEDIMENTO DI STIMA e VALUTAZIONE

Al fine di identificare quale potrebbe essere il più probabile valore di mercato si adotterà un metodo di tipo comparativo, assumendo come parametri di riferimento: il **Metro Quadro** ed i **Prezzi Medi di Mercato** a mq praticati nella zona per immobili residenziali e pertinenze, a nuovo, aventi caratteristiche simili e quelli oggetto di valutazione.

Per le unità residenziali il prezzo è stato individuato in € 1150,00/mq.

Al valore di mercato, vi si giungerà partendo dal valore unitario a Metro Quadrato citato. A detto Valore Unitario sarà applicato un **COEFFICIENTE PARAMETRICO** ottenuto dal prodotto dei seguenti coefficienti parziali:



- LIVELLO DI PIANO, rispetto al piano terra, considerando che l'edificio è privo di ascensore;
- FUNZIONALITA', che considera la funzionalità dell'immobile rispetto all'utilizzo preposto, con riferimento al livello di piano, alle aperture esistenti, alla distribuzione degli ambienti, a particolari conformazioni e grandezze degli spazi ed all'esposizione;
- VETUSTA', riferito all'epoca della costruzione ed allo stato di manutenzione;
- VINCOLI, di varia natura, di non immediata fruibilità, servitù;
- DESTINAZIONE, incide sull'attuale destinazione e sulla potenziale destinazione d'uso dell'unità.

Il valore delle eventuali aree di pertinenza non espressamente menzionate, sia esse di godimento esclusivo e sia esse di godimento comune, è da considerarsi incluso nel valore stimato dell'immobile.

La stima terrà conto anche dei valori desunti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate.

VALORI STIMATI

Scheda Tecnica di Valutazione							
Piano	Ambienti	Superfici Commerciali		Coefficienti parametrici			Totali parziali
		Sup. Netta	Sup.Lorda				
T	Zona Giorno		43,68			1,0	43,68
1°	Zona Notte		64,88			1,0	64,88
2°	Sottotetto		33,33			0,5	16,67
2°	Terrazza		31,35			0,25	7,84
	Totale superficie commerciabile					Mq	133,06
Media Valori di Stima	<i>Valore Virtuale Immobile</i>						
		€/mq	1.150,00	X	133,06		€ 153.021,88
	<i>Coefficienti Correttivi</i>						
		Livello di Piano	Funzionalità	Vetustà	Vincolo	Destinazione	Tot. Prod. dei Coef.
		0,957	0,90	0,75	0,80	1,00	0,52
		Totale Valore Stimato					€ 79.051,10
		Valore Parziale "A"					79.051,10
	Quotazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in condizioni "Normali" al 1° semestre 2019 - Minimo € 550/Mq - Massimo 800/mq - Quotazione leggermente sopra la media presa a riferimento € 700/mq						
		Valore Parziale "B"		700,00	x	133,06	93.143,75
		Valore Medio Stimato		79.051,10	+	93.143,75	= € 86.097,43
			2				
	Oneri per Pratiche in Sanatoria e Catastali						-7.600,00
	Oneri per demolizione ampliamento a P.T.						-15.000,00



Oneri per cancellazioni formalità	-735,00
Arrotondamenti	-262,43
Valore dell'Intero Immobile Arrotondato	€ 62.500,00

**Valore pari al 50% dell'Intero a base d'Asta > € 31.250,00
(trentunomiladuecentocinquanta/00)**

Determinazione Canone di Locazione					
Quotazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in condizioni "Normali" al 1° semestre 2019 - Minimo €/mq x mese 2,20 - Massimo €/mq x mese 3,2 - Quotazione leggermente sopra la media presa a riferimento €/mq x mese 2,70					
Canone Mensile	Mq	133,06	x	2,7	359,27 €
Canone Annuo a lordo di imposte e tasse	€/mese	359,27	x	12	4.311,24 €

Con la su estesa relazione, composta da 10 pagine incluso il frontespizio, oltre alla documentazione allegata, il consulente esperto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Lanciano, 13/12/2019

il C.T.E.

F.to geom. Flavio Pasquini

ALLEGATI

1. Verbale di Giuramento e Quesiti
2. Verbali di Constatazione
3. Stralcio Catastale
4. Vista aerea della zona
5. Planimetrie Catastali
6. Planimetrie Stato di Fatto
7. Documentazione fotografica
8. Visure e Catastali e Tipo Mappale
9. Visure Formalità e Titoli di Provenienza
10. A.P.E.
11. Estratto Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio
12. Copia titolo autorizzativo (concessione edilizia in sanatoria)
13. Bando di Vendita

