
TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia di stima immobiliare

del tecnico stimatore geometra Christian ALONZO nel

**Procedimento Liquidazione n. VG 2221/2019 intestato a
OMISSIS**

nata a ***OMISSIS*** il giorno ***OMISSIS*** - C.F. ***OMISSIS***

INCARICO

Il sottoscritto Geometra Christian Alonzo, con studio in Via Giacomo Matteotti n. 9 - 64025 – Pineto (TE), email christian@ba-studio.it, PEC christian.alonzo@geopec.it, tel. e fax 0859493381, mob. 3476948402, ha ricevuto incarico dal liquidatore, Dottor Giuseppe Balducci, per l'espletamento della valutazione dei beni immobili di proprietà della signora ***OMISSIS***. Compiuto regolare sopralluogo presso i cespiti da stimare, effettuate tutte le attività necessarie per il completo espletamento dell'incarico, richiesta ed estratta la opportuna documentazione presso i pubblici uffici e verificata la condizioni di cui alle specifiche indicate nel sottostante capitolo "Premesse", ha redatto e rimette il seguente elaborato.

PREMESSE

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Corropoli (Teramo), Viale Piane San Donato s.n.c. ed ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza;
- **Bene N° 2** - Garage sito in Comune di Corropoli (Teramo), Viale Piane San Donato s.n.c. ed ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza;
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto sito in Comune di Corropoli (Teramo), Viale Piane San Donato s.n.c. ed ubicato al piano terreno.

DESCRIZIONE DEI BENI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN CORROPOLI, VIALE PIANE SAN DONATO S.N.C. ED UBIcato AI PIANI TERRA E PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA

Appartamento di civile abitazione con annessa corte esterna, articolato su due piani, terra e primo e facente parte di un più ampio fabbricato di natura residenziale sito in Comune di Corropoli (Teramo), Viale Piane San Donato s.n.c.. L'appartamento si compone di un locale soggiorno, una cucina ed un servizio igienico, al piano terra e da tre camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno e due balconi a livello, al primo piano. I piani sono collegati da una scala interna.

BENE N° 2 - GARAGE SITO IN COMUNE DI CORROPOLI, VIALE PIANE SAN DONATO S.N.C. ED UBIcato AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA

Locale garage ubicato al piano seminterrato e facente parte di un più ampio fabbricato di natura residenziale sito in Comune di Corropoli (Teramo), Viale Piane San Donato s.n.c.. Esso è sottostante l'appartamento di cui al "BENE 1" ed è collegato con lo stesso da una scala interna. Risulta annesso alla unità un vano tecnico di modeste dimensioni. Entrambi i locali sono accessibili dallo scivolo ubicato sul fronte dell'immobile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN COMUNE DI CORROPOLI, VIALE PIANE SAN DONATO S.N.C. ED UBICATO AL PIANO TERRENO.

Posto auto esterno scoperto al piano terreno, prospiciente un più ampio fabbricato di natura residenziale sito in Comune di Corropoli (Teramo), Viale Piane San Donato s.n.c..

A tutti gli immobili costituenti il lotto si ha accesso da strada comune a servizio di tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso di villini a schiera, come più avanti specificato.

LOTTI

Valutata la strutturazione dell'immobile e il posto macchina ad esso annesso, considerata la commerciabilità dei beni, si è deciso di proporre la vendita in un unico lotto così composto:

Lotto Unico

Bene n. 1 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione con annessa corte esterna ad uso esclusivo al piano terra, ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane San Donato s.n.c., articolato su due piani, terra e primo.

Esso si compone di un locale soggiorno, una cucina ed un servizio igienico, al piano terra e da tre camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno e due balconi a livello, al primo piano. I piani sono collegati da una scala interna. La superficie commerciale lorda dell'intera unità risulta esse pari a mq 140,62 circa oltre a mq 46,19 circa di balconi e mq 158 circa di corte esterna esclusiva; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS*** /***OMISSIS*** e, a mezzo distacco, con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.la 1155 subalterno 1, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita € 483,82, sup. totale mq 152, sup. totale escluse aree scoperte mq 130.

Bene n. 2 - piena ed intera proprietà di locale ad uso autorimessa con annesso piccolo locale tecnico, ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane S. Donato s.n.c., piano primo sottostrada seminterrato, della superficie commerciale lorda di mq. 79,05 circa oltre a rampa di accesso carrabile; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***/***OMISSIS*** e con terrapieno a più lati, il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.la 1155 subalterno 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 63,99.

Bene n. 3 - piena ed intera proprietà di posto auto esterno scoperto ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane S. Donato s.n.c., piano terra, della superficie di mq. 32,00 circa; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.lla 1159 subalterno 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita € 37,71.

TITOLARITA'

BENI N° 1, N° 2 E N° 3

Gli immobili identificati componenti il Lotto Unico proposto per la vendita, sono di titolarità del seguente soggetto:

- ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS***
il giorno ***OMISSIS*** (proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***
- Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:
OMISSIS, nata a ***OMISSIS*** per i diritti della piena proprietà
Codice fiscale: ***OMISSIS***

CONFINI

BENE N° 1

L'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***/**OMISSIS*** e, a mezzo distacco, con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

BENE N° 2

L'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***/**OMISSIS*** e con terrapieno a più lati, il tutto salvo altri e/o variati.

BENE N° 3

L'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AI PIANI TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	123,74 mq	140,62 mq	1,00	140,62 mq	2,70 m	T. e 1°
Balcone	46,19 mq	46,19 mq	0,33	15,24 mq		T. e 1°
Corte esterna	158,00 mq	158,00 mq	0,10	15,80 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				171,66mq		

BENE N° 2 - LOCALE AUTORIMESSA POSTO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	69,30 mq	79,05 mq	1,00	79,05 mq	2,50 m	1S.
Rampa	25,50 mq	25,50 mq	0,15	3,82 mq		1S
Totale superficie convenzionale:				82,87 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	32,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	/	Terra
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		

Nessuno dei beni costituenti il lotto unico risulta essere comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2006 (data di costituzione in Catasto del bene) al 27/07/2007	***OMISSIS*** proprietà per 1/1	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 18, Part. 1155 Subalterno 1 Cat. A/2 Classe 2^ Consistenza vani 7,0 Rendita catastale € 433,82
Dal 27/07/2007 al 30/11/2022	***OMISSIS*** proprietà per 1/1	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 18, Part. 1155 Subalterno 1 Cat. A/2 Classe 2^ Consistenza vani 7,0 Rendita catastale € 433,82

BENE N° 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2006 (data di costituzione in Catasto del bene) al 27/07/2007	***OMISSIS*** proprietà per 1/1	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 18, Part. 1155 Subalterno 2 Cat. C/6 Classe 2^ Consistenza 59 mq Rendita catastale € 63,99

Dal 27/07/2007 al 30/11/2022	***OMISSIS*** proprietà per 1/1	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 18, Part. 1155 Subalterno 2 Cat. C/6 Classe 2^ Consistenza 59 mq Rendita catastale € 63,99
------------------------------	------------------------------------	---

BENE N° 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2007 (data di costituzione in Catasto del bene) al 27/07/2007	***OMISSIS*** proprietà per 1/1	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 18, Part. 1159 Subalterno 2 Cat. C/6 Classe 2^ Consistenza 32 Rendita catastale € 34,71
Dal 27/07/2007 al 30/11/2022	***OMISSIS*** proprietà per 1/1	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg. 18, Part. 1159 Subalterno 2 Cat. C/6 Classe 2^ Consistenza 32 Rendita catastale € 34,71

All'attualità la titolarità catastale corrisponde con quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
	18	1155	1		A/2	2	7 vani	154 escluso aree scop. 130 mq	€ 433,82	T-1

BENE N° 2

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
	18	1155	2		C/6	2	59 mq	74 mq	€ 63,99	S1

BENE N° 3

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
	18	1159	2		C/6	2	32 mq	32 mq	€ 34,71	T

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale agli atti.

PRECISAZIONI

BENI N. 1, 2 e 3 - Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali, quelle ipotecarie e la effettiva titolarità dei beni.

Si precisa che il LOTTO UNICO composto dai descritti beni n. 1, 2 e 3 viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni in vendita formanti il lotto unico costituiscono un villino unifamiliare a schiera. L'unica parte in comune con le proprietà facenti parte del complesso edilizio a schiera è costituita dalla particella

1159 sub 1 indicata quale Bene Comune Non Censibile – Strada di accesso a tutti i sub. delle particelle 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154 e 1155.

Esiste dunque detta porzione comune a più unità immobiliari, ad uso e disponibilità di ciascun proprietari delle u.i.u. cui è asservita come disposto dal codice civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni in vendita quale lotto unico costituiscono una unità immobiliare di un complesso a schiera ed un posto auto scoperto esterno alla corte di proprietà; il villino è posizionato in testata della schiera composta complessivamente da 7 unità residenziali.

L'immobile si sviluppa in un piano terra ed un primo piano oltre ad un piano sottostrada ove è ubicata l'autorimessa (p.lla 1155 sub 2); al piano terra è ubicata la corte dell'immobile della superficie di circa mq. 158,00, completamente recintata, oltre a rampa di accesso carrabile e camminamento di accesso pedonale.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati e tinteggiati per la gran parte con setto di testata e divisorio con proprietà confinante rivestiti in mattoncini faccia-vista.

La copertura del villino è a tetto a due falde.

BENE N° 1. L'appartamento ha pavimentazioni di diversa tipologia, in ceramica per la zona giorno del piano terreno ed in legno parquet per la zona notte del piano primo. I due bagni presenti sono pavimentati in piastrelle ceramiche e sono rivestiti sulle 4 pareti con piastrelle anch'esse in ceramica. Nel locale di cucina risulta rivestita in piastrelle solo una porzione della parete attrezzata. I balconi presenti sia al piano terreno che al piano primo sono pavimentati in ceramica ingeliva per esterni e sono dotati di parapetti in metallo.

Le pavimentazioni interne ed esterne ed i rivestimenti riscontrati sono di buona qualità.

Nei due bagni risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando, il tutto di discreta qualità. Nel bagno più grande è presente vasca da bagno.

Gli infissi esterni di finestre e porte finestre sono in alluminio di color legno dotati di vetro camera e persiane anch'esse in alluminio di colore bianco a lamelle orientabili.

Gli infissi interni sono in legno nobilitato di colore noce scuro di buona fattura ed in buono stato manutentivo.

All'interno del vano ascensore, previsto in progetto e risultante anche dalle schede planimetriche catastali, è stato ricavato locale ripostiglio non risultando installato l'impianto ascensore. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare, risponde alle attuali normative sull'impiantistica

civile.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante. L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano murale produttrice anche dell'acqua calda sanitaria posta al piano terreno in apposito vano metallico esterno al perimetro dell'edificio. Sono presenti radiatori a piastra in alluminio di colore bianco.

Per quanto potuto verificare, l'impianto termico risponde alle attuali normative sull'impiantistica civile, utilmente dimensionato quanto a numero e tipologia dei corpi scaldanti in rapporto alle superfici e volumi dei vani in cui sono installati.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

La scala interna di collegamento tra i due piani si sviluppa in unica rampa ed è rivestita in marmo.

L'altezza interna del locale è pari a mt. 2,70.

La scala di accesso all'appartamento, necessaria per il dislivello presente tra il livello del piano terreno, che è in realtà rialzato rispetto alla strada di accesso, è in marmo con ringhiera in metallo lavorato.

La corte esterna, si sviluppa per l'intera particella con una superficie complessiva pari a mq 158 circa. Essa è completamente piantumata. Altra parte dell'area esterna è destinata alla rampa di accesso all'autorimessa (bene n. 2) ed al camminamento di accesso all'appartamento della superficie di circa 16,50 mq; queste ultime porzioni sono pavimentate in lastre di porfido ad opera incerta.

L'intera proprietà risulta recintata con muratura e sovrastante ringhiera in metallo lavorato sul fronte principale, con cancelli carrabile e pedonale anch'essi in metallo lavorato e verniciato.

BENE N° 2. L'autorimessa ha pavimentazione in ceramica. Le pareti risultano in parte rivestite con mattoncini faccia vista e piastrelle in ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate.

L'infisso di accesso all'unità immobiliare è in alluminio di tipo fisso a tre partite ed un'anta. La tipologia dell'infisso preclude l'accesso al piano di autoveicoli. Di fatto l'unità immobiliare viene utilizzata quale taverna, con presenza di impianti ed attrezzature di cucina. E' presente infisso di finestra in alluminio ad ante apribile su bocca di lupo.

All'interno del vano ascensore, previsto in progetto e risultante anche dalle schede planimetriche catastali, è stato ricavato locale ripostiglio non risultando installato l'impianto ascensore.

Risultano installati due aerotermini a parete per il riscaldamento del locale.

Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare, risponde alle attuali normative sull'impiantistica civile.

E' presente impianto idrico di tipo sottotraccia per il servizio della installata cucina e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante.

La scala interna di collegamento tra l'unità immobiliare ed i due piani sovrastanti si sviluppa in unica rampa ed è rivestita in marmo.

L'altezza interna del locale è pari a mt. 2,50.

La rampa esterna di collegamento in calcestruzzo armato è pavimentata con lastre di porfido ad opera incerta.

BENE N° 3. Il posto auto esterno scoperto è ubicato contiguamente alla corte esterna dei beni 1 e 2 sulla porzione terminale della strada di accesso alla schiera di villette, per tutta la larghezza della strada stessa. È delimitato da recinzioni su tre lati ed è pavimentato in manto d'asfalto stradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1, N° 2 E N° 3

I beni oggetto della procedura sono continuamente occupati dalla stessa signora ***OMISSIS*** nei quali risiede unitamente al proprio nucleo familiare.

Non sussistono opponibili contratti di affitto, locazione o per altri diritti reali di godimento sui beni stessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni oggetto della procedura sono stati allibrati in Catasto Urbano per "Dichiarazione di Nuova Costruzione" in data 16.10.2006, poiché edificati dalla ditta costruttrice ***OMISSIS*** con sede in ***OMISSIS***, P.I. ***OMISSIS***.

La provenienza entro il ventennio è dunque così costituita:

Dal 27.07.2007 al 15.11.2022	***OMISSIS***, n. a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** C.F. ***OMISSIS*** diritto di piena proprietà per l'intero	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio E.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quel che attiene ai terreni sui quali sono stati edificati i beni immobili d'interesse, in particolare ex particella 1148 e, prima ancora, le particelle al C.T. nn. 375, 525, 524, 529 e 64 del foglio 18 di Corropoli, queste sono pervenute alla ditta costruttrice Euro Costruzioni s.r.l. prima del ventennio, e

precisamente con atto pubblico di compravendita del 06.08.2001 per Notaio Biagio Ciampini, Repertorio n. 188698, trascritto in Teramo il 13.08.2001 al n. 6776 di formalità con provenienza da ***OMISSIS*** (o ***OMISSIS***) ***OMISSIS*** (ovvero ***OMISSIS***) (C.F. ***OMISSIS***) nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** e residente in ***OMISSIS***. In tale atto il venditore ha garantito la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto per esserne proprietario per giusti e legittimi titoli anteriori al 1° gennaio 1963.

Sugli appezzamenti di terreno citati l'impresa ha edificato gli immobili di cui il lotto unico è parte in forza dei titoli abilitativi di cui all'apposito successivo capitolo.

Sussiste pertanto continuità delle trascrizioni per il ventennio e per il primo titolo precedente.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari urbane oggetto di stima:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Teramo
Reg. Ge. _____ - Reg. r. _____ 7
Importo _____ (Capitale € _____)
A favore di (_____) Contro ***OMISSIS***
Gravante su tutti i beni in procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del _____ datato
2 _____ Rep. _____ iscritta a Teramo i
Reg. Gen. _____ - Reg. Part. _____
Impor _____
A favore _____ - Cicli Integrati Impianti Primari con sede in Ascoli Piceno Contro
OMISSIS
Gravante sui beni nn. 1 e 2 in procedura

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** del Tribunale di Teramo del 17.09.2021 Rep. 2221
Trascritto a Teramo il 10.12.2021 Reg. Gen. 19047 - Reg. Part. 14285
A favore della Massa dei Creditori

Contro ***OMISSIS***

Gravante su tutti i beni in procedura

I costi da sostenere per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sopra riportate saranno a totale carico dell'aggiudicatario poiché in sede di formazione del prezzo a base d'asta esse saranno dettagliatamente calcolate e scorporate da quest'ultimo importo.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 30 del 06 aprile 2005 rilasciato dal Comune di Corropoli;
- Permesso di Costruire in variante n. 18 del 03 marzo 2006 rilasciato dal Comune di Corropoli;
- Permesso di Costruire in variante n. 38 del 07 ottobre 2006 rilasciato dal Comune di Corropoli.

Lo stesso Comune per il fabbricato ha rilasciato certificazione di agibilità n. 34 del 16 novembre 2006.

Il fabbricato è dotato di Attestato di Qualificazione Energetica del 25.07.2007 a firma del Perito Industriale ***OMISSIS*** di ***OMISSIS*** che lo classifica in classe energetica "B". Tale certificato è tuttavia scaduto in quanto passati oltre 10 anni dalla data del suo rilascio e pertanto, in caso di alienazione dell'immobile, si rende necessaria la redazione di nuovo A.P.E. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento immobili.

Per quanto potuto accertare non sussistono superfetazioni dell'edificio ovvero situazione di abuso evidenti e riscontrabili al netto delle seguenti:

- spostamento della porta della cucina sulla parete interna contigua (p.lla 1155 sub 1);
- realizzazione di pareti divisorie al piano seminterrato (p.lla 1155 sub 2) con una diversa distribuzione degli spazi interni in particolare per la porzione retrostante il vano ascensore;
- non installazione dell'ascensore nell'apposito vano servente i tre piani dell'edificio; ad ognuno di questi di modestissime dimensioni è stato realizzato un solaio al fine di utilizzare detti vani quali ripostigli.

A parere dello scrivente tali difformità possono essere sanate urbanisticamente con la presentazione di pratica edilizia a norma degli strumenti disposti dal D.P.R. 380/2001 quali CILA o SCIA in sanatoria e/o accertamento di conformità ripristinando dunque la perfetta conformità urbanistica.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di perizia sono completamente autonomi rispetto alle altre unità immobiliari contigue e pertanto non sussistono vincoli di comunione delle parti comuni e di conseguenza oneri dipendenti da detta comunione al netto della strada comune di accesso alla schiera di villini per la quale si rimanda all'apposito capitolo.

STIMA - FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente:

Lotto Unico costituito da:

Bene n. 1 - Diritti pari alla piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione con annessa corte esterna ad uso esclusivo al piano terra, ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane San Donato s.n.c., articolato su due piani, terra e primo.

Esso si compone di un locale soggiorno, una cucina ed un servizio igienico, al piano terra e da tre camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno e due balconi a livello, al primo piano. I piani sono collegati da una scala interna. La superficie commerciale lorda dell'intera unità risulta essere pari a mq 140,62 circa oltre a mq 46,19 circa di balconi e mq 158,00 circa di corte esterna esclusiva; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***/***OMISSIS*** e, a mezzo distacco, con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.lla 1155 subalterno 1, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita € 483,82.

Bene n. 2 - Diritti pari alla piena ed intera proprietà di locale ad uso autorimessa con annesso piccolo locale tecnico, ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane S. Donato s.n.c., piano primo sottostrada seminterrato, della superficie commerciale lorda di mq. 79,05 circa oltre a rampa di accesso carrabile; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***/***OMISSIS*** e con terrapieno a più lati, il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.lla 1155 subalterno 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 63,99.

Bene n. 3 - Diritti pari alla piena ed intera proprietà di posto auto esterno scoperto ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane S. Donato s.n.c., piano terra, della superficie di mq. 32,00 circa; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.lla 1159 subalterno 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita € 37,71.

Il lotto unico viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore complessivo di stima del valore di mercato del LOTTO UNICO: **€ 233.653,25.**

Il sottostante prospetto ha determinato il valore di stima appena sopra esposto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	171,66 mq	1.050,00 €/mq	€ 180.243,00	100,00	€ 180.243,00
Bene N° 2	82,87 mq	575,00 €/mq	€ 47.650,25	100,00	€ 47.650,25
Bene N° 3	32,00 mq	180,00 €/mq	€ 5.760,00	100,00	€ 5.760,00
Valore di stima complessivo:					€ 233.653,25

Valore di stima Lotto Unico: **€ 233.653,25**

Deprezzamento applicato pari al 30% del valore

Valore finale di stima Lotto Unico: € 163.557,27

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui è stato rilevato e riscontrato al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al proprio stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale. Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni sopra indicate per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali degli stessi.

Ai beni in questione possono pertanto essere assegnati i seguenti congrui valori di mercato attuali:

- € 1.050,00 il metro quadrato di superficie commerciale, per l'immobile a destinazione residenziale di cui al bene 1;
- € 575,00 il metro quadrato di superficie commerciale, per l'immobile a destinazione di autorimessa di cui al bene 2;
- € 180,00 il metro quadrato di superficie commerciale, per l'immobile a destinazione di posto auto

scoperto di cui al bene 3,

del che la valutazione esposta nel prospetto riassuntivo sopra riportato.

Il valore complessivo del bene in procedura proposto per la vendita con il lotto unico, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti gli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva esplicitamente dettagliati, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, così come riportato in testa a questo capitolo.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché da ritenersi a carico dell'aggiudicatario nella fase di perfezionamento del decreto di trasferimento immobili, sono così riassumibili:

- annotazioni per restrizione dei beni su ipoteca volontaria n. 1 (formalità n. 1647/2013) - € 0 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria;
- annotazioni per restrizione dei beni su ipoteca giudiziale n. 1 (formalità n. 1721/2019) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria e quindi per un totale pari ad € 294,00,;
- annotazioni per cancellazione di decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio (formalità n. 14285/2021) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € 294,00.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad € **623,00**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportato, il valore a base d'asta proposto per il lotto unico è pari ad € 162.934,27 e dunque, in cifra tonda, € 162.900,00 (diconsi euro centosessanta-duemilanovecento/00 centesimi).

Assolto il proprio mandato rimette la presente relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pineto, li 07/12/2022

Il tecnico incaricato
Geometra Christian Alonzo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico

Bene n. 1 - Diritti pari alla piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione con annessa corte esterna ad uso esclusivo al piano terra, ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane San Donato s.n.c., articolato su due piani, terra e primo.

Esso si compone di un locale soggiorno, una cucina ed un servizio igienico, al piano terra e da tre camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno e due balconi a livello, al primo piano. I piani sono collegati da una scala interna. La superficie commerciale lorda dell'intera unità risulta essere pari a mq 140,62 circa oltre a mq 46,19 circa di balconi e mq 158,00 circa di corte esterna esclusiva; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***/**OMISSIS*** e, a mezzo distacco, con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.lla 1155 subalterno 1, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita € 483,82.

Bene n. 2 - Diritti pari alla piena ed intera proprietà di locale ad uso autorimessa con annesso piccolo locale tecnico, ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane S. Donato s.n.c., piano primo sottostrada seminterrato, della superficie commerciale lorda di mq. 79,05 circa oltre a rampa di accesso carrabile; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***/**OMISSIS*** e con terrapieno a più lati, il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.lla 1155 subalterno 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 59 mq, rendita € 63,99.

Bene n. 3 - Diritti pari alla piena ed intera proprietà di posto auto esterno scoperto ubicato nel Comune di Corropoli (Te), Via Piane S. Donato s.n.c., piano terra, della superficie di mq. 32,00 circa; l'immobile confina in giro con proprietà ***OMISSIS***, proprietà ***OMISSIS*** e strada comune d'accesso ai lotti (P.lla 1159 sub 1), il tutto salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Corropoli (Te) al foglio 18, p.lla 1159 subalterno 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita € 37,71.

Il lotto unico viene posto in vendita per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Valore complessivo di stima A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: **€ 162.900,00**