

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

N. 142/2023 RG Esec. Imm.

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Antonio Pettinaro, nominato nella procedura in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Flavio Conciatori, il quale nel corso dell'udienza del 05/06/2024 evidenziava come la relazione estimatoria non preveda alcun abbattimento per la impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, oltre che per il valore unitario attribuito all'immobile, quindi rimettendo allo stesso il compito di aggiornare i soli valori di stima, possibilmente utilizzando altre transazioni a fini comparativi, ha redatto la presente relazione suddivisa nei seguenti capitoli.

Cap. 1) Premessa.

È opportuno riferire una brevissima prefazione a riguardo dell'immobile stimato dal Consulente Esperto nominato in sede esecutiva XXXXXXXX, il quale risulta essere composto ad una Villetta unifamiliare ubicata a Tossicia (TE) C.da Case Di Renzo s.n.c., costituita da un fabbricato di civile abitazione con annessi locali ed area esclusiva esterna.

Il fabbricato è dislocato su numero due piani fuori terra ed un piano seminterrato (S1-T-1°), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tossicia al Foglio 13, Particella 634, Categoria A/7, Classe U, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale totale 255.00 mq, Rendita € 1.054,86.

Primo titolo edilizio rilasciato per la costruzione del fabbricato Concessione Edilizia dell'anno 1996.

La valutazione espressa dal Consulente Esperto nominato è la seguente:

Superficie convenzionale 303,03 mq x Valore Unitario € 850 €/mq ... = € 257.575,50

Deprezzamenti per oneri di regolarizzazione edilizia = € 8.900,00

Valore finale di stima: € 248.675,50



Cap. 2) Relazione.

Per rispondere compiutamente al quesito posto, è apparso necessario verificare le transazioni di immobili simili stipulate nel territorio ove ubicato l'immobile in trattazione, al fine di avere un parametro comparativo rispetto a quanto stimato dal suddetto Consulente nominato, pertanto si è provveduto ad interpellare l'Agenzia delle Entrate di Teramo, territoriale di competenza anche del Comune di Tossicia, l'Ufficio preposto ha riferito a mezzo mail dell'11/06/2024, di richiedere tale informazioni direttamente all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e OMI, alla quale si è provveduto di inoltrare una comunicare PEC in data 11/06/2024.

In data 18/06/2024 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e OMI, ha inviato a mezzo PEC un elenco di transazioni riferite al Comune di Tossicia ed ai Comuni limitrofi di Colledara e Montorio al Vomano, dal quale vengono presi in esame solamente quelli di carattere comparativo con il nostro immobile, cioè aventi unicamente categoria A/7. L'unico immobile rilevato di Categoria A/7 oggetto di transazione nel Comune di Tossicia, risulta essere il Titolo del 29/11/2022, corrispettivo non presente in elenco.

Visto che il corrispettivo non è presente nell'elenco fornito dall'Agenzia delle Entrate, ma con i dati in esso contenuto, si è provveduto a reperire l'atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXXXXXXXX dell'Aquila, stipulato il 29/11/2022 Rep. 105530 Racc. 34762, trascritto a Teramo il 30/11/2022, reperendone i seguenti dati:

la vendita comprende porzioni di fabbricati siti in Tossicia (TE), C.da Piane di Lago, riportate al Catasto Fabbricati del predetto Comune al

Fg. 10 P.IIa 801 Sub 1 Catg. A/7 Vani 6,5 C.da Piani di Lago s.n.c., Rendita € 721,75

Fg. 10 P.IIa 801 Sub 2 Catg. C/6 Sup. 61 mq, C.da Piani di Lago s.n.c., Rendita € 151,22

Rilascio titolo edilizio per la costruzione anno1981 ed Agibilità anno 2022.

Prezzo dichiarato in atto pubblico complessivamente € 142.500,00.

Dalle risultanze catastali del fabbricato e dal prezzo indicato nell'atto reperito, si può calcolare il prezzo unitario applicato per la vendita dell'immobile.



Calcolo prezzo €/mq dichiarato nell'atto di compravendita reperito

Sub 1 Consistenza vani 6,5 trasformato in superficie x 20 mq = 130,00 mq circa

Sub 2 Consistenza 61 mq superficie ridotta al 50% Categoria C/6 = 30,50 mq

Complessivamente 160,50 mq

Prezzo dichiarato nell'atto pubblico reperito € 142.500,00 : 160,50 mq = 887,85 €/mq

Si da atto che il prezzo al mq indicato dal Consulente nominato riportato nella propria relazione di stima in sede esecutiva per l'immobile pignorato pari al € 850,00 al mq pressoché in linea con quello ricavato dall'unica transazione per atto di compravendita avente per oggetto un fabbricato in categoria A/7 distinto in Comune di Tossicia, reperito a fronte della ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, in quanto il prezzo al mq si aggira intorno ad € 887,85 di poco superiore a quello in perizia di stima.

Cap. 3) Aggiornamento valori di stima.

Dalle risultanze emerse nei precedenti capitoli, a parere del sottoscritto tecnico, il valore unitario attribuito all'immobile di € 850,00 indicato dal Consulente nominato in seno all'esecuzione immobiliare N. 142/2023 risulta congruo, e di conseguenza anche il valore complessivo di stima di € 257.575,50 può considerarsi congruo. Il Consulente nominato poi ha applicato un deprezzamento dato dagli oneri di regolarizzazione urbanistica indicandoli in € 8.900,00 riducendo così il valore finale di stima in € 248.675,50 mentre non ha indicato alcun abbattimento in relazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti. In aggiornamento del valore finale di stima in € 248.675,50 indicato dal Consulente nominato si propone l'applicazione del consueto abbattimento in sede esecutiva del 30% rispetto al valore di stima, in relazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, come di seguito riportato:

Valore finale di stima indicato dal Consulente nominato € 257.575,50

Deprezzamento oneri regolarizzazione edilizia indicati dal Consulente .. € 8.900,00

€ 248.675,50

Prezzo proposto per la vendita abbattuto del 30% (in C.T.) € **174.000,00**



Cap. 4) Conclusioni

Il sottoscritto Geom. Antonio Pettinaro, a cui è stato conferito il compito di aggiornare i soli valori di stima, possibilmente utilizzando altre transazioni a fini comparativi, ha redatto la presente relazione sulla base delle risultanze acquisite all'Agenzia delle Entrate Provinciale dell'Aquila, relativamente ai prezzi indicati nelle transazioni avvenute nel Comune di Tossicia, ove ubicato l'immobile in accertamento, ed esclusivamente con Categoria catastale A/7.

Dalla comparazione effettuata, si deduce che il prezzo unitario di € 850,00 al mq indicato dal Consulente nominato è pressoché in linea con quello ricavato dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, che si aggira intorno ad € 887,85 di poco superiore a quello usato in perizia di stima e di conseguenza il valore complessivo di stima di € 257.575,50 può considerarsi congruo.

Il Consulente nominato applica solamente il deprezzamento dato dagli oneri di regolarizzazione urbanistica indicati in € 8.900,00 riducendo così il **valore finale di stima in € 248.675,50**.

In aggiornamento del valore finale di stima in € 248.675,50 indicato dal Consulente nominato, si propone l'applicazione del consueto abbattimento in sede esecutiva del 30% rispetto al valore di stima, in relazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, così da avere il prezzo finale da proporre per la vendita di € 171.400,00 (in cifra tonda).

La relazione è composta da n. 4 pagine compresa la presente.

Con osservanza.

Data: 02/07/2024

Allegati: Comunicazione PEC ricevuta dall'A.d.E. dell'Aquila.

Elenco Immobili - Risultati ricerca atti di compravendita.

Atto di compravendita comparativo.

Geom. Antonio Pettinaro

(apposta firma digitale)

