

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare N.259/15

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Marco Procaccini**

C.T.U.: **Arch. Paola Angelozzi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO 1:

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con annesso garage al piano S1, sito in comune di Alba Adriatica –Via Verona
Distinto in **N.C.E.U.** al foglio n. **10** particella n. **2270** sub **11** del comune di Alba Adriatica Categ.**A/2** classe **2** consistenza **vani 6** rendita **€ 588,76**

LOTTO 2:

Immobile ad uso garage, rimessa attrezzi e opificio (cabina enel) al piano terra, sito in comune di Giulianova – Via Filetto
Distinto in **N.C.E.U.** al foglio n. **29** particella n. **270** del comune di Giulianova Categ.**C/6** classe **1** consistenza **mq. 105** rendita **€ 173,53** - al foglio n. **29** particella n. **123** del comune di Giulianova Categ. **C/6** classe **1** consistenza **mq. 111** rendita **€ 183,45** - al foglio n. **29** particella n. **683** del comune di Giulianova Categ. **D/1** rendita **€ 80,00** -

LOTTO 3:

Fabbricato da cielo a terra ad uso uffici, civile abitazione e laboratorio artigianale ai piani S1, terra, primo e secondo sottotetto sito in comune di Mosciano Sant'Angelo – Contrada Ripoli
Distinto in **N.C.E.U.** del comune di Mosciano Sant'Angelo – Contrada Ripoli al foglio n. **36** particella n. **468** sub **4** Categ. **D/7** rendita **€ 3.150,39** - al foglio n.



36 particella n. **468** sub **5** Categ. **D/7** rendita € **3.563,55** – Fog. **36** particella n. **468** sub **6** Categ. **D/7** rendita € **2.706,23** - Fog. **36** particella n. **468** sub **7** Categ. **A/2** classe **2** consistenza **vani 6** rendita € **418,33** - Fog. **36** particella n. **468** sub **8** Categ. **A/10** classe **U** consistenza **vani 7** rendita € **1.807,60** - -

LOTTO 4:

Fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione e garage ai piani terra e primo sito in comune di Mosciano Sant'Angelo – Via Pescara, 36
Distinto in N.C.E.U. del comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio n. **6** particella n. **432** sub **1** Categ. **C/6** classe **1** consistenza **mq. 147,00** rendita € **197,39** - Fog. **6** particella n. **432** sub **2** Categ. **A/4** classe **1** consistenza **vani 5,5** rendita € **119,30**

La scrivente Arch. Paola Angelozzi, con studio in Teramo Viale Bovio, 131, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo con il n°473, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento del 24/02/2016, l'ha nominata Consulente Tecnico della procedura di cui all'oggetto.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, la scrivente redige il presente elaborato diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, e l'altra di raccolta degli allegati.



LOTTO 1

Indice

| | |
|---|---------|
| a) Premessa..... | Pag. 04 |
| b.L1) Dati di pignoramento | Pag. 04 |
| c.L1) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima..... | Pag. 04 |
| d.L1) Generalità dei beni e loro disponibilità..... | Pag. 05 |
| d1.1) Proprietà..... | Pag. 05 |
| d1.2) Provenienza..... | Pag. 05 |
| d1.3) Dati Catastali..... | Pag. 06 |
| d1.4) Confini catastali | Pag. 06 |
| d1.5) Situazione edilizia..... | Pag. 07 |
| d1.6) Situazione urbanistica | Pag. 07 |
| e.L1) Atti pregiudizievoli: | |
| e1.1) Iscrizioni (a carico dell'immobile)..... | Pag. 10 |
| e1.2) Trascrizioni (a carico dell'immobile)..... | Pag. 10 |
| f.L1) Descrizione dei beni | Pag. 10 |
| g.L1) Misurazione..... | Pag. 11 |
| h.L1) Metodo di stima adottato..... | Pag. 12 |
| i.L1) Analisi delle caratteristiche: | |
| i1.1) Estrinseche..... | Pag. 13 |
| i1.2) Intrinseche..... | Pag. 13 |
| j.L1) Valore attribuibile ai beni..... | Pag. 14 |
| k.1) Proposta di vendita..... | Pag. 15 |
| l.L1) Regime fiscale..... | Pag. 15 |
| m.L1) Gestione dei vincoli..... | Pag. 15 |
| n.L1) Riepilogo finale..... | Pag. 16 |

LOTTO 2

| | |
|-------------|---------|
| Indice..... | Pag. 19 |
|-------------|---------|

LOTTO 3

| | |
|-------------|---------|
| Indice..... | Pag. 37 |
|-------------|---------|

LOTTO 4

| | |
|-------------|---------|
| Indice..... | Pag. 57 |
|-------------|---------|



a) Premesso che:

- ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, la scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- più volte si è recata presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, la scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

LOTTO 1

b.L1) DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare promosso da ***** contro il signor ***** riguardante la **PIENA PROPRIETA', (quota 1/1, il bene è stato acquistato come bene personale ai sensi dell'art. 178 C.C.) in regime di comunione dei beni, dei seguenti immobili siti nel comune di ALBA ADRIATICA:**

- appartamento al piano 1 con annesso garage al piano S1 distinto in Catasto Urbano, al foglio n.10 particella n° 2270 sub 11 Piano S1-1 Categoria A/2 classe 2 vani 6 rendita catastale € 588,76;
- ed in Catasto Terreni, individuato al Foglio n. 10 particella n.2270 qual. Ente Urbano Sup. mq. 1003

c.L1) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene oggetto della stima fa parte del fabbricato residenziale sito in Via Verona nel Comune di ALBA ADRIATICA ed è costituito da:

- un appartamento adibito ad uso civile abitazione situato al piano Primo con garage annesso sito al piano S1;
- proprietà pro-quota ed uso in comune delle seguenti cose indivise:

Bene comune non censibile censito in N.C.E.U. al fog. 10 Ptc 2270 sub 1, 2, 3 e 4 (come si evince anche dall'elenco subalterni allegato) comprendente area condominiale, spazio di manovra, scivolo, uscite di sicurezza, locale autoclave, androne e scala condominiale, ascensore e locali motori ascensore, il tutto ai piani S1-T-1-2-3;

L'intero fabbricato dalla pianta all'incirca rettangolare, è composto da un unico corpo di fabbrica comprendente un piano seminterrato e 5 piani fuori terra, collegati da un vano scala con accesso al piano terra da Via Duca D'Aosta; la rampa di accesso al piano S1 è situata invece in via Verona.

L'appartamento oggetto di pignoramento è sito al Piano primo ed è composto da cinque vani, due servizi igienici, un ripostiglio, due disimpegni e quattro tra balconi e terrazzini.



d.L1) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

d1.1) Proprietà

Unità immobiliare, consistente in un appartamento al piano primo di un edificio condominiale composto, nel complesso da n. 19 appartamenti, individuata in Catasto del Comune di Alba Adriatica al foglio n. 10 particella n.2270 sub 11, di piena proprietà del signor:

1) ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** proprietario per 1/1 bene personale.

Il nominativo in questione corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

*. Il sig. ***** si trova in regime di comunione dei beni con la moglie ***** , ma ha acquistato a i sensi dell'art. 178 C.C..*

d.1.2) Provenienza

1. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta in proprietà al signor ***** con atto a rogito Notaio ***** , rep. ***** in data ***** Trascritto il ***** al n. *****

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- ***** , con sede in ***** , c.f. ***** (proprietaria per 1/1)

2. A sua volta la ditta ***** , acquistava terreno individuato al fog. 10 Ptc 1833 con atto notaio ***** del ***** rep. ***** , voltura n. ***** in atti dal 31/10/1998

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

***** nata a ***** il ***** c.f. ***** (proprietaria per 1/1)

3. La signora ***** acquisiva il terreno con atto a rogito notaio ***** . del ***** rep. ***** voltura n. ***** in atti dal *****

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

***** nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)

***** nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)

***** nato a ***** il ***** c.f. ***** (comproprietario)

*N.B. Il sig. ***** si trova in regime di comunione dei beni con la moglie ***** , ma acquista ai sensi dell'art. art. 178 C.C..*



d.1.3) Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica i beni sono individuati al **Foglio n.10, mappale n.2270 sub 11° il – Via Verona P. S1-1 Categ. A/2 classe 2 consistenza vani 6 rendita € 588,76, (in C.T. al Foglio n.10, mappale n.2270 della consistenza di mq. 1003) intestati a:**

- ***** nato a ***** il *****cod. fisc.***** proprietario per 1/1 bene personale;

Esiste, quindi, corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale.

NOTE:

Il subalterno 11 non risulta aver subito modifiche, almeno a far data dalla sua costituzione del 18/10/2000 n. 1939.1/2000 protocollo 125566.

La particella n. 2270 è stata costituita con tipo mappale del 13/04/2000 n. 1150.1/2000 in atti dal 13/04/2000 prot. N. 40656

d.1.4) Confini Catastali

L'area su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato il subalterno oggetto di stima confina, in giro, con:

- Ad Ovest con il condominio individuato con la particella n.2046 del foglio n.10 del comune di Alba Adriatica;
- A sud con Via Verona ;
- Ad Est con via Duca D'Aosta;
- A nord con la particella n. 1883 che intesta a : ***** nata a *****
(**) il ***** (usufr. Per ½), -***** nato a ***** (**)
***** (propr. Per ¼) – ***** nata a ***** (**)
***** (propr. Per ¼) – ***** nato a ***** (**)
(propr. Per ¼) . ***** nato a ***** (**)
Per ¼) – ***** nato a ***** il ***** (usufr. Per ½)

L'unità immobiliare censita in NC.E.U. al foglio n.10 particella n.2270 sub 11 confina con le seguenti proprietà:

A sud con e affaccio su Via Verona

A nord in parte con scala condominiale ed in parte con unità immobiliare individuata con il

subalterno n. 27 che intesta a : “***** nata in ***** il *****
(c.f. *****) proprietaria 1/1.

A ovest con unità immobiliare individuata con il subalterno n. 10 che intesta a :

“***** nato a ***** il ***** (c.f. *****) proprietario per 1/2” e “***** nato a ***** il ***** (c.f. *****) proprietario per 1/2”

A est con affaccio su Via Duca D'Aosta



d.1.5) Situazione edilizia

L'intero edificio (foglio n.10, particella n.2270) ricomprendente l'u.i. oggetto della presente, risulta costruito con Concessione di Costruzione prot. 13144 pratica n. 420 del 28/11/1997 rilasciata alla ditta "*****. P.i. *****.

A seguito richiesta inoltrata all'Amministrazione comunale di Alba Adriatica , sezione urbanistica ed edilizia privata, pervenuta in data 25/06/1999 per variante in corso d'opera alla concessione n. 420 del 28/11/1997, dalla ditta di cui sopra , Veniva rilasciata Concessione prot. N. 12940 pratica n. 302 del 28/10/1999.

Alle due concessioni sopra citate corrisponde certificato di collaudo del 09/06/2000 depositato all'ufficio del genio Civile in data 15/06/2000 prot. N. 6645

Segue certificato di abitabilità del 04/01/2001 conseguente alla domanda del 06/12/2000 prot. N. 3058.

d.1.6) Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Alba Adriatica l'area su cui è costruito il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio n. 10 mappale n. 2270 sub. 11) ricade in zona "A – Struttura Urbana " (art. 22 N.T.A.).

22.1] Il PRG, in assenza di un centro storico non ha perimetrato, ai sensi di legge, una parte della struttura urbana esistente da sottoporre a vincolo di conservazione e da disciplinare con piano particolareggiato esecutivo, ma ha individuato varie tipologie e modalità di intervento per ogni singola unità edilizia classificata facendo riferimento alle sue caratteristiche architettoniche e funzionali.

[22.2] Il PRG individua due tipi di tali aree chiamate "Struttura Urbana: Adeguamento eRistrutturazione" (S.U.A.R.):
tipo "A", che riguarda essenzialmente aree del centro urbano;
tipo "B", che riguarda aree periferiche rispetto al centro urbano a ridosso del contesto agricolo.

[22.3] La **CONSERVAZIONE DELLO STATO DI FATTO** va attuata con interventi di: manutenzione ordinaria;manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; risanamento igienico ed edilizio

[22.4] Con il **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** si individuano gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Questa categoria d'intervento è da applicare agli edifici di particolare valore ambientale, artistico o storico, identificati sulle tavole del PRG con apposita simbologia (*ville gentilizie*).

[22.5] Il **RISANAMENTO IGIENICO ED EDILIZIO** riguarda i lavori occorrenti per adeguare i fabbricati agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sovrelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscono al suo



degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio dell'immobile.

[22.6] Per i sottotetti "condonati" come abitazioni ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, non conformi alle vigenti norme igienico-sanitarie, è consentito il risanamento igienico conformemente ai seguenti parametri: *SU* la stessa condonata *H* quella acquisita con il condono se maggiore di quella prevista per la zona *V* lo stesso rilevabile dallo stato di fatto "condonato" *h* altezza utile interna media dei locali ml. 2,70 (ml. 2,40 per i locali accessori) con un minimo di ml. 1,80 *DF* uguali o maggiori di quelli preesistenti tra edifici contigui, con un minimo assoluto di m. 3,00 *SA* rispetto della superficie aeroilluminante minima prevista per i locali abitabili *DC* quelle preesistenti e se non in aderenza con un minimo assoluto di m. 1,50 *VT* eventuali "volumi tecnici" potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della superficie utile (*SU*) e volume (*V*) "condonati" Se non esistenti e "condonati", è esclusa la realizzazione di: Logge e terrazzi coperti (anche con tettoie precarie); Grigliati ed altri elementi frangisole; Realizzazione di coperture a falde e/o volumi tecnici sopra al manufatto risanato.

Nel caso non possa essere rispettata una delle sole prescrizioni previste sono ammessi solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

[22.7] La **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** va eseguita su un fabbricato esistente, e quindi su un organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura. Conseguentemente gli interventi su ruderi costituiscono nuova costruzione che, come tale, sono normati dal successivo art. 30 (*interventi su aree libere all'interno della struttura urbana*). La ristrutturazione edilizia va eseguita sulla base di una delle seguenti modalità:

1. ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti;
2. aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
3. demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato o parte di esso con stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

[22.8] Con la **SOPRELEVAZIONE**, come definita al *comma [13.35]* del precedente art. 13, si applicano i parametri di cui alla tabella riportata nelle NTA allegate.

[22.9] Con l'**AMPLIAMENTO**, come definito al *comma [13.6]* del precedente art. 13, si applicano i parametri di cui alla tabella riportata nelle NTA allegate.

[22.10] La **SOSTITUZIONE EDILIZIA** prevede lo smantellamento e la rimozione fisica di un fabbricato e la contestuale realizzazione di una nuova costruzione. Essa è ammessa su lotti aventi almeno un fabbricato con una *SE* uguale o maggiore a mq. 100 un volume uguale o maggiore di mc. 300, legittimamente realizzati o recuperati a sanatoria. La sostituzione edilizia è regolata dai parametri di cui alla tabella riportata nelle NTA allegate.

[22.11] La **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA** attiene agli interventi di sostituzione edilizia che interessino aree di estensione superiore a mq. 2.000 o che coincidano con un isolato. Una parte della superficie d'intervento deve avere destinazione pubblica di urbanizzazione primaria (in particolare viabilità, parcheggi, verde primario di arredo urbano, per il gioco e lo sport). La ristrutturazione urbanistica ed edilizia è regolata dai seguenti indici e parametri di cui alla tabella riportata nelle NTA allegate.

[22.12] Per gli interventi previsti nel presente articolo, nel caso di edifici esistenti prima dell'approvazione del PRG con superficie occupata (*SO*) superiore a quella del limite di zona è consentita la possibilità di un incremento una tantum della stessa nel limite massimo del 10% per una sola volta.

La stessa zona è soggetta a vincolo Paesistico- ambientale (NTA del PRG art. 18 vincoli di piano) I beni ambientali sono tutelati secondo le disposizioni del Titolo II del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352): Nelle zone assoggettate a vincolo paesistico e ambientale il rilascio del titolo abilitativo a costruire è subordinato al preventivo nulla osta da parte

8 di 74

Arch. Paola Angelozzi

Viale Bovio, 131 – 64100 Teramo Tel 0861/242624 – fax. 0861.1990030 - Cell. 347/3038984 –
C.F. NGL PLA 68D46 L103M - P.IVA 01448750677 - email: arkange@email.it



delle competenti autorità regionali o comunali (per le competenze delegate ai sensi della L.R. 47/95). Per tutti gli interventi sul territorio ricadenti all'interno delle Zone di P.R.P. raccordate con le "categorie di tutela e valorizzazione", laddove sia prescritto dalle Norme Tecniche Coordinate (N.T.C.), è obbligatorio lo studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 8 delle N.T.C. del P.R.P. Vige anche art. B3 del PTP della provincia di Teramo

Art.18 Insediamenti residenziali.

1. Nelle planimetrie di piano 1:25.000 sono individuati a fini ricognitivi, e di massima, gli insediamenti prevalentemente residenziali, centri abitati, nuclei ed aree caratterizzate da insediamenti sparsi tuttora utilizzati e/o recuperabili a nuovi usi, con indicazione sommaria dei centri storici.

2. I Comuni, in sede di adeguamento al P.T.P. ai sensi dell'art. 1 comma 8 delle presenti norme, di formazione dei propri strumenti urbanistici e di variante generale di quelli vigenti, dovranno analizzare e delimitare attentamente, e in via definitiva, i sistemi insediativi, in rapporto alle categorie stabilite dal Piano Territoriale, allo scopo di promuovere il loro consolidamento e la loro integrazione con gli insediamenti produttivi e con i servizi, escludendo la diffusione sul territorio di episodi edilizi monofunzionali e privi di adeguata connessione.

3. Il Piano Territoriale, in relazione anche alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti ai sensi dell'art. 88 della L.U.R. 18/83, articola il sistema insediativo nelle seguenti categorie: -tessuti urbani storici; -tessuti urbani recenti consolidati; Piano Territoriale della Provincia di Teramo -tessuti urbani recenti in via di consolidamento; -nuclei ed insediamenti sparsi; -insediamenti monofunzionali; -ambiti per il riordino, il completamento e l'espansione compatibile degli insediamenti.

4. Prescrizioni ed indirizzi particolari riguardano ciascuna categoria: -per i tessuti urbani storici individuati, con riferimento anche alle schede dei beni urbanistici, architettonici, archeologici, i Comuni debbono dotarsi di una disciplina urbanistica esecutiva, in conformità e nel rispetto di quanto disposto all'art. 10 delle presenti N.T.A., che, in ragione del significato storico, culturale e funzionale, preveda la tutela e la riconoscibilità della struttura urbana esistente attraverso il mantenimento e il recupero dei suoi elementi costitutivi; -per gli insediamenti recenti consolidati, la struttura urbana è completa ed il livello di infrastrutturazione urbanistica idoneo. L'obiettivo da perseguire è quindi rappresentato dall'aumento della qualità urbana e dal controllo della complessità funzionale. Pertanto saranno destinati di massima ad interventi di manutenzione qualitativa finalizzati all'integrazione degli spazi collettivi pubblici e per la mobilità, senza aumenti dei carichi urbanistici salvo limitati completamenti. In sede di pianificazione urbanistica comunale verranno previste le modalità per gli interventi di completamento edilizio, di recupero del patrimonio edilizio esistente e, nelle zone classificate di degrado urbanistico secondo quanto disposto al precedente art. 17 comma 3, di riqualificazione o di ristrutturazione urbanistica. Per questi insediamenti va inoltre salvaguardato e rafforzato il carattere di "centralità" urbana attraverso: interventi sulla mobilità (pedonalizzazione e valorizzazione del trasporto pubblico) e sull'arredo degli spazi pubblici; la conservazione della molteplicità di usi presenti; -per gli insediamenti recenti in via di consolidamento, caratterizzati da tessuti urbani esistenti a debole complessità funzionale quasi esclusivamente residenziali o da nuovi insediamenti in corso di attuazione, in sede di pianificazione comunale vanno individuati e rafforzati gli elementi di struttura urbana esistenti e va completata la dotazione di servizi puntuali e di relazione. Dovranno inoltre essere perseguite l'integrazione delle destinazioni d'uso, in particolare per quanto riguarda i settori a contatto con gli assi di penetrazione urbana, e l'incentivazione delle occasioni di diversificazione ed integrazione funzionale;

-per i nuclei ed insediamenti sparsi, in sede di pianificazione comunale vanno precisati i perimetri e va verificata la possibilità di completamento in rapporto sia alla dotazione infrastrutturale esistente, sia al rispetto dell'assetto morfologico naturale, assunti come limite all'offerta prevedibile, ed escludendo ulteriori espansioni. In relazione a quanto previsto dal precedente comma 2, le indicazioni e localizzazioni contenute nella carte del P.T.P. hanno solo valore di massima e saranno perimetrate in via definitiva in fase di adeguamento dei singoli strumenti urbanistici generali comunali. In ogni caso solo ad avvenuto esaurimento delle previsioni espansive degli insediamenti di



cui ai precedenti punti, sarà ammissibile, in sede di pianificazione urbanistica comunale, la previsione di ulteriore crescita, che comunque non comprometta la funzionalità e l'efficienza della viabilità e delle infrastrutture esistenti e garantisca il rispetto dei criteri e delle prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 17 delle presenti Norme.

e.L1) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

e.1.1) Iscrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n.10 particella n.2270 sub 11)

- Annotazione del 30/12/2000 R.P.***** R.G. ***** Ufficiale Rogante ***** Rep. ***** del ***** Annotazione a iscrizione- fraz in quota.

Formalità di riferimento Iscrizione n. 380 del 2000:

- Iscrizione del 30/03/2012 R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Iscrizione del 13/09/2013 R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep.***** del ***** Ipoteca Giudiziale derivante da Decr. Ingiuntivo –
- Iscrizione del 27/03/2014 R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

e.1.2) Trascrizioni (a carico dell'immobile di cui al foglio n. 10 particella n.2270 sub 11)

- Trascrizione del 12/06/2001 R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep ***** del ***** – atto tra vivi - compravendita
- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale T*****Rep. ***** del ***** – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
- Trascrizione del 17/08/2015 R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** rep. ***** del ***** –atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

f.L1) DESCRIZIONI DEI BENI

Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto della stima sono situati nell'edificio in Via Verona nel Comune di Alba Adriatica. In generale, l'intero fabbricato si presenta con finiture esterne buone.

L'immobile non ha particolari finiture di pregio.

Lo stesso comprende nel complesso n. 19 unità abitative: 4 unità al piano terra, n. 5 unità al piano primo n. 4 al piano secondo, e n. 6 unità tra piano terzo e quarto sottotetto.

Le pareti esterne presentano fenomeni di degrado (presenza di zone ammalorate) dovuti allo scolo delle acque, ma il tutto non di particolare gravità.

La struttura dell'edificio si presente in buono stato di conservazione tale da non comportare la necessità di particolare interventi manutentivi.



L'immobile presenta accesso carrabile da Via Verona ed accesso pedonale dal lato est dello stesso con affaccio su Viale Duca D'Aosta.

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da, cucina, soggiorno, due disimpegni, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio due balconi e due piccoli terrazzini.

L'appartamento si presenta con un buono stato di finitura ed in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni, in alluminio, risultano essere in buono stato di manutenzione, e presentano un sistema oscurante con avvolgibili.

Stessa situazione troviamo negli infissi interni; le porte interne, così come il portoncino di ingresso, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e non necessitano di interventi manutentivi.

La pavimentazione ed i rivestimenti sono in gres così come il battiscopa, le pareti dei diversi locali sono tinteggiate a tempera e parzialmente colorate.

L'appartamento è interamente arredato con mobili di media qualità.

L'impianto termico risale all'epoca di costruzione dell'immobile; non è stato, peraltro, possibile accertare se lo stesso sia stato regolarmente oggetto di verifiche manutentive ai sensi delle vigenti leggi in materia.

L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione dell'immobile e presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce; non risulta che lo stesso abbia subito modifiche e/o integrazioni rispetto all'impianto originario.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà probabilmente eseguire lavori di messa a norma dell'impianto elettrico in modo da renderlo conforme alla normativa vigente, così come anche azioni manutentive della caldaia per verificarne la rispondenza alle leggi vigenti oggi in materia.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto esclusivo (box chiuso) posto al piano S1. Al piano S1 si accede a mezzo ascensore interno al vano scala, poiché la scala stessa di collegamento tra i piani parte dal piano terra.

L'unità immobiliare è conforme al progetto approvato ed esiste corrispondenza tra lo stesso e la planimetria di accatastamento.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata dagli affittuari che detengono regolare contratto di affitto che si allega.

g.L1) MISURAZIONE

Al fine di acquisire completa cognizione dello stato dei luoghi si sono effettuati diversi sopralluoghi in cui, alla presenza dell'affittuaria dell'immobile, si è proceduto al rilievo dei locali che compongono l'unità immobiliare in questione, verificandone la corrispondenza al progetto approvato ed alla planimetria di accatastamento.



Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato ricomprendendo gli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché le superfici delle pertinenza opportunamente ponderate; il risultato è così di seguito descritto:

- superficie calpestabile appartamento circa **mq. 74,90**

di cui:

| | | |
|-----------|-----|-------|
| soggiorno | mq. | 26,20 |
| cucina | mq. | 3,85 |
| dis. | mq. | 0,90 |
| w.c. | mq. | 2,40 |
| rip. | mq. | 1,30 |
| Dis. | mq. | 2,80 |
| Letto | mq. | 9,45 |
| letto | mq. | 12,90 |
| letto | mq. | 10,40 |
| bagno | mq. | 4,70 |

Accessori:

| | | |
|----------|-----|-------|
| balcone | mq. | 2,80 |
| balcone | mq. | 3,50 |
| Terrazzo | mq. | 6,50 |
| Terrazzo | mq. | 6,60 |
| Garage | mq. | 18,75 |

TOTALE Superficie da considerarsi a fini commerciali circa **mq. 106,50***

*(superficie comprendente l'incidenza delle superfici accessorie, opportunamente ragguagliate, e delle murature)

h.L1) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, il rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale; la situazione catastale, l'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, l'eventuale presenza di parti abusive, le servitù attive e passive ecc....

Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori riportati dal Borsino immobiliare ed i valori provenienti da indagini di mercato relative a offerte di immobili similari nella zona.



La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

i.1.1) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

i.1.1) Estrinseche

- Ambiente economico sociale: Discreto. L'immobile è sito in zona semiperiferica di Alba Adriatica, mediamente urbanizzata e caratterizzata da un tessuto di natura residenziale e commerciale .
- Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova a circa 500 mt SS n. 16 ; a circa Km. 35 da Teramo (35 min.); a circa 3 Km (7 min.) dal casello autostradale della A14 (Val Vibrata) ed a circa 1 Km dal centro di Alba Adriatica, dotato di molti dei servizi quotidiani ed infine a circa 800 mt. Dal lungomare di Alba Adriatica.
- Condizioni climatiche: il comune, posto ad un'altitudine di circa mt 5 s.l.m. (casa comunale), presenta un clima caldo e temperato, con inverni relativamente tiepidi ed estati contraddistinte da temperature elevate.
- Servizi sociali e commerciali: la zona è servita da molti esercizi commerciali posti nell'abitato di Alba Adriatica che garantiscono il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti. L'immobile ha comunque una buona possibilità di accesso ai servizi territoriali di più ampia valenza (istituzioni scolastiche fino al livello di secondaria di secondo grado, ecc...) raggiungibili in pochi minuti.

i.1.2) Intrinseche

- a) Accessibilità: buona; Il fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare in argomento, gode di accesso diretto da strada pubblica.
- b) Funzionalità generale: Buona. I caratteri distributivi che regolano la funzionalità degli spazi è ottimale
- c) Funzionalità degli impianti: elettrico non sembra necessitare di lavori di manutenzione ma deve verificarsi la relativa messa a norma e l'eventuale adeguamento alle vigenti normative di settore.
- d) Grado di rifinitura: Buono: la pavimentazione è in gres di media qualità e le pareti sono tinteggiate ed in buono stato di manutenzione.
- e) Stato di manutenzione generale: Buono.
- f) Esposizione: L'unità immobiliare presenta affacci sui lati est e sud. tutti i lati.
- g) Salubrità: i locali risultano salubri i virtù di una sufficiente ed ordinaria aerazione ed esposizione solare.
- h) Panoramicità: discreta, Le pareti poste a sud e ad est hanno affaccio su strada pubblica, con distacco da altri fabbricati, le altre due sono in aderenza.
- i) Dotazioni del fabbricato: Planimetricamente il fabbricato è dotato di piccola area esterna , sul lato est ,comune in cui si trova anche il portone principale di ingresso al vano scala. Le rimanenti aree esterne



sono di proprietà esclusiva delle unità immobiliari poste al piano terra. Il fabbricato è dotato di ascensore.

- j) Dotazione di area esclusiva: L'unità immobiliare non è dotata di area esclusiva di pertinenza.
- k) Dotazione di parcheggi esclusivi: l'unità immobiliare è dotata di box auto al piano S1 con accesso da rampa comune e spazio di manovra anch'esso comune al piano S1.
- l) L'intero edificio (foglio n.10, particella n.2270) ricomprendente l'u.i. oggetto della presente, risulta costruito con Concessione di Costruzione prot. 13144 pratica n. 420 del 28/11/1997 rilasciata alla ditta "*****. p.i. *****.
- A seguito richiesta inoltrata all'Amministrazione comunale di Alba Adriatica, sezione urbanistica ed edilizia privata, pervenuta in data 25/06/1999 per variante in corso d'opera alla concessione n. 420 del 28/11/1997, dalla ditta di cui sopra, Veniva rilasciata Concessione prot. N. 12940 pratica n. 302 del 28/10/1999.
- Alle due concessioni sopra citate corrisponde certificato di collaudo del 09/06/2000 depositato all'ufficio del genio Civile in data 15/06/2000 prot. N. 6645
- Segue certificato di abitabilità del 04/01/2001 conseguente alla domanda del 06/12/2000 prot. N. 3058.
- m) il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio n. 10 mappale n. 2270 sub. 11) ricade in zona "A – Struttura Urbana" (art. 22 N.T.A.).
- n) Disponibilità: l'immobile attualmente è abitato dagli inquilini affittuari (si allega copia contratto di affitto).
- o) Per quanto riguarda le rate e/o quote condominiali risulta un corrispettivo annuo fisso di circa 500,00/600,00 €. Alla data odierna risulta una posizione debitoria di circa euro 2.820,00 oltre a spese legali per la procedura di recupero giudiziale in corso non ancora quantificate.

j.L1) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Sulla base delle esposte considerazioni e tenuto conto delle descritte caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2015 indica per le "Abitazioni Civili", relativamente al Comune di Alba Adriatica e per la fascia/zona "B4 centrale", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 1.100,00 ed un massimo di €/mq 1.650,00 con valore medio di €/mq 1.375,00 $=[(1.100,00 + 1.650,00):2]$.

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Alba Adriatica attesta una quotazione media residenziale di tipo civile al metro quadrato di superficie lorda commerciale pari ad € 1.300,00



e per la zona centrale valori compresi tra un minimo di €/mq 1.040,00 ed un massimo di €/mq 1.559,00 con valore medio di €/mq 1.300,00=[(1.040,00 +1.559,00):2].

E' bene precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e del Borsino non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del Borsino nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI (€/mq 1.375,00) e del Borsino (€/mq 1.300,00) si ottiene il valore medio ponderato di €/mq 1.350,00 che è da ritenersi notevolmente prossimo al valore medio di cui alle accreditate Agenzie immobiliari del Comune di Alba Adriatica (dai €/mq 1.200,00 ai €/mq 1.900,00).

Ne consegue che il valore commerciale del bene in procedura, stimato a misura, si può attendibilmente stabilire in € 149.100,00 in cifra tonda, come di seguito esplicitato:

Appartamento P.1. + garage al piano S1

mq. 106,50,00 x €/mq 1.400,00 = € 149.100,00 che **in cifra tonda può fissarsi in € 149.000,00**

k.L1) PROPOSTA DI VENDITA

Unico lotto: considerate le caratteristiche funzionali intrinseche, le morfologia dei luoghi e le caratteristiche dell'impianto distributivo dell'intero edificio, si ritiene che l'appartamento in questione non è suddivisibile in parti autonome di valore equivalente; **se ne propone**, pertanto, **l'alienazione in un unico cespite**.

l.L1) REGIME FISCALE

I beni sono ad uso personale.

m.L1) GESTIONE E VINCOLI

L'immobile è soggetto a regolamento di condominio ed a spese condominiali.

L'immobile in oggetto è interessato da contratti di locazione che si allega in copia.

Per quanto riguarda le rate e/o quote condominiali risulta un arretrato relativo all'anno in corso ed a quelli precedenti pari € 2.820,00 (oltre spese legali per la procedura di recupero giudiziale) di cui tener conto in sede di eventuale esecuzione e da porre a carico dell'eventuale acquirente, come meglio specificato nel prospetto di gestione Condominiale.



n.L1) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.
2. L'immobile risulta essere stato realizzato sulla base di specifico titolo edilizio abitativo (Concessione n. 420 del 28/11/1997 e variante n. 302 del 28/10/1999).
3. L'immobile in oggetto è interessato da contratto di locazione stipulato in data 30/09/2015, registra il 11/02/2016 al n. 342 serie 35, con durata di 4 anni e quindi con scadenza il 30/09/2019.
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti termico ed elettrico non sembrano necessitare di lavori di manutenzione ma necessita verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia.
6. Esistono debiti condominiali insoluti per una somma totale di € 2.820,00
7. **Il valore commerciale dell'immobile** (appartamento al P.1. con annesso garage al piano S1) determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi € 149.000,00
8. **Il valore dell'immobile da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 15%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in **€ 126.600,00**

In merito ai quesiti posti si rileva, infine, quanto segue:

- a) E' presente l'istanza di vendita depositata in data 09/10/2015 ed è presente la documentazione ipocatastale depositata il 05/02/2016, quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;
- b) I beni oggetto di pignoramento sono stati debitamente identificati per quanto attiene il diritto reale, al punto **d.1.1.** per quanto alla proprietà (pag. 5), al punto **d.1.3** per i dati catastali (pag. 6) ed al punto **d.1.4** per i confini (pag. 6); Le difformità sono state debitamente descritte al punto **d.1.5** Situazione edilizia (pag. 7);
- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che l'esecutato, sono riportate esattamente ai punti **e.1.1 ed e.1.2**, (pag. 10) e si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento;
- d) I beni componenti il lotto posto in vendita sono stati esattamente indicati al punto **b.L1)** (pag. 4);
- e) I dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza, tale circostanza è descritta meglio al punto **d.1.2)** (pag. 5)



“provenienza”;

- f) La provenienza del bene all’esecutato è meglio descritta al punto **d.1.2)** (pag. 5). Trattasi di atto di compravendita. Al momento dell’atto l’esecutato i trovava in regime di comunione dei beni con il coniuge ma acquista come bene personale in base all’art. 178 CC. Si allegano alla perizia estratto di matrimonio e certificazione dello stato di famiglia.
- g) La regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio descritta al punto **d.1.5)** “situazione edilizia “ (pag. 7);
- h) L’immobile è in uso agli inquilini giusto contratto di affitto che si allega.
- l) I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale;
- n) L’immobile è soggetto a spese condominiali per una quota minima annuale di circa 500,00/600,00€ ed esistono debiti condominiali per un importo di circa € 2.820,00;
- o) Criteri di valutazione e le fonti utilizzate sono meglio specificate nei capitoli g.L1), h.L1), i.L1) e j.L1) alle pagg. 11-12-13-14;
- p) lo stato dei luoghi dell’unità immobiliare abitativa è conforme sia alla planimetria catastale che al progetto approvato, salvo lievissime ed ininfluenti differenze non incidenti sulla quantificazione del bene.
- q) i dati identificativi del bene contenuti nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli dell’atto di acquisto;
- r) i passaggi di proprietà dall’ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d.1.2** (pag. 5);
- l) l’immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico;
- m) le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo “**m.L1**” (pag. 15).

QUADRO RIEPILOGATIVO DEL VALORE COMMERCIALE

| | |
|----------------|--|
| LOTTO 1 | Quota 1/1 -Appartamento al piano Primo con annesso garage al piano seminterrato sito in comune di Alba Adriatica, Via Verona, composto da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni, un ripostiglio oltre due balconi e due piccoli terrazzi VALORE DELL’IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA € 126.600,00 |
|----------------|--|



ALLEGATO "A" – Elaborati dell'immobile individuato al foglio n. 10 part.IIa n.2270 sub 11 (**LOTTO 1**)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1) Vista aerea

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2) Visura storica in CT 3) Visura storica in N.C.E.U. 4) estratto del foglio di mappa in scala 1:2.000 5) Elaborato planimetrico; 6) Elenco subalterni; 7) pianta di accatastamento

DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA

8) estratto del P.R.G. 9) stralcio delle N.T.A. 10) Concessione del 1996; 11) Concessione del 1999 con relativi elaborati; 12) Agibilità;

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

13) Certificato di residenza 14) Stato di Famiglia 15) Estratto di matrimonio

TITOLI DI PROVENIENZA

16) Copia atto di provenienza

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

17) Documentazione Fotografica

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE

18) Resoconto condominiale 19) Contratto di affitto

ALLEGATO "B" – Ispez. presso la Conservatoria dei RR.II. al foglio n.10 particella n.2270 sub 11 (**LOTTO 1**)

20) Ispezioni per nominativo (*****) 21) Ispezione per immobile



LOTTO 2

Indice

| | |
|--|----------------|
| b.L2) Dati di pignoramento | Pag. 20 |
| c.L2) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima..... | Pag. 20 |
| d.L2) Generalità dei beni e loro disponibilità..... | Pag. 21 |
| <i>d2.1) Proprietà.....</i> | <i>Pag. 21</i> |
| <i>d2.2) Provenienza.....</i> | <i>Pag. 21</i> |
| <i>d2.3) Dati Catastali.....</i> | <i>Pag. 22</i> |
| <i>d2.4) Confini catastali</i> | <i>Pag. 22</i> |
| <i>d2.5) Situazione edilizia.....</i> | <i>Pag. 24</i> |
| <i>d2.6) Situazione urbanistica</i> | <i>Pag. 24</i> |
| e.L2) Atti pregiudizievoli: | |
| e2.1) Iscrizioni per immobile (Particella n. 123)..... | Pag. 27 |
| e2.2) Trascrizioni per immobile (Particella n. 123)..... | Pag. 28 |
| e2.3) Trascrizioni per immobile (Particella n. 270)..... | Pag. 28 |
| e2.4) Trascrizioni per immobile (Particella n. 270)..... | Pag. 29 |
| e2.5) Iscrizioni per immobile(Particella n. 683)..... | Pag. 29 |
| e2.6) Trascrizioni per immobile (Particella n. 683..... | Pag. 29 |
| f.L2) Descrizione dei beni | Pag. 29 |
| g.L2) Misurazione..... | Pag. 30 |
| h.L2) Metodo di stima adottato..... | Pag. 31 |
| i.L2) Analisi delle caratteristiche: | |
| <i>i2.1) Estrinseche.....</i> | <i>Pag. 32</i> |
| <i>i2.2) Intrinseche.....</i> | <i>Pag. 32</i> |
| j.L2) Valore attribuibile ai beni..... | Pag. 33 |
| k.L2) Proposta di vendita..... | Pag. 34 |
| l.L2) Regime fiscale..... | Pag. 34 |
| m.L2) Gestione dei vincoli..... | Pag. 34 |
| n.L2) Riepilogo finale..... | Pag. 34 |



LOTTO 2

b.L2) DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare promosso da ***** con sede in *****, ***** contro il signor ***** e riguardante la **PIENA PROPRIETA', (quota 1/2) in regime di comunione dei beni, dei seguenti immobili siti nel comune di GIULIANOVA:**

- **Stalle e rimesse al piano T** distinto in **Catasto Urbano**, al foglio n. **29** particella n° **270** Piano T Categoria **C/6** classe **1** consistenza **mq. 105,00** rendita catastale **€ 173,53**;

- ed in **Catasto Terreni**, individuato al Foglio n. **29** particella n. **270** qual. **Ente Urbano Sup. mq. 567**

- **Stalle e rimesse al piano T** distinto in **Catasto Urbano**, al foglio n. **29** particella n° **123** Piano T Categoria **C/6** classe **1** consistenza **mq. 111,00** rendita catastale **€ 183,45**;

- ed in **Catasto Terreni**, individuato al Foglio n. **29** particella n. **123** qual. **Ente Urbano Sup. mq. 780**

Pignoramento immobiliare promosso da ***** con sede in ***** contro il signor ***** e riguardante la **PROPRIETA' PER L'AREA, (quota 1/2) in regime di comunione dei beni, dei seguenti immobili siti nel comune di GIULIANOVA:**

- **Cabina Enel al piano T** distinto in **Catasto Urbano**, al foglio n. **29** particella n° **683** Piano T Categoria **D/1** rendita catastale **€ 80,00**;

- ed in **Catasto Terreni**, individuato al Foglio n. **29** particella n. **683** qual. **Ente Urbano Sup. mq. 31**

c.L2) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene oggetto è sito in Via Filetto nel Comune di GIULIANOVA ed è costituito da:

- Immobiliare da cielo a terra, adibito a stalle, pollai, rimesse, e composto da piano terra con annessa area di pertinenza annessa di circa mq. 1.060,00.

L'immobile ha accesso diretto da Via Filetto; l'intero fabbricato si sviluppa su un unico piano (piano terra) ed è così composto: un fondaco, n. 10 tra pollai e porcili, una stalla, due rimesse attrezzi, una legnaia, un forno ed una piccola tettoia, il tutto per una superficie calpestabile di circa mq. 227,00.

La cabina ENBEL si trova invece in posizione distaccata dall'immobile di cui sopra e vi si accede a mezzo strada comunale.

Nel lato nord ovest del fabbricato sopra descritto, si trova un piccolo vano, riportato in mappa, ma non censito nell'accatastamento, destinato a pollaio.

L'intera proprietà si trova in precarie condizioni di manutenzione e necessita di lavori urgenti di ristrutturazione, soprattutto sulle strutture portanti (copertura).



d.L2) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

d2.1) Proprietà

Edificio da cielo a terra ricomprendente un'unica unità immobiliare, individuata in Catasto Urbano al foglio n. 29 particella n.270 e Foglio 29 particella 123 il tutto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni , del signor ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****

Edificio da cielo a terra ricomprendente un'unica unità immobiliare, individuata in Catasto Urbano al foglio n. 29 particella n.683 il tutto di proprietà per l'area per ½ in regime di comunione legale , del signor ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****

Il nominativo in questione corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

d2.2) Provenienza

1. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuata al fog. 29 Ptc n. 270 è pervenuta in proprietà (per ½ in comunione dei beni) al signor ***** per atto di compravendita notaio ***** del ***** rep n. ***** in atti dal *****

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- ***** nato a ***** il *****; c.f. ***** (proprietario per 1000/1000) Il quale a sua volta aveva acquistato il bene antecedentemente al 1985

2. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuata al fog. 29 Ptc n. 123 è pervenuta in proprietà (per ½ in comunione dei beni) al signor ***** per atto di compravendita notaio ***** del ***** rep n. ***** in atti dal *****

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- ***** nata a ***** il *****; c.f. ***** (proprietario per 1000/1000)

3. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuata al fog. 29 Ptc n. 683 è pervenuta in proprietà (per ½ in comunione dei beni) al signor NOBILE MICHELANGELO per atto di compravendita notaio Zaffagnini del 29/10/1996 rep n. 194942 in atti dal 28/03/1997

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:



- ***** nata a ***** il *****; c.f.
***** (proprietario per 1000/1000)

d.2.3) Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Giulianova i beni sono individuati al **Foglio n. 29 mappale n.270** - via Filetto P.T. Categ. C/6 classe 1 consistenza mq. 105 rendita € 173,53 ed in C.T. al **Foglio n. 29, mappale n. 270 della consistenza di mq.567,00** , e **Foglio n. 29 mappale n. 123** - via Filetto P.T. Categ. C/6 classe 1 consistenza mq. 111 rendita € 183,45 ed in C.T. al **Foglio n. 29, mappale n. 123 della consistenza di mq. 780,00** ,con piena corrispondenza con quanto riportato negli atti del pignoramento e catastali ed entrambi intestati a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****_ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

NOTE:

Le particelle n. 123 e n. 270 non hanno subito variazioni catastali dall'impianto meccanografico (1985).

Al N.C.E.U. del Comune di Giulianova i beni sono individuati al **Foglio n. 29 mappale n.683** - via Filetto P.T. Categ. D/1 rendita € 80,00 ed in C.T. al **Foglio n. 29, mappale n. 683 della consistenza di mq.31,00** con piena corrispondenza con quanto riportato negli atti del pignoramento e catastali ed intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****_ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** con sede in ***** cod. fisc. ***** – proprietà superficiaria per 1/1 per il fabbricato

NOTE:

- *La particella n. 683 deriva dalla particella n. 117 giusto frazionamento del 08/08/2002 n. 2088.1/2002 in atti dall' 08/08/2002 prot. N. 123914.*

d.2.4) Confini Catastali

L'area individuata al fog. 29 Ptc n. 683 confina con le seguenti proprietà:



A nord-ovest: con via Filetto

A Nord est: con la particella **n.682** che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

A sud-est con la particella **n.682** che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

A sud-ovest con la particella **n.682** che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

L'area individuata al fog. 29 Ptc n. 123 e 270 confina con le seguenti proprietà:

A nord-ovest: con strada Vicinale Case Muzi e con la particella n. 122 che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

A Nord est: con le particelle **n. 121 e 268** che intestano a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

A sud-est con le particelle **n. 603, 604 e 165** che intestano a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc.*****- proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

A sud-ovest con strada Vicinale case Muzi



d.2.5) Situazione edilizia

A seguito richiesta inoltrata all'Amministrazione comunale di Giulianova, sezione urbanistica ed edilizia privata, non risultano, negli archivi comunali, esserci atti relativi al rilascio di titoli abilitativi alla realizzazione originaria né, tantomeno, alla relativa ristrutturazione e/o modifiche edilizie.

Da quanto riportato nell'atto si rileva che gli immobili risultano realizzati ante 1967.

Gli immobili nello stato di fatto risultano conformi a quanto riportato nelle planimetrie di accatastamento, salvo lievi e ininfluenti differenze.

d2.6) Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Giulianova l'area su cui è costruito il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio n. 29 mappale n. 270,123 e 683) ricade in zona "CMP2" "Comparto di tipo 2" "D2" (art. 3.3.1 e 2.5.3 NTA) in base al vigente PRG . Le stesse sono individuate nel PTP come "aree agricole di rilevante interesse economico" (art. 24 PTP): come "zone a trasformazione condizionata nel PRP (zona C1)

Il comparto edificatorio, di cui all'art. 23 della L. 1150/1942 e successive modificazioni nonché dell'art. 26 della LR 18/1983 E successive modificazioni e integrazioni, sono individuati nella cartografia di P.R.G. al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, nelle zone soggette sia ad interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica che in zone soggette a conservazione, consolidamento, completamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente.

Il rilascio dei Permessi per la realizzazione dei singoli edifici è subordinato alla preventiva cessione delle aree a destinazioni pubbliche ed eventualmente alla assunzione degli obblighi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa statale secondo modalità e tempi specificati nella convenzione,.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo (comparti di tipo 1) o del progetto planivolumetrico unitario (comparti tipo 2) è facoltà del Consiglio Comunale, su eventuale richiesta dei proprietari di una congrua percentuale di superficie da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, articolare il comparto in più sub-comparti. In tal caso, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici; gli strumenti attuativi proposti a stralcio dovranno puntualmente verificare il rispetto delle prescrizioni di zona del PRG e in particolare dovrà essere dimostrata la piena coerenza con le indicazioni di viabilità, parcheggi e altri spazi pubblici individuati nelle schede d'ambito del comparto e nelle tavole generali di PRG.

[5] Nei comparti di tipo 2, perimetrati con linea tratto e due punti, con sottolineatura

VARIANTE GENERALE 2007 DEL P.R.G. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

in colore grigio, sulle planimetrie di P.R.G., inerenti zone con vincolo reiterato, la percentuale di aree da cedere ed infrastrutture è pari al 65% dell'area perimetrata.



Gli indici e parametri edilizi di riferimento, da applicare sull'intera area del comparto, sono quelli relativi agli isolati richiamati nelle planimetrie di P.R.G. o nelle indicazioni contenute nel parere n° 27/98, allegato alla delibera del Consiglio provinciale n°50 del 20/6/1998 di approvazione del P.R.G. vigente, di cui forma parte integrante e sostanziale.

[6] Per le aree interessate dalla reiterazione dei vincoli la percentuale di area da cedere è pari al 65% dell'area interessata dal vincolo espropriativo.

L'indice di Utilizzazione territoriale da applicare sull'intera area, è pari a $I_{ut} = 0.25$ mq/mq.

[7] Per lotti < 1.000 mq. le cessioni di aree per le urbanizzazioni richieste, salvo diverse indicazioni, sono limitate lungo le vie pubbliche per aree di parcheggio di profondità di m. 6,00. Qualora il lotto confinasse con più di una strada pubblica la cessione è limitata al solo fronte maggiore.

Gli indici ed i parametri edilizi sono quelli della sottozona di riferimento adiacente avente l'indice di utilizzazione minore.

ART. 2.5.3 - D2 - CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI A CARATTERE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE ESISTENTI

[1] Comprende la zona di Colleranese individuata dal P.R.G. del 1972 e da varianti parziali successive e la zona in prossimità del fiume Salinello.

[2] Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi vigenti ed in corso di esecuzione alla data di adozione del presente P.R.G., al completamento del tessuto insediativo, al completamento ed al consolidamento delle infrastrutture al servizio dell'insediato, alla manutenzione, all'adattamento ed al riuso delle strutture insediative esistenti.

[3] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: $I_{uf} = 0.80$ mq/mq;
- rapporto fondiario di copertura: $R = 50\%$;
- altezza delle costruzioni: $H < 12.00$ m, fatta eccezione delle ciminiere, torri d'acqua, antenne, apparecchiature speciali ed impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'insediamento;
- distanza dai confini di proprietà: m 6.00; tale distanza può essere ridotta a m 3.00 qualora l'opificio fronteggi con una parete non finestrata un altro opificio anch'esso con parete non finestrata;
- distanza dai confini di zona: m 6.00;
- distanza da fabbricati a destinazione residenziale: m 12.00;
- distanza da strade: secondo le previsioni degli strumenti attuativi sulla base dei quali i singoli lotti sono stati edificati;
- superficie a parcheggio: 30% della superficie fondiaria;
- piantumazione: 1 albero di medio fusto ogni 100 mq di superficie edificabile realizzabili espressa dal lotto.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

a) senza prescrizioni aggiuntive:

a3) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati inferiori a 400 mq.

b) uffici privati;



f1) attività artigianali di servizio;

f2) impianti artigianali e industriali;

VARIANTE GENERALE 2007 DEL P.R.G. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 85 28 febbraio 2013

b) alla condizione che in aggiunta ai parcheggi di cui al comma 3 del presente

articolo, siano reperite all'interno del lotto anche le quantità a parcheggio di cui al

comma 7 dell'art. 1.4.1:

c1) uffici pubblici;

c2) servizi pubblici;

d1) commercio e paracommercio al dettaglio;

d2) grande distribuzione commerciale

d3) attività amministrative di servizio;

d4) depositi e magazzini non di vendita in edifici con altre destinazioni e con superficie inferiore a 400 mq.;

f3) depositi e magazzini non di vendita;

g1) commercio all'ingrosso;

g2) centri di interscambio di mezzi e merci;

i2) impianti sportivi pubblici all'aperto;

I parcheggi di cui alla presente lettera, da ubicare in posizione tale da essere accessibili agli utenti, permangono di proprietà privata.

c) alla condizione che in aggiunta ai parcheggi di cui al comma 3 del presente

articolo, siano reperite all'interno del lotto anche le quantità di parcheggi di cui al

comma [7] dell'art. 1.4.1:

e2) servizi privati;

I parcheggi di cui alla presente lettera, da ubicare in posizione tale da essere accessibili agli utenti, permangono di proprietà privata.

È consentito inoltre, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie edificabile non superiore a mq 150 da destinare alla residenza del custode o del titolare dell'azienda.

Nella ristrutturazione, nella sopraelevazione e nell'ampliamento di edifici a destinazione d'uso in atto prevalentemente residenziale, è consentita la permanenza della superficie già utilizzata ad uso residenziale, che può essere destinata a:

a1) abitazioni singole;

a2) abitazioni collettive;

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso:

e4) impianti sportivi privati all'aperto;

h) verde privato;

m1) mobilità meccanizzata terrestre, limitatamente a parcheggi attrezzati scoperti,



privati.

[5] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione, ampliamento, di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione.

[6] Gli insediamenti di tipo industriale sono vietati nella zona compresa tra la SS 80, l'abitato di ColleranESCO e la via Fonte Noci. Sono comunque escluse dell'intera zona le attività di che producono esalazioni nocive, scarichi liquidi gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità e comunque incompatibili con il vicino abitato di ColleranESCO ed in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitario previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Per i restanti vincoli e/o prescrizioni si faccia riferimento allo stralcio delle N.T.A. allegato al presente elaborato peritale.

e.L2) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

e.2.1 Iscrizioni (a carico Ptc. N. 123)

- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale notaio ***** Rep. n.*** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

1. Com.ne n.**** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data *****
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieci DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).
 3. Annotazione n. *** del ***** (restrizione di beni)
- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “***** ” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “***** *****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 1. Com.ne n.***** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data *****.
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieci DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).
 - Iscrizione contro del 03/11/2008 R.P. 3792 R.G. 18705 Pubblico Ufficiale “Campitelli Franco” Rep. 31665/7798 del 29/10/2008 ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



- Iscrizione contro del *****R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione contro del ***** R.P. **** R.G. 3428 Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.2.2 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 123)

- Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. n.***** ***** . Atto di compravendita.
- Trascrizione del***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. *****del***** Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione.
- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. *****del***** Atto esecutivo o cautelare – erbale di pignoramento immobili.

e.2.3 Iscrizioni (a carico Ptc. N. 270)

- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale notaio ***** Rep. n.***** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

1. Com.ne n.***** del *****di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data *****
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieces DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).
 4. Annotazione n. ***** del ***** (restrizione di beni)
- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “***** ” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “***** ” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 1. Com.ne n.***** del ***** di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 12/11/2008.
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieces DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



- Iscrizione contro del***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.2.4 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 270)

- Trascrizione del *****R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale *****Rep. n.***** del ***** Atto di compravendita.
- Trascrizione del *****R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale *****Rep. ***** del ***** Atto esecutivo o cautelare – erbale di pignoramento immobili.

e.2.5 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 683)

- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.2.6 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 683)

- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

f.L2) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è situato in via Filetto del comune di Giulianova. Trattasi di vecchi fabbricati ex rurali adibiti a stalle e rimesse attrezzi, aventi corte di pertinenza esclusiva e con accesso da via vicinale Case Muzi.

L’accesso da detta via pubblica è sia carrabile che pedonale.

Il complesso individuato con le particelle n. 123 e 270 si sviluppa completamente al piano terra, peraltro unico piano dell'intero immobile.

Lo stesso è composto da: 3 locali adibiti a rimessa attrezzi, una stalla, un fondaco, una legnaia, un forno, un w.c. e n. 9 box adibiti a pollaio e porcilaia.

Le pareti esterne, in muratura portante, presentano vari fenomeni di degrado con presenza di zone ammalorate da infiltrazioni provenienti dalla cattiva manutenzione della struttura di copertura. I fenomeni di degrado riguardano le superfici portanti dell’immobile e soprattutto l’intera struttura di



copertura realizzata in travi di legno e travetti con tegole appoggiate, il tutto in pessime condizioni di conservazione.

Gli infissi esterni son in ferro e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato

Stessa situazione troviamo negli infissi interni; le porte interne, così come le porte di ingresso, versano in pessime condizioni di manutenzione, sembrano anch'esse risalire all'epoca di costruzione del fabbricato.

La pavimentazione è assente, esiste soltanto un massetto di sottofondo, anche perché i vani più grandi erano originariamente adibiti a stalla e fienile.

L'edificio è privo di impianti.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà eseguire lavori di ristrutturazione importanti sulle strutture portanti dell'immobile ed adeguamento alle leggi vigenti oggi in materia.

E' inoltre da tenersi in considerazione la presenza sui lati nord-ovest di una piccola struttura precaria realizzata senza ottenere i preventivi pareri degli organi competenti e destinata a pollaio. La stessa risulta riportata nell'estratto di mappa ma non nella planimetria di accatastamento.

La particella n. 683 è di recente istituzione e deriva dal frazionamento del 08/08/2002 n. 2088.1/2002 dell'originaria particella n. 117. La stessa è destinata a cabina Enel, ha una superficie di circa 31 mq. e ne detiene la proprietà superficaria per il fabbricato la società "Enel Distribuzione Spa".

g.L2) MISURAZIONE

Al fine di acquisire completa cognizione dello stato dei luoghi si sono effettuati diversi sopralluoghi in cui si è proceduto al rilievo dei locali che compongono l'unità immobiliare in questione, restituendone contezza grafica nell'allegata planimetria redatta in scala 1:100.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato ricomprendendo gli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché le superfici delle pertinenza opportunamente ponderate; il risultato è così di seguito descritto:

| | |
|---|-------------------|
| - superficie calpestabile dell'unità immobiliare: | mq. 233,40 |
| di cui: | |
| fondaco | mq. 15,60 |
| forno | mq. 3,80 |
| legnaia | mq. 7,30 |
| rimessa attrezzi | mq. 47,70 |
| box | mq. 4,40 |
| box | mq. 4,30 |
| w.c. | mq. 1,40 |
| box | mq. 4,35 |



| | | |
|------------------|-----|-------|
| box | mq. | 3,90 |
| box | mq. | 3,90 |
| box | mq. | 5,20 |
| box | mq. | 5,20 |
| box | mq. | 4,80 |
| box | mq. | 4,80 |
| stalla | mq. | 32,85 |
| rimessa attrezzi | mq. | 30,05 |
| rimessa attrezzi | mq. | 47,50 |
| Tettoia | mq. | 6,35 |

Area esterna mq. 1.060,00

TOTALE Superficie da considerarsi a fini commerciali circa mq. 300,00*

*(superficie comprendente l'incidenza delle superfici, opportunamente ragguagliate, delle murature e l'incidenza dell'area esterna di pertinenza)

NOTA BENE: Si è esclusa dalla superficie commerciale quella dell'annesso a destinazione pollaio in quanto non citato nell'atto di acquisto, non riportato in accatastamento e non idoneo dal punto di vista strutturale.

Inoltre nella stima non si è tenuto conto della particella n. 683 in quanto trattasi di fabbricato (cabina Enel) di proprietà di "Enel Distribuzione" (proprietario per il fabbricato) e non influente dal punto di vista commerciale.

h.L2) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, il rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale; la situazione catastale, l'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, l'eventuale presenza di parti abusive, le servitù attive e passive ecc....

Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori riportati dal Borsino immobiliare ed i valori provenienti da indagini di mercato relative a offerte di immobili similari nella zona.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.



Si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica dell'area

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

i.L2) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

i.2.1) Estrinseche

- Ambiente economico sociale: Discreto. L'immobile è sito in zona periferica di Giulianova, poco urbanizzata e caratterizzata da un tessuto di natura agricola .
- Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova a circa 2,00 Km dalla SS n. 80 ; a circa Km. 24 da Teramo (22 min.); a circa 3 Km (7 min.) dal casello autostradale della A14 (Mosciano Sant'Angelo) ed a circa 3 Km dal piccolo centro di ColleranESCO dotato di alcuni dei servizi quotidiani ed infine a circa 5 Km dal centro di Giulianova Lido.
- Condizioni climatiche: il comune, posto ad un'altitudine di circa mt 68 s.l.m., presenta un clima caldo e temperato, con inverni relativamente tiepidi ed estati contraddistinte da temperature elevate.
- Servizi sociali e commerciali: la zona è servita da alcuni esercizi commerciali posti nell'abitato di ColleranESCO che garantiscono il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti. L'immobile ha comunque una buona possibilità di accesso ai servizi territoriali di più ampia valenza (istituzioni scolastiche fino al livello di secondaria di primo grado, ecc...) raggiungibili in pochi minuti.

i.2.2) Intrinseche

- a) Accessibilità: buona; Il fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare in argomento, gode di accesso diretto da strada vicinale che a sua volta ha accesso da strada comunale.
- b) Funzionalità generale: Discreta. I caratteri distributivi che regolano la funzionalità degli spazi non è ottimale. I locali non sono tutti direttamente collegati tra loro ma necessitano di uscita all'esterno per il passaggio dall'uno all'altro.
- c) Funzionalità degli impianti: Non esistono impianti.
- d) Grado di rifinitura: Mediocre: non esiste pavimentazione ma solo massetto di fondo in quanto i locali più grandi erano originariamente adibiti a stalla e rimessa attrezzi. Le pareti sono alcuni in pietra e mattoni a vista ed altre con solo intonaco, peraltro tutte in cattivo stato di manutenzione.
- e) Stato di manutenzione generale: Mediocre.
- f) Esposizione: L'intero immobile presenta affacci su tutti i lati.
- g) Salubrità: i locali risultano salubri in virtù di una sufficiente ed ordinaria aerazione ed esposizione solare.
- h) Panoramicità: discreta, Le pareti poste a nord-ovest e sud-ovest hanno affaccio su piccola strada vicinale, con distacco da altri fabbricati, le altre due affacciano su attività agricola.
- i) Dotazioni del fabbricato: Planimetricamente il fabbricato è dotato di area esterna esclusiva di pertinenza. Esiste sul posto un piccolo annesso delle dimensioni di circa mt 5,00x4,00 destinato a



pollaio, riportato sull'estratto di mappa, ma non oggetto di accatastamento. La proprietà è parzialmente recintata con rete metallica.

j) Dotazione di area esclusiva: è dotato di area esclusiva di pertinenza.

k) Dotazione di parcheggi esclusivi: l'unità immobiliare non è dotata di parcheggi esclusivi.

l) Situazione edilizia: l'accertamento condotto presso i competenti uffici comunali non ha prodotto alcun risultato in merito ad eventuali atti di assenso di natura edilizia rilasciati. Sull'atto d'acquisto dell'immobile viene citata la realizzazione del fabbricato come antecedentemente al 1/9/1967. Non è pertanto possibile verificare la conformità dello stato di fatto ad un progetto eventualmente approvato.

m) Situazione urbanistica: L'area individuata con le particelle n. 270, 683 e 123 ricadono in zona "CMP2" "Comparto di tipo 2" (art. 3.3.1 e 2.5.3 NTA) in base al vigente PRG. Le stesse sono individuate nel PTP come "aree agricole di rilevante interesse economico" (art. 24 PTP): come "zone a trasformazione condizionata nel PRP".

n) Disponibilità: l'immobile attualmente è utilizzato come deposito materiali di varia natura e si rileva sul posto la presenza di allevamento avicolo, sembra messo in essere da persone del posto che provvedono anche ad effettuare piccole opere manutentive dello stesso.

j.L2) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Sulla base delle esposte considerazioni e tenuto conto delle descritte caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2015 indica per le "le attività produttive" al Comune di Giulianova e per la fascia/zona "E5 suburbana" valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 300,00 ed un massimo di €/mq 430,00 con valore medio di €/mq 365,00 $=[(300,00 + 430,00):2]$.

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Giulianova attesta una quotazione media produttiva al metro quadrato di superficie lorda commerciale pari ad € 500,00 e per la zona suburbana valori compresi tra un minimo di €/mq 712,00 ed un massimo di €/mq 1.045,00 con valore medio di €/mq 879,00 $=[(712,00 + 1.045,00):2]$.

E' opportuno precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e del Borsino non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del Borsino nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un



tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI (€/mq 365,00) e del Borsino (€/mq 879,00) si ottiene il valore medio ponderato di €/mq 622,00 che è notevolmente prossimo al valore medio accertato presso le più accreditate Agenzie immobiliari della zona (dai 300,00 €/mq ai 600,00 €/mq).

Ne consegue che il valore commerciale del bene in procedura, stimato a corpo e non a misura, si può attendibilmente stabilire in **€ 105.000,00** in cifra tonda, come di seguito esplicitato:

Edificio indipendente composto dal solo Piano Terra

mq. 300,00 x €/mq 350,00= € 105.000,00 che **in cifra tonda può fissarsi in € 105.000,00**

K.L2) PROPOSTA DI VENDITA

Unico lotto: considerate le caratteristiche funzionali intrinseche, le morfologia dei luoghi e le caratteristiche dell'impianto distributivo dell'intero edificio, si ritiene che l'unità immobiliare di che trattasi non sia suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente; **se ne propone**, pertanto, **l'alienazione in un unico cespite.**

I.L2) REGIME FISCALE

I beni sono ad uso personale .

m.L2) GESTIONE E VINCOLI

L'immobile, per la sua natura autonoma nel contesto di riferimento, non è soggetto a regolamento di condominio e/o a spese condominiali.

L'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione, è attualmente utilizzato come rimessa e allevamento avicolo da alcune persone del posto senza alcun contratto

n.L2) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.
2. Per l'immobile non è stato rilasciato titolo edilizio abitativo e l'autorizzazione di abitabilità.
3. L'immobile in oggetto non è interessato da contratti di locazione ed attualmente utilizzato come rimessa attrezzi per allevamento agricolo da persone del posto.
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti termico ed elettrico sono assenti



6. L'immobile, presenta un piccolo annesso destinato a pollaio realizzato in assenza di titoli concessori, lo stesso è riportato nell'estratto di mappa ma non nella planimetria di accatastamento.
7. **Il valore commerciale dell'immobile** determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi **Euro 105.000,00**.
8. **Il valore dell'immobile da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 20%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in **Euro 84.000,00**.

In merito ai quesiti posti si rileva quanto segue:

- a) gli accertamenti in merito ad iscrizioni e trascrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- b) lo stato dei luoghi del bene in oggetto è conforme alla planimetria catastale, così come meglio specificato al punto **d2.5** (situazione edilizia dell'unità immobiliare pag. 24);
- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che gli eseguiti, sono riportate esattamente ai punti **e2.1, e2.2, e2.3, e2.4, e.2.5 ed ed e2.6** (pagg. 27-28-29);
- d) l'immobile in oggetto, individuato nel lotto 2, è debitamente descritto al punto **d2.1** per quanto attiene il diritto reale (Pag. 21), al punto **d2.4** (pag. 22) per quanto ai confini, ed al punto **d2.3** (pag. 22) per i dati catastali;
- e) i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'atto di acquisto ed a quelli delle risultanze catastali per quanto attiene le particelle n. 123 e 270; La particella n. 683 deriva dalla Ptc n. 117 citata sull'atto di acquisto.
- f) i passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d2.2** (pag. 21);
- g) la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio specificata ai punti **d2.5 e d2.6** (pag. 24);
- h) per quanto allo stato di possesso dell'immobile si rileva che lo stesso è attualmente utilizzato come rimessa e allevamento avicolo da alcune persone del posto senza alcun contratto.;
- i) le formalità pregiudizievoli sono meglio specificate nei punti che vanno da **e2.1 ad e2.6** (pagg. 27-28-29);
- I-m)** l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico ;



n) le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo **m.L2** (pag. 34).

QUADRO RIEPILOGATIVO DEL VALORE COMMERCIALE

| | |
|----------------|--|
| LOTTO 2 | <p>- QUOTA DI ½ - Immobile indipendente composto da solo piano terra L'immobile ha accesso diretto da Via pubblica; l'intero fabbricato si sviluppa su un unico piano composto da: un fondaco, n. 10 tra pollai e porcili, una stalla, due rimesse attrezzi, una legnaia, un forno ed una piccola tettoia, il tutto per una superficie calpestabile di circa mq. 233,00 area di pertinenza annessa di circa mq. 1.060,00.</p> <p>- VALORE DELL'IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p style="text-align: center;">€ 42.000,00</p> |
|----------------|--|

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ALLEGATO "C" – Elaborati dell'immobile individuato al foglio n. 29 part.IIe n. 123-270-683 (**LOTTO 2**)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1) Vista aerea

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2) Visure catastali 3) Visure storiche 4) estratto del foglio di mappa in scala 1:5.000 5) pianta di accatastamento

DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA

6) estratto del P.R.G. 7) stralcio delle N.T.A. .

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

8) Certificato di residenza e Stato di Famiglia 9) Estratto di matrimonio

TITOLI DI PROVENIENZA

10) Copia atto di provenienza

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO

11) Pianta dell'immobile rilevato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

12) Documentazione Fotografica

ALLEGATO "D" – Ispez. presso la Conservatoria dei RR.II. al foglio n.29 particelle n.123-270-683 (**LOTTO 2**)

13) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 123) 14)) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 270) 15) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 683)



Indice

| | |
|--|---------|
| b.L3) Dati di pignoramento | Pag. 38 |
| c.L3) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima..... | Pag. 38 |
| d.L3) Generalità dei beni e loro disponibilità..... | Pag. 39 |
| <i>d.3.1)</i> Proprietà..... | Pag. 39 |
| <i>d.3.2)</i> Provenienza..... | Pag. 39 |
| <i>d.3.3)</i> Dati Catastali..... | Pag. 39 |
| <i>d.3.4)</i> Confini catastali | Pag. 40 |
| <i>d.3.5)</i> Situazione edilizia..... | Pag. 40 |
| <i>d.3.6)</i> Situazione urbanistica | Pag. 42 |
| e.L3) Atti pregiudizievoli: | |
| e.3.1) Iscrizioni per immobile (Ptc. 468)..... | Pag. 43 |
| e.3.2) Iscrizioni per immobile (Ptc. 468 sub 4)..... | Pag. 43 |
| e.3.3) Trascrizioni (per immobile (Ptc. 468 sub 4)..... | Pag. 44 |
| e.3.4) Iscrizioni per immobile (Ptc. 468 sub 5)..... | Pag. 44 |
| e.3.5) Trascrizioni per immobile (Ptc. 468 sub 5)..... | Pag. 45 |
| f.L3) Descrizione dei beni | Pag. 45 |
| g.L3) Misurazione..... | Pag. 47 |
| h.L3) Metodo di stima adottato..... | Pag. 49 |
| i.L3) Analisi delle caratteristiche: | |
| <i>i.3.1)</i> Estrinseche..... | Pag. 50 |
| <i>i.3.2)</i> Intrinseche..... | Pag. 50 |
| j.L3) Valore attribuibile ai beni..... | Pag. 51 |
| k.L3) Proposta di vendita..... | Pag. 53 |
| l.L3) Regime fiscale..... | Pag. 53 |
| m.L3) Gestione dei vincoli..... | Pag. 53 |
| n.L3) Riepilogo finale..... | Pag. 54 |



LOTTO 3

b.L3) DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare promosso da ***** con sede in ***** contro il signor *****
***** e riguardante la PIENA PROPRIETA', (quota 1/1) , dei seguenti immobili siti nel comune di
MOSCIANO SANT'ANGELO:

- **Magazzino con annessi servizi al piano S1** distinto in Catasto Urbano, al foglio n. **36** particella n° **468** Sub **4** Piano **S1** Categoria **D/7** rendita catastale **€ 3.150,39**;
- **Laboratorio artigianale con annessi servizi al piano T** distinto in Catasto Urbano, al foglio n. **36** particella n° **468** Sub **5** Piano **T** Categoria **D/7** rendita catastale **€ 3.563,55**;
- **Laboratorio artigianale con annessi uffici e servizi al piano 1** distinto in Catasto Urbano, al foglio n. **36** particella n° **468** Sub **6** Piano **1** Categoria **D/7** rendita catastale **€ 2.706,23**;
- **Abitazione di tipo Civile al piano 1** distinto in Catasto Urbano, al foglio n. **36** particella n° **468** Sub **7** Piano **1** Categoria **A/2** classe **2** consistenza **vani 6** rendita catastale **€ 418,33**;
- **Locali ad uso Ufficio al piano 2** distinto in Catasto Urbano, al foglio n. **36** particella n° **468** Sub **8** Piano **1** Categoria **A/10** classe **U** consistenza **vani 7** rendita catastale **€ 1.807,60**;

c.L3) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene oggetto è sito in Contrada Ripoli nel Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO ed è costituito da:

- Immobile da cielo a terra, adibito a locali artigianali con annessi magazzini, uffici, servizi ed abitazione, il tutto con area di pertinenza annessa di circa mq. 1.600,00.

L'immobile ha accesso diretto da Via Silone l'intero fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno seminterrato ed è così composto: al piano S1 due locali magazzino, un ripostiglio, un disimpegno due spogliatoi e locali igienici, oltre un locale macchine ed un locale filtro a prova di fumo (questi ultimi due adibiti a ripostigli); Al piano terra due locali adibiti a laboratorio artigianale, n locale ufficio, due disimpegni e locali igienici; Al piano primo un laboratorio artigianale, due locali uffici con annessi servizi igienici ed un ex unità abitativa attualmente pare adibita a magazzino, anche se presenta ancora la zona cucina; al piano secondo sottotetto i l'unità abitativa precedentemente posta al piano primo.

L'intera proprietà si trova in discrete condizioni di manutenzione e necessita di lavori di manutenzione perlopiù nei locali posti al piano S1 ed in parte dei locali posti al piano terra. Infatti, soprattutto nei

38 di 74

Arch. Paola Angelozzi

Viale Bovio, 131 – 64100 Teramo Tel 0861/242624 – fax. 0861.1990030 - Cell. 347/3038984 –
C.F. NGL PLA 68D46 L103M - P.IVA 01448750677 - email: arkange@email.it



locali al piano S1 si rilevano situazioni di macchie di umidità ed infiltrazioni di acqua. L'immobile inoltre mostra segni di decadimento sulle facciate che quindi necessitano di opere di ripristino e tinteggiatura.

L'immobile è dotato di area di pertinenza esclusiva con annessi parcheggi.

d.L3) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

d.3.1) Proprietà

Edificio da cielo a terra ricomprendente diverse unità immobiliari ma costituenti a tutti gli effetti un unico complesso, il tutto individuato in Catasto Urbano al foglio n. 36 particella n.468 sub 4,5,6,7 ed 8 ed è di proprietà per quota 1/1 (pur essendo i coniugi in regime di comunione dei beni, il bene è stato acquistato ai sensi dell'art. 178 del C.C.), del signor ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****

Il nominativo in questione corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

d.3.2) Provenienza

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento era individuata con la Ptc n. 212 (attualmente fog. 36 Ptc n. 468) ed è pervenuta in proprietà al signor ***** per atto di compravendita notaio ***** del ***** rep n. ***** registrato a Teramo al n. ***** del *****

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- ***** fu ***** (comproprietaria)
- ***** * fu ***** (comproprietario)

d.3.3) Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo i beni sono individuati come segue:

1. **Foglio n. 36 mappale n.468 sub 4** - Contrada Ripoli P. S1 Categ. D/7 rendita € 3.150,39;
2. **Foglio n. 36 mappale n.468 sub 5** - Contrada Ripoli P. T Categ. D/7 rendita € 3.563,55;
3. **Foglio n. 36 mappale n.468 sub 6** - Contrada Ripoli P. 1 Categ. D/7 rendita € 2.706,23;
4. **Foglio n. 36 mappale n.468 sub 7** - Contrada Ripoli P. 1 Categ. A/2 classe 2 consistenza vani 6 rendita € 418,33;
5. **Foglio n. 36 mappale n.468 sub 8**- Contrada Ripoli P. 2 Categ. A/10 classe U consistenza vani 7 rendita € 1.807,60;

Oltre diritti su parti comuni individuate con i sub 1,2 e 3.



In C.T. fog. 36 Ptc 468 Ente Urbano mq. 2.470,00

Con piena corrispondenza con quanto riportato negli atti del pignoramento e catastali e tutti intestati

a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** – proprietà
1/1

NOTE:

La particella n. 468 deriva dalla particella n. 212 (la quale era antecedente all'impianto meccanografico) a seguito tipo mappale n. 1491.1.1998 del 14/05/1998 in atti dal 14/05/1998.

La particella 212 deriva a sua volta dalla particella n. 13/g citata sull'atto di acquisto) giusto frazionamento del 29/05/1981 approvato con tipo n. 30/84.

d.3.4) Confini Catastali

L'area individuata al fog. 36 Ptc n. 468 confina con le seguenti proprietà:

A nord-: con viale I° maggio

A est : con strada di lottizzazione.

A ovest con la Via Ignazio Silone

A sud in parte con la particella n. 213 che intesta a:

- **Subalterno n. 4** a ***** con sede in ***** cod. fisc. ***** – proprietà per 1/1;
- **Subalterno n. 5** a ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** – proprietà ;
- **Subalterno n. 6** a ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà ;
- **Subalterno n. 7** a ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** - proprietà ;

In parte con la particella n. 410 che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** – proprietà ;

d.3.5) Situazione edilizia

Come accertato presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata ed urbanistica, del Comune di Mosciano Sant'Angelo il fabbricato risulta essere stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 2597 rilasciata dal Sindaco del comune di Mosciano Sant'Angelo in data 01/06/1989 "lavori di costruzione di un opificio artigianale". A detta concessione segue variante in Corso D'opera approvata nella seduta del 29/04/1993.



Poiché successivamente, per vari motivi la suddetta variante non venne mai integrata della documentazione richiesta, la stessa fu archiviata e pertanto si è poi proceduto alla successiva richiesta di Concessione del 1998.

In data 04/01/1992 con prot. N. 106 si presentava domanda per eseguire lavori di recinzione del lotto artigianale ed alla stessa seguiva Concessione n. 3342 del 14/03/1992.

In data 08/02/1997 con prot. N. 2125 si presentava domanda per eseguire lavori di *“Ultimazione del piano primo, realizzazione tetto e lavori di finitura di un opificio artigianale”*. Detti lavori venivano approvati con concessione n. 4369 del 1/01/1998. A detta concessione seguiva variante in corso d’opera n. 4550 del 08/03/1999.

Con domanda del 23/12/2010 prot. N. 19885 il sig. Nobile Michelangelo inoltrava richiesta per “cambio di destinazione d’uso dell’alloggio custode in magazzino e , al piano sottotetto, da locali uffici ad alloggio. Si rilasciava P.d.C. n. 6192 del 25/10/2011.

Ai sopracitati titoli concessori corrisponde Certificato di Collaudo rilasciato dal Servizio del genio Civile di Teramo in data 17/08/1999/ 10941.

In data 14/09/1999 prot. N. 12507 si richiedeva agibilità per l’intero immobile e si rilasciava il relativo certificato il 05/07/2000 n. 1385.

Si rileva inoltre che l’immobile è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi prot. N. 5714 del 07/02/2000.

Pern quanto alla conformità si rileva che il certificato di agibilità rilasciato con relativo accatastamento erano inerenti alla Concessione del 1998 con successiva variante del 1999.

Nel 2010 veniva presentata richiesta di P.d.C. rilasciato poi nel 2011 per cambio di destinazione d’uso dell’alloggio custode posto al piano primo a magazzino, e dei locali uffici al piano secondo in abitazione. Nell’ottobre del 2011, data di scadenza del P.d.C. rilasciato, non si procedeva con la presentazione di ultimazione lavori con relativo certificato di agibilità, pertanto ad oggi il suddetto Permesso risulta scaduto e non chiuso con i relativi certificati. Ciò comporta la mancanza di regolarità dello stato di fatto con quanto riportato negli accatastamenti dell’immobile.

Attualmente lo stesso immobile non risulta provvisto certificato di agibilità e di Attestato di prestazione energetica.

L’immobile presenta nel complesso le seguenti irregolarità:

- Il sub 4 (Piano S1) nello stato di fatto risulta frazionato in due unità con pannellature provvisorie e soggetto a due contratti di affitto differenti, mentre sul progetto e nell’acatastamento risulta unica unità adibita a Magazzino;
- Il sub 5 (Piano Terra) risulta nello stato di fatto anch’esso suddiviso in due unità (comunicanti) con pannellature provvisorie, e soggetto nella parte posta verso via Silone, a contratto di affitto a favore della ***** , mentre nell’atto concessorio del 2011 e nell’acatastamento è riportata un’unica unità;
- Il sub 6 (piano primo) è conforme sia al P.d.C. del 2011 che alla planimetria di accatastamento;

41 di 74

Arch. Paola Angelozzi

Viale Bovio, 131 – 64100 Teramo Tel 0861/242624 – fax. 0861.1990030 - Cell. 347/3038984 –
C.F. NGL PLA 68D46 L103M - P.IVA 01448750677 - email: arkange@email.it



- Il sub 7 (piano primo) nella consistenza, nella destinazione e nella distribuzione è conforme all'ultimo atto concessorio, ma nel relativo accatastamento risulta destinato ad alloggio custode, mentre nello stato di fatto dovrebbe essere destinato a magazzino. Sul posto si rileva ancora la presenza di area soggiorno-cucina con camera da letto, ma sembra in fase di dismissione. Quindi necessita variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.
- Il sub 8 (piano secondo) nella destinazione d'uso è conforme all'ultimo atto concessorio, ma nella consistenza presenta irregolarità per la presenza di ulteriore camera da letto nella stanza riportata nel progetto come impraticabile. Si rilevano inoltre due ripostigli sottotetto, non riportati nell'atto concessorio. La stessa unità è difforme dalle planimetrie di accatastamento in quanto in quest'ultimo l'unità individuata con il subalterno n. 8 ha destinazione "uffici" . La maggior consistenza non è sanabile per superamento in tale condizione della superficie massima da destinarsi ad unità abitativa.

D.3.6) Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Mosciano Sant'Angelo l'area su cui è costruito il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio n. 6 mappale n. 432) ricade in zona "D2" "Artigianato" (art. 36 NTA) in base al vigente PRG .

Comprende le aree destinate all'insediamento e al potenziamento delle attività artigianali di produzione.

Tali ambiti monofunzionali sono situati in Mosciano Stazione, c.da Ripoli e c.da Marina.

L'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto o intervento urbanistico preventivo

Per l'ambito di nuova espansione individuato in contrada Ripoli l'edificazione è subordinata alla formazione ed approvazione dell'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, o in alternativa è consentita l'attuazione anche mediante intervento urbanistico preventivo convenzionato di iniziativa privata, a condizione che l'intervento interessi tutte le proprietà ricomprese all'interno di tale ambito, e che un terzo dei lotti sia assegnato ad aventi diritto a costo convenzionato mediante bando pubblico.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- U3.5 Artigianato di produzione
- U5.4 - Commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci
- U5.6 Artigianato di servizio
- U6.8 Artigianato di servizio all'auto
- U6.7 Parcheggio
- U1.1 Residenze, strettamente connesse alle suddette destinazioni d'uso.

Sono inoltre consentite le attività commerciali come specificato dall'art.9 comma 5 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Commerciale vigente.

L'edificazione nella zona è condizionata al rispetto dei seguenti indici:



R.c.= 0,50 mq/mq;

Lotto minimo d'intervento = 1200 mq

ad eccezione dei lotti di superficie inferiore, formati prima della data di adozione della Variante Generale al P.R.G. in data 20.02.1993;

H max= mt.10,50;

P.R.G. Mosciano S. Angelo – Norme Tecniche di Attuazione fatta eccezione per le ciminiere torri d'acqua, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'opificio.

Altezza utile per la parte produttiva non inferiore a mt. 3,50,

Altezza utile per la parte residenziale non inferiore mt 2,70 ;

per esigenze di lavorazione è consentita la realizzazione di interpiani, purché nei limiti dell'altezza utile e massima fissata.

distanza dai confini e viabilità interna = mt. 5,00 **in deroga alla norma generale dell'art.6, lettera b)- punto1;**

distanza dalla viabilità provinciale e statale = mt.7,00

S.u.r.= 120 mq

e.L3) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

e.3.1 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 468)

- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale *****
Rep.***** del ***** Atto esecutivo o cautelare – erbale di pignoramento immobili.

•

e.3.2 Iscrizioni (a carico Ptc. N. 468 sub 4)

- Iscrizione del***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale notaio *****
Rep. n.***** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

1. Com.ne n.***** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data *****
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieci DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).
 1. Annotazione n. ***** del ***** (restrizione di beni)
- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale "*****" Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - Iscrizione contro del***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale "*****" Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.



1. Com.ne n.***** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2008.
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieces DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - Iscrizione contro del***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.3.3 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 468 sub 4)

- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Atto esecutivo o cautelare – erbale di pignoramento immobili.

e.3.4 Iscrizioni (a carico Ptc. N. 468 sub 5-6-7-8)

- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale notaio ***** Rep. n.*****el *****Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

1. Com.ne n.***** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data ***** .
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieces DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).
 2. Annotazione n. ***** del***** (restrizione di beni)
- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “***** ” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del *****ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
1. Com.ne n.***** del ***** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data *****
 2. Cancellazione totale eseguita in data ***** (art.13, comma 8-dieces DL 7/2007 – art 40 bis D.Lgs 385/1993).



- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. **** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.3.5 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 468 sub 5-6-7-8)

- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

f.L3) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è situato in contrada Ripoli del comune di Mosciano Sant’Angelo. Trattasi di fabbricato ad uso artigianale sviluppatosi su 3 piani fuori terra ed uno entrotterra.

L’accesso, sia carrabile che pedonale, avviene da via pubblica.

Il complesso è così composto: al piano seminterrato tre locali magazzino, un locale macchine ascensore, due spogliatoi, un ripostiglio, un locale macchine (rip) , un montacarichi, filtro a prova di fumo (RIP) un disimpegno e servizi igienici con spogliatoi. Al piano terra tre laboratori artigianali, due disimpegni e uffici con annessi servizi igienici. Al piano primo un laboratorio artigianale, due locali uffici con servizi igienici ed un’ex unità abitativa quasi dismessa ed adibita a magazzino, pur avendo ancora in essere il locale cucina . Al piano secondo unità abitativa composta da : cucina, pranzo, tre camere, un bagno con anti wc, tre ripostigli e disimpegno, il tutto con adiacente terrazza non praticabile.

La struttura è in c.a. su fondazioni costituite da travi rovesce, e solai a lastre dello spessore di cm 36+6 di soletta collaborante, mentre la struttura di copertura è in legno lamellare.

Le pareti esterne, presentano vari fenomeni di degrado con presenza di zone ammalorate da infiltrazioni macchie di umidità provenienti dalla cattiva manutenzione della struttura. I fenomeni di degrado non riguardano le strutture portanti dell’immobile e soprattutto l’intera struttura di copertura realizzata in travi di legno lasciate a vista all’interno dell’unità abitativa posta nel piano secondo sottotetto.

Gli infissi esterni dell’unità abitativa sono in alluminio con doppio vetro e sembrano essere in buone condizioni di conservazione.



Stessa situazione troviamo negli infissi interni; le porte interne, così come le porte di ingresso, versano in buone condizioni di manutenzione. I portoncini interni di ingresso alle unità immobiliare sono tipo tagliafuoco con maniglie antipánico.

Il portoncino di ingresso al vano scala posto al piano terra è anch'esso in alluminio e vetro.

La pavimentazione dei subalterni destinati a magazzino ed attività artigianale è del tipo industriale mentre è in gres nei locali igienici e spogliatoio poste a servizio di tali attività.

La pavimentazione invece dell'ex appartamento posto al piano primo è in gres porcellanato, mentre quella dell'appartamento posto al piano secondo è in parquet prefinito in due delle camere da letto, mentre è in gres nei restanti vani dello stesso.

L'impianto elettrico è presente in tutte le unità e sembra essere in buone condizioni di manutenzione ma necessita verifica dell'idoneità dello stesso alle vigenti norme in materia..

Si rileva che i locali accessori siti al piano S1 presentano vari fenomeni di umidità ed i locali igienici necessitano di opere di ripristino e ristrutturazione.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà eseguire alcuni lavori di manutenzione e di verifica della regolarità degli impianti.

I locali adibiti a magazzino e locale artigianale posti ai piani S1, T e 1 non sono dotati impianto termico, mentre sono regolarmente dotati di caldaia gli uffici, la zona ex appartamento posta al piano primo e l'unità abitativa posta al piano secondo.

Si rileva inoltre che il locale magazzino posto al piano S1 risulta frazionato e suddiviso in due locali distinti a mezzo parete divisoria in struttura provvisoria, in parte in plastica ed in parte in pannelli di compensato su struttura metallica lasciati allo stato grezzo. Nei locali individuati con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5 nella planimetria di rilievo, non è stato possibile effettuare l'accesso, in quanto, nei locali 1 e 2 il detentore dello stesso, giusto contratto di affitto del 15/02/2011 n. 573, non era rintracciabile al momento del sopralluogo e gli altri (3, 4 e 5) risultano chiusi e ne detiene l'accesso il proprietario che al momento si trovava fuori per motivi di lavoro.

L'immobile risulta per la maggior parte essere affittato e precisamente:

- Il locale magazzino al piano S1 è stato frazionato (senza autorizzazione preventiva del comune di Mosciano Sant'Angelo) ed è soggetto a due contratti di affitto: uno è il contratto stipulato in data 15/02/2011 al n. 573 della durata di anni 6, ed un contratto (per i vani individuati con i numeri 1 e 2 e la planimetria di rilievo) stipulato il 09/02/2016 al n. 343 della durata di tre anni.
- Il locale artigianale al piano terra (anch'esso frazionato a mezzo struttura provvisoria con struttura metallica e pannellatura in legno ed anch'esso senza preventiva richiesta di autorizzazione), risulta affittato per circa mq. 200 con contratto di affitto del 10/04/2013 n. 1141 per una durata di anni 6.



I locali al piano S1 individuati sempre nella planimetria di rilievo con i numeri 3,4 e 5 non sono stati visionati in quanto le porte risultano sigillate

g.L3) MISURAZIONE

Al fine di acquisire completa cognizione dello stato dei luoghi si sono effettuati diversi sopralluoghi in cui si è proceduto al rilievo dei locali che compongono l'unità immobiliare in questione, restituendone contezza grafica nell'allegata planimetria redatta in scala .

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato ricomprendendo gli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché le superfici delle pertinenza opportunamente ponderate; il risultato è così di seguito descritto:

- superficie calpestabile dell'intero immobile: **mq. 2.262,00**

di cui:

| | | | |
|----------|-------------------------|---------|--------|
| PIANO S1 | magazzino | mq. | 510,80 |
| | Magazzino | mq. | 193,00 |
| | Filtro (rip) | mq. | 6,60 |
| | montacarichi | mq. | 6,70 |
| | locale macchine (rip) | mq. | 4,20 |
| | locale mac. ascensore | mq. | 3,40 |
| | dis. | mq. | 8,00 |
| | locale 3 (da progetto) | mq. | 26.,25 |
| | locale 4 (da progetto) | mq. | 3,20 |
| | locale 5 (da progetto) | mq. | 4,45 |
| | magazzino | mq. | 12,80 |
| | spogliatoio | mq. | 12,05 |
| | w.c. | mq. | 1.35 |
| | w.c. | mq. | 1,10 |
| | w.c. | mq. | 1,10 |
| | w.c. | mq. | 1,10 |
| | w.c. | mq. | 1,10 |
| | w.c. | mq. | 3,30 |
| | spogliatoio | mq. | 7,40 |
| | | sommano | mq. |
| PIANO T | Laboratorio artigianale | mq. | 254,75 |
| | Laboratorio artigianale | mq. | 318,60 |



| | | |
|--------------------|-----|------------|
| locale artigianale | mq. | 63,80 |
| uffici | mq. | 20,90 |
| dis. | mq. | 5,40 |
| dis | mq. | 3,75 |
| w.c. | mq. | 3,25 |
| w.c. | mq. | 1,60 |
| w.c. | mq. | 1,50 |
| w.c. | mq. | 3,70 |
| w.c. | mq. | 4,25 |
| w.c. | mq. | 4,10 |
| sommano | | mq. 685,60 |

balcone mq. 39,90

balcone mq. 49,40

| | | | |
|------------------------|-------------------------|-----|--------|
| PIANO 1 (sub 6) | Laboratorio artigianale | mq. | 435,40 |
| | Uffici | mq. | 70,20 |
| | Uffici | mq. | 27,80 |
| | w.c. | mq. | 2,30 |
| | w.c. | mq. | 2,25 |
| | w.c. | mq. | 4,70 |
| sommano | | mq. | 542,65 |

balcone mq. 24,70

balcone mq. 29,50

| | | | |
|------------------------|-----------|-----|--------|
| PIANO 1 (sub 7) | magazzino | mq. | 46,80 |
| | magazzino | mq. | 17,90 |
| | magazzino | mq. | 11,15 |
| | magazzino | mq. | 15,75 |
| | Dis. | mq. | 4,50 |
| | w.c. | mq. | 8,45 |
| | w.c. | mq. | 2,85 |
| sommano | | mq. | 107,40 |

balcone mq. 17,60

balcone mq. 3,30



| | | | |
|---------|-----------|---------|------------|
| PIANO 2 | soggiorno | mq. | 41,75 |
| | Cucina | mq. | 18,15 |
| | Rip. | mq. | 7,00 |
| | Letto | mq. | 16,75 |
| | Letto | mq. | 20,50 |
| | Bagno | mq. | 8,55 |
| | Anti w.c. | mq. | 3,90 |
| | Dis | mq. | 1,85 |
| | | sommano | mq. 118,45 |

TOTALE Superficie da considerarsi a fini commerciali:

PIANO S1 circa **mq. 870,00*** (Locale magazzino+accessori)

PIANO TERRA circa **mq. 750,00*** (Locale artigianale+accessorie e pertinenze)

PIANO PRIMO circa **mq. 595,00*** (Locale artigianale+uffici e pertinenze)

_____ circa **mq. 128,00*** (Locale magazzino e pertinenze)

PIANO SECONDO circa **mq. 148,00***

Area esterna comune mq. 1.600,00 circa

*(superficie comprendente l'incidenza delle superfici, opportunamente ragguagliate, delle murature e delle relative pertinenze)

h.L3) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, il rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale; la situazione catastale, l'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, l'eventuale presenza di parti abusive, le servitù attive e passive ecc....

Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori riportati dal Borsino immobiliare ed i valori provenienti da indagini di mercato relative a offerte di immobili similari nella zona.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.



Si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica dell'area

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

I. L3) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

i.3.1) Estrinseche

- **Ambiente economico sociale:** buono. L'immobile è sito in zona artigianale di Mosciano Sant'Angelo, densamente urbanizzata .
- **Collegamenti stradali:** buoni. L'immobile si trova a circa 3,00 Km (4 min) dalla SS n. 80 ; a circa Km. 21 da Teramo (22 min.); a circa 3 Km (4 min.) dal casello autostradale della A14 (Mosciano Sant'Angelo) ed a circa 10 Km(17 min) dal centro di Giulianova Lido ed a circa 3 Km (4 min) dal centro di Mosciano Sant'Angelo, dotato di molti dei servizi quotidiani.
- **Condizioni climatiche:** il centro di Mosciano Sant'Angelo, posto ad un'altitudine di circa mt 227 s.l.m. (casa comunale), si trova sulle colline litoranee e presenta un clima tipicamente mediterraneo, con estati calde e secche ed inverni miti e piovosi.
- **Servizi sociali e commerciali:** il centro di Mosciano Sant'Angelo, posto a pochi minuti da Ripoli, è servito da molti esercizi commerciali che garantiscono il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti e da molte attività terziarie.

i.3.2) Intrinseche

- a) Accessibilità:** buona; Il fabbricato nel suo complesso gode di accesso diretto da strada pubblica, con cui confina su tre lati.
- b) Funzionalità generale:** Buona. I caratteri distributivi che regolano la funzionalità degli spazi è ottimale.
- c) Funzionalità degli impianti:** gli impianti sono tutti perfettamente funzionanti e non sembrano necessitare di lavori di manutenzione ma necessita verifica di congruità degli stessi alle vigenti normative di settore.
- d) Grado di rifinitura:** Buono: esiste pavimentazione di tipo industriale nei locali adibiti a magazzino (piano S1) e nei locali artigianali (piani T e 1); pavimentazione in gres nei locali igienici e nei locali uffici; Gres nei locali magazzino (ex unità abitativa piano 1°); Gres e parquet prefinito nell'appartamento (piano 2° sottotetto). Le pareti sono tinteggiate e sono peraltro tutte in discreto stato di manutenzione.
- e) Stato di manutenzione generale:** Buono.
- f) Esposizione:** L'intero immobile presenta affacci su tutti i lati.
- g) Salubrità:** i locali risultano salubri i virtù di una sufficiente ed ordinaria aerazione ed esposizione solare.



- h) Panoramicità: discreta**, Tutte le pareti nord, est ed ovest hanno affaccio su strada pubblica con distacco con altri fabbricati ad uso perlopiù artigianale. La parete sud invece ha affaccio su distacco con altri fabbricati ad uso in parte residenziale in parte artigianale
- i) Dotazioni del fabbricato**: Planimetricamente il fabbricato è dotato di area esterna esclusiva di pertinenza con parcheggio. La proprietà è completamente recintata. Tutte le unità immobiliari vantano diritti sui beni comuni non censibili individuati con i sub 1, 2 e 3.
- j) Dotazione di area esclusiva**: tutti i subalterni vantano diritti su area comune di pertinenza ma non sono dotati di area esclusiva.
- k) Dotazione di parcheggi esclusivi**: tutte le unità immobiliari sono dotate di parcheggi su corte comune.
- l) Situazione edilizia**: l'accertamento condotto presso i competenti uffici comunali ha rilevato che l'ultimo atto concessorio rilasciato e quindi valido a tutti gli effetti è il P.d.C. n. 6192 del 25/10/2011. Tale P.d.C. , con scadenza per ultimazione lavori in data 24/10/2015, non è stato mai oggetto di richiesta di agibilità e pertanto manca della Denuncia di ultimazione lavori.
- m) Situazione urbanistica**: Secondo il vigente PRG del Comune di Mosciano Sant'Angelo l'area su cui è costruito il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio n. 36 mappale n. 468) ricade in zona "D2" "Artigianato" (art. 36 NTA) in base al vigente PRG .
- n) Disponibilità**: l'immobile attualmente è così di seguito utilizzato:
- Per quanto al sub 4 risulta diviso in due porzioni e soggetto a n. 2 contratto di affitto, uno con scadenza il 13/02/2017 ed un altro con scadenza il 31/01/2019;
 - Per quanto al sub 5 risulta in affitto per una parte di circa mq. 200 con contratto di affitto con scadenza il 28/02/2019;
 - Per quanto al sub 6 risulta in uso all'esecutato per l'esercizio dell'attività;
 - Per quanto al sub 7 risulta essere stato adibito ad uso abitativo di recente ed attualmente semi dismesso ed adibito a magazzino, ma sempre da parte della famiglia dell'esecutato;
 - Per quanto al sub 8 catastalmente adibito ad uffici, ma nello stato di fatto unità abitativa (regolarmente approvata con l'ultimo atto concessorio), ed è oggetto di regolare sede di residenza da parte della figlia dell'esecutato.

j.L3) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Sulla base delle esposte considerazioni e tenuto conto delle descritte caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2015 indica per le "le attività produttive" al Comune di Mosciano Sant'Angelo e per la fascia/zona "E11 suburbana" valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 340,00 ed un massimo di €/mq 500,00 con valore medio di €/mq 420,00 $=[(340,00 + 500,00):2]$.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2015 indica per le "le attività terziarie" al Comune di Mosciano Sant'Angelo e per la fascia/zona "E11 suburbana" valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 850,00 ed un massimo di €/mq 1.250,00 con valore medio di €/mq 1.050,00 $=[(850,00 + 1.250,00):2]$.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2015 indica per le "le abitazioni di tipo civile" al Comune di Mosciano Sant'Angelo e per la fascia/zona "E11 suburbana" valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 780,00 ed un massimo di €/mq 1.150,00 con valore medio di €/mq 965,00 $=[(780,00 + 1.150,00):2]$.

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Mosciano Sant'Angelo (contrada Ripoli) attesta una quotazione media produttiva al metro quadrato di superficie lorda commerciale pari ad € 597,00 con valori compresi tra un minimo di €/mq 474,00 ed un massimo di €/mq 721,00 .

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Mosciano Sant'Angelo (Contrada Ripoli) attesta una quotazione media per Uffici al metro quadrato di superficie lorda commerciale pari ad € 830,00 con valori compresi tra un minimo di €/mq 666,00 ed un massimo di €/mq 1.000,00 .

Sempre il borsino immobiliare per l'intero comune di Mosciano Sant'Angelo (Contrada Ripoli) attesta una quotazione media per Abitazioni di tipo civile al metro quadrato di superficie lorda commerciale pari ad € 1.014,00 con valori compresi tra un minimo di €/mq 782,00 ed un massimo di €/mq 1.261,00.

E' opportuno precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e del Borsino non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del Borsino nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI e del Borsino si ottengono i seguenti valori medi ponderati: €/mq 510,00 per le attività produttive; €/mq 940,00 per le attività terziarie (uffici) ed €/mq 990,00 per le abitazioni di tipo civile Tali valori sono notevolmente prossimi al valore medio accertato presso le più accreditate Agenzie immobiliari della zona pari a circa € 515/mq. per i laboratori artigianali , ed € € 1.100/mq per le abitazioni di tipo civile.



Ne consegue che il valore commerciale del bene in procedura, stimato a corpo e non a misura, si può attendibilmente stabilire in **€ 1.163.250,00** in cifra tonda, come di seguito esplicitato:

1. Unità Immobiliare uso artigianale con locali accessori al piano T

mq. 750,00 x €/mq 500,00= € 375.000,00 che in cifra tonda può fissarsi in **€ 375.000,00**

2. Unità immobiliare ad uso artigianale con locali accessori al piano 1

mq. 595,00 x €/mq 450,00= € 267.750,00 che in cifra tonda può fissarsi in **€ 267.750,00**

3. Unità immobiliare ad uso magazzino con locali accessori al piano S1

mq. 870,00 x €/mq 350,00= € 304.500,00 che in cifra tonda può fissarsi in **€ 304.500,00**

4. Unità immobiliare ad uso magazzino con locali accessori al piano 1

mq. 128,00 x €/mq 300,00= € 38.400,00 che in cifra tonda può fissarsi in **€ 38.400,00**

5. Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano 2

mq. 148,00 x €/mq 1.200,00= € 177.600,00 che in cifra tonda può fissarsi in **€ 177.600,00**

K.L3) PROPOSTA DI VENDITA

Unico lotto: considerate le caratteristiche funzionali intrinseche, le morfologia dei luoghi e le caratteristiche dell'impianto distributivo dell'intero edificio, si ritiene che l'unità immobiliare di che trattasi non sia suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente; **se ne propone**, pertanto, **l'alienazione in un unico cespite**.

I.L3) REGIME FISCALE

I beni sono ad uso personale e risultano acquistati usufruendo dell'art. 178 del C.C. (beni destinati all'esercizio dell'impresa di uno dei coniugi, costituita dopo il matrimonio, e gli incrementi dell'impresa costituita anche precedentemente, si considerano oggetto da comunione, solo se sussistono al momento dello scioglimento di questa) .

m.L3) GESTIONE E VINCOLI

L'immobile, per la sua natura autonoma nel contesto di riferimento, non è soggetto a regolamento di condominio e/o a spese condominiali.

L'immobile in oggetto è interessato da contratti di locazione come di seguito:



- Sub 4 = in parte (circa mq. 200,00) soggetto a contratto di locazione a favore di "*****" di ***** , registrato il ***** al n. ***** con scadenza il 13/02/2017 con canone di € 500,00 mensili (oltre IVA) ridotto con comunicazione del 10/06/2015 ad € 300,00 mensili.
- Sub 4 = in parte (circa mq. 600,00 rilevati ma sono 300,00 riportati sul contratto) soggetto a contratto di locazione a favore di "*****" nella figura dell'amministratore ***** , registrato il ***** al n. ***** con scadenza il 31/01/2019 con rata mensile di € 600,00 mensili .
- Sub 5 = in parte (circa mq. 370,00 rilevati ma sono 200,00 riportati sul contratto) soggetto a contratto di locazione a favore di "*****" nella figura de legale rappresentante ***** , registrato il ***** al n. ***** con scadenza il 08/02/2019 con rata mensile di € 1.200,00 ridotto con comunicazione del 29/05/2015 ad € 800,00 mensili (oltre IVA).

I subalterni n. 6 e 7 sono tenuti in uso dall'esecutato e dai famigliari dello stesso.

Il subalterno 8 è dimora abituale della figlia dell'esecutato.

n.L3) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.
2. Per l'immobile è stato rilasciato titolo edilizio abitativo ma l'autorizzazione di abitabilità relativa all'ultimo Pd.C. rilasciato è mancante.
3. L'immobile in oggetto in parte è interessato da contratti di locazione ed in parte attualmente utilizzato dall'esecutato per lo svolgimento dell'attività, come da capitolo **m.L3** (pag. 53).
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti termico ed l'elettrico necessitano di controlli per verificarne la rispondenza alle vigenti normative di settore.
6. L'immobile, pur essendo conforme in linea di massima ai titoli abilitativi rilasciati, presenta delle suddivisioni interne non oggetto di approvazione preventiva dall'organo competente, ma realizzate con pareti provvisorie mobili;
7. Non c'è corrispondenza tra quanto riportato nell'ultimo atto concessorio e l'accatastamento dell'immobile.
8. **Il valore commerciale dell'immobile** determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi **Euro 1.163.250,00.**



9. **Il valore dell'immobile da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 15%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in **Euro 988.760,00**.

In merito ai quesiti posti si rileva quanto segue:

- a) gli accertamenti in merito ad iscrizioni e trascrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- b) lo stato dei luoghi del bene in oggetto è conforme alla planimetria catastale, così come meglio specificato al punto **d3.5** (situazione edilizia dell'unità immobiliare pag. 40);
- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che gli eseguiti, sono riportate esattamente ai punti da **e3.1 a e3.5** (pagg. 43-44-45);
- d) l'immobile in oggetto, individuato nel lotto 3, è debitamente descritto al punto **d3.1** per quanto attiene il diritto reale (Pag. 39), al punto **d3.4** (pag. 40) per quanto ai confini, ed al punto **d3.3** (pag. 39) per i dati catastali;
- e) i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli dell'atto di acquisto (vedasi paragrafo **d.3.3** pag. 39) ma corrispondono alle risultanze catastali
- f) I passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d3.2** (pag. 39);
- g) la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio specificata ai punti **d3.5 e d3.6** (pagg. 40-41-42);
- h) per quanto allo stato di possesso dell'immobile si rileva che lo stesso è attualmente utilizzato in parte dall'esecutato ed in parte è oggetto di diversi contratti di affitto come da allegati;
- i) le formalità pregiudizievoli sono meglio specificate nei punti che vanno da **e3.1** ad **e3.5** (pagg. 43-44-45);
- l-m)** l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico ;
 - o)** le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo **m.L3** (pag. 53).



QUADRO RIEPILOGATIVO DEL VALORE COMMERCIALE

| | |
|----------------|---|
| LOTTO 3 | <p>Quota 1/1 - Immobile indipendente sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Ripoli composto da: locali magazzino più accessori al piano S1, locale artigianale più accessori ed uffici al piano T,; Locale artigianale più uffici e magazzini al piano 1; e appartamento al piano secondo sottotetto. Dotato di area esterna di pertinenza comune di circa mq. 1.600,00.</p> <p>VALORE DELL'IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p style="text-align: center;">€ 988.760,00</p> |
|----------------|---|

ALLEGATO "E" – Elaborati dell'immobile individuato al foglio n. 29 part.IIe n. 123-270-683 (**LOTTO 2**)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1) Vista aerea

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2) Visure catastali 3) Visure storiche 4) estratto del foglio di mappa in scala 1:2.000 5) pianta di accatastamento - 6) Elenco sub - 7) Elaborato planimetrico

DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA

8) estratto del P.R.G. 9) stralcio delle N.T.A. 10) Concessione del 1989 - 11) Concessione del 1992 - 12) Concessione del 1998 e variante in c.o. - 13) Concessione del 2011 - 14) Agibilità.

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

15) Certificato di residenza e Stato di Famiglia 16) Estratto di matrimonio

TITOLI DI PROVENIENZA

17) Copia atto di provenienza

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO

18) Pianta dell'immobile rilevato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

19) Documentazione Fotografica

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE

20) Contratti di affitto

ALLEGATO "F" – Ispez. presso la Conservatoria dei RR.II. al foglio n.29 particelle n.123-270-683 (**LOTTO 2**)

21) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 468 sub 4) - 22) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 468 sub 5) 23) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 468 sub 6) 24) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 468 sub 7) 25) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 468 sub 8) 26) Note



Indice

| | |
|--|---------|
| b.L4) Dati di pignoramento | Pag. 57 |
| c.L4) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima..... | Pag. 57 |
| d.L4) Generalità dei beni e loro disponibilità..... | Pag. 57 |
| <i>d.4.1)</i> Proprietà..... | Pag. 57 |
| <i>d.4.2)</i> Provenienza..... | Pag. 58 |
| <i>d.4.3)</i> Dati Catastali..... | Pag. 58 |
| <i>d.4.4)</i> Confini catastali | Pag. 59 |
| <i>d.4.5)</i> Situazione edilizia..... | Pag. 59 |
| <i>d.4.6)</i> Situazione urbanistica | Pag. 60 |
| e.L4) Atti pregiudizievoli: | |
| e.4.1) Iscrizioni per immobile (Ptc. 432 sub 1)..... | Pag. 63 |
| e.4.2) Trascrizioni per immobile (Ptc. 432 sub 1)..... | Pag. 63 |
| e.4.3) Iscrizioni (per immobile (Ptc. 432 sub 2)..... | Pag. 63 |
| e.4.4) Trascrizioni per immobile (Ptc. 432 sub 2)..... | Pag. 64 |
| f.L4) Descrizione dei beni | Pag. 64 |
| g.L4) Misurazione..... | Pag. 65 |
| h.L4) Metodo di stima adottato..... | Pag. 66 |
| i.L4) Analisi delle caratteristiche: | |
| <i>i.4.1)</i> Estrinseche..... | Pag. 66 |
| <i>i.4.2)</i> Intrinseche..... | Pag. 67 |
| j.L4) Valore attribuibile ai beni..... | Pag. 68 |
| k.L4) Proposta di vendita..... | Pag. 69 |
| l.L4) Regime fiscale..... | Pag. 69 |
| m.L4) Gestione dei vincoli..... | Pag. 69 |
| n.L4) Riepilogo finale..... | Pag. 69 |



LOTTO 4

b.L4) DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare promosso da ***** con sede in***** contro il signor ***** e riguardante la **PROPRIETA', (quota 1/2) , dei seguenti immobili siti nel comune di MOSCIANO SANT'ANGELO:**

- **Rimesse e stalle al piano T** distinto in **Catasto Urbano**, al foglio n. 6 particella n° 432 Sub 1 Piano T Categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 147 rendita catastale € 197,39;

- **Unità Immobiliare ad uso abitativo al piano 1** distinto in **Catasto Urbano**, al foglio n. 6 particella n° 432 Sub 2 Piano 1 Categoria A/4 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita catastale € 119,30;

c.L4) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene oggetto è sito in Via Pescara nel Comune di MOSCIANO SANT'ANGELO ed è costituito da:

- Immobile da cielo a terra, adibito al piano terra a fondaci, rimesse, stalle con annessi pollai ed erbaio, ed al piano primo da unità abitativa, il tutto con area di pertinenza annessa di circa mq. 700,00.

L'immobile ha accesso da strada in terra battuta della larghezza di circa ml. 2,50, insistente sulla particella n. 431. Tale strada a sua volta confina direttamente con strada pubblica.

L'intero fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra e catastalmente è così composto: Al piano terra una rimessa, un fondaco, una cantina, una stalla, un erbaio, tre pollai, un porcile ed un ovile; al piano primo un unità abitativa così composta: un soggiorno, una cucina, un tinello artigianale, due camere un bagno ed un disimpegno.

L'unità immobiliare ha accesso da scala esterna.

A seguito sopralluogo si è verificata la congruità della distribuzione interna con quella riportata nella planimetria catastale, ma la destinazione d'uso rilevata di alcuni locali è diversamente distribuita.

L'intera proprietà si trova in pessime condizioni di manutenzione e necessita di lavori urgenti di ristrutturazione.

L'immobile è dotato di area di pertinenza esclusiva con possibilità di parcheggio.

d.L4) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

d.4.1) Proprietà

Edificio da cielo a terra ricomprensivo diverse unità immobiliari ma costituenti a tutti gli effetti un unico complesso, il tutto individuato in Catasto Urbano al foglio n. 6 particella n. 432 sub 1 e 2 ed è



di proprietà per ½ in regime di comunione legale , del signor ***** nato a *****
il ***** cod. fisc. *****

Il nominativo in questione corrisponde a quello contenuto nel pignoramento e nei dati catastali.

d.4.2) Provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento (attualmente fog. 6 Ptc n. 432) è pervenuto in proprietà al signor ***** per atto di compravendita notaio ***** del ***** rep n. ***** raccolta ***** registrato a Giulianova

La precedente proprietà era individuata nelle seguenti ditte:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** (propr. Per 1/3)
- ***** nata a ***** il ***** cod. fisc. ***** (propr. Per 1/3)
- ***** nata a ***** il ***** cod. fisc. ***** (propr. Per 1/3)
- ***** nata a ***** il ***** cod. fisc. ***** (usufr. parziale)

Gli stessi erano proprietari dell'immobile dal ventennio precedente

d.4.3) Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Mosciano Sant'Angelo i beni sono individuati come segue:

1. **Foglio n. 6 mappale n.432 sub 1** – Via verona P. T Categ. C/6 classe 1 consistenza mq. 147 rendita € 197,39;
2. **Foglio n. 6 mappale n.432 sub 2-** Via Veronai P. 1 Categ. A/4 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita € 119,30;

In C.T. al fog. 6 ptc. N. 432 Ha 0.09.27

Oltre i diritti su bene comune individuato con il sub 3.

Con piena corrispondenza con quanto riportato negli atti del pignoramento e catastali e tutti intestati a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****_ proprietà per ½
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** proprietà per ½

NOTE:



La particelle n. 432 deriva dalla particella n. 373 giusto frazionamento DEL 17/06/1998 N. 1788.1/1998 in atti dal 17/06/1998.

d.4.4) Confini Catastali

L'area individuata al fog. 6 Ptc n. 432 confina con le seguenti proprietà:

A Nord : con la particella n. **431** che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****_ proprietà per ½
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** proprietà per ½

A sud : con la particella n. **431** che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****_ proprietà per ½
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** proprietà per ½

A est : con la particella n. **431** che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****_ proprietà per ½
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** proprietà per ½

A ovest : con la particella n. **431** che intesta a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fisc. *****_ proprietà per ½
- ***** nata in ***** il ***** cod. fisc. ***** proprietà per ½

d.4.5) Situazione edilizia

Non risultano istanze presentate presso il comune di Mosciano Sant'Angelo a nome dei signori

Come si evince anche dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi, lo stesso corrisponde a quanto riportato nella planimetria di accatastamento costituita il 12/09/1998 . Pertanto l'unità immobiliare non ha subito variazioni da allora.

Sul posto esiste una piccola variazione rispetto alla piantina di accatastamento dovuta alla chiusura del pianerottolo di arrivo della scala onde ricavarne un disimpegno di ingresso.

Per tale variazione i proprietari non hanno presentato istanza presso l'Amministrazione comunale di Mosciano sant'Angelo.



Si rileva inoltre che, pur rimanendo imm modificata la consistenza dell'unità immobiliare, le destinazioni d'uso rilevate sul posto sono come riportate nella planimetria rilevata allegata.

Non è stato possibile rilevare i vani al piano terra a destinazione rimessa, cantina e fondaco a causa delle condizioni di parziale crollo della struttura di copertura del locale rimessa (unico punto di accesso agli altri due locali) e delle condizioni di instabilità delle parti rimaste in essere.

Per quanto dichiarato dalla figlia del proprietario l'immobile non è dotato di Attestato di Certificazione energetica.

Come rilevato al punto precedente, non si è reperito certificato di abitabilità dell'immobile né copia del titolo concessorio, pertanto si allega dichiarazione rilasciata dal comune di Mosciano Sant'Angelo. Per quanto riportato nell'atto di acquisto l'immobile risulta realizzato ante 1967.

Si rilevano sul posto, sul lato sud del fabbricato e poco discosti da esso, una piccola struttura in muratura delle dimensioni di circa ml. 1,55x1,55 adibita a pozzo, ed un'altra struttura in ferro delle dimensioni di circa ml. 5,00x2,50 destinata probabilmente a rimessa. Tali strutture non sono riportate sull'estratto di mappa catastale né accatastate. Per le stesse non risultano atti concessori.

Il lotto interamente recintato con rete metallica in cattive condizioni di manutenzione, ma restano da verificare i confini del lotto.

D.4.6) Situazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Mosciano Sant'Angelo l'area su cui è costruito il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio n. 6 mappale n. 432) ricade in parte in zona "D2" "Artigianato" (art. 36 NTA) ed in parte in "aree destinate a viabilità e parcheggi (art. 42 NTA) in base al vigente PRG .

Comprende le aree destinate all'insediamento e al potenziamento delle attività artigianali di produzione.

Tali ambiti monofunzionali sono situati in Mosciano Stazione, c.da Ripoli e c.da Marina.

L'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto o intervento urbanistico preventivo

Per l'ambito di nuova espansione individuato in contrada Ripoli l'edificazione è subordinata alla formazione ed approvazione dell'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, o in alternativa è consentita l'attuazione anche mediante intervento urbanistico preventivo convenzionato di iniziativa privata, a condizione che l'intervento interessi tutte le proprietà ricomprese all'interno di tale ambito, e che un terzo dei lotti sia assegnato ad aventi diritto a costo convenzionato mediante bando pubblico.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- U3.5 Artigianato di produzione
- U5.4 - Commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci
- U5.6 Artigianato di servizio



- U6.8 Artigianato di servizio all'auto
- U6.7 Parcheggio
- U1.1 Residenze, strettamente connesse alle suddette destinazioni d'uso.

Sono inoltre consentite le attività commerciali come specificato dall'art.9 comma 5 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Commerciale vigente.

L'edificazione nella zona è condizionata al rispetto dei seguenti indici:

R.c.= 0,50 mq/mq;

Lotto minimo d'intervento = 1200 mq

ad eccezione dei lotti di superficie inferiore, formati prima della data di adozione della Variante Generale al P.R.G. in data 20.02.1993;

H max= mt.10,50;

P.R.G. Mosciano S. Angelo – Norme Tecniche di Attuazione fatta eccezione per le ciminiere torri d'acqua, apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'opificio.

Altezza utile per la parte produttiva non inferiore a mt. 3,50,

Altezza utile per la parte residenziale non inferiore mt 2,70 ;

per esigenze di lavorazione è consentita la realizzazione di interpiani, purché nei limiti dell'altezza utile e massima fissata.

distanza dai confini e viabilità interna = mt. 5,00 **in deroga alla norma generale dell'art.6, lettera b)- punto1;**

distanza dalla viabilità provinciale e statale = mt.7,00

S.u.r.= 120 mq

Mentre le aree destinate a parcheggio riguardano i tracciati delle reti viarie esistenti e di progetto, dei parcheggi e delle piazze sono indicati in modo specifico negli elaborati grafici del P.R.G.

Le zone destinate alla viabilità sono classificate nei seguenti tipi:

- Autostrade;
- Strade extraurbane principali;
- Strade extraurbane secondarie;
- Strade urbane di scorrimento;
- Strade urbane di quartiere;
- Strade locali

Il comma 3 del DL 285/1992 (Nuovo Codice della strada) stabilisce che le strade sopra classificate devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A- autostrada: strada urbana o extraurbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati. Dotata di recinzione e sistemi di sicurezza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune



categorie di veicoli a motore contraddistinta da appositi segnali di inizio e di fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

B- Strada extraurbana principale: strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva di intersezioni a raso con accesso alle proprietà collaterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune

categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

C- Strade extraurbane secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;

D- Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

E- Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi: per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F- Strada locale: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata per la circolazione dei pedoni dei veicoli e degli animali, non facente parte degli altri tipi di strade.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali dei parcheggi e spazi di sosta ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni di piano, mentre in assenza di progetto esecutivo l'indicazione del Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Le zone di sosta e i parcheggi da ubicare nelle sottozone per le quali è prevista l'attuazione mediante intervento diretto, sono riportate nelle tavole di Piano. Nelle zone per le quali è previsto la formazione di un piano attuativo, gli spazi di parcheggio pubblico devono essere reperiti in sede di formazione dello strumento urbanistico preventivo.

In sede di progettazione esecutiva delle strade, possono essere previsti nuovi parcheggi pubblici ed aree di sosta nelle fasce di rispetto stradale.

È possibile all'interno di fasce di rispetto della viabilità la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico, e la realizzazione di parcheggi a raso ad uso privato.

Nel secondo caso, la proprietà dell'area potrà comunque rimanere dei privati, così come la gestione della struttura stessa, dovendosi però in tal caso prevedere l'assoggettamento a servitù di uso pubblico di una parte dell'area stessa non inferiore al 30% dell'intero parcheggio, da trascrivere nei pubblici registri Immobiliari. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita Convenzione con il comune



e.L4) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

e.4.1 Iscrizioni (a carico Ptc. N. 432 sub 1)

- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale notaio ***** Rep. n.*****del ***** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. ***** del ***** (restrizione di beni)
- Annotazione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “***** ” Rep. ***** del ***** Annotazione a trascrizione – Atto di proroga e conferma.
 - Annotazione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** Annotazione a trascrizione – proroga parziale di condizione sospensiva.
 - Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. *****del *****ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
 - Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.4.2 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 432 sub 1)

- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Atto tra vivi – compravendita.
- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Atto tra vivi – convenzione.
- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. *****del ***** Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

e.4.3 Iscrizioni (a carico Ptc. N. 432 sub 2)

- Iscrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale notaio *****Rep. n.***** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

4. Annotazione n. ***** del***** (restrizione di beni)
- Annotazione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “***** ” Rep. ***** del ***** Annotazione a trascrizione – Atto di proroga e conferma.
 - Annotazione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** Annotazione a trascrizione – proroga parziale di condizione sospensiva.



- Iscrizione del***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingintivo.
- Iscrizione contro del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale “*****” Rep. ***** del ***** ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingintivo.

e.4.4 Trascrizioni (a carico della Ptc. N. 432 sub 2)

- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. *****del***** Atto tra vivi – compravendita.
- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale *****Rep. ***** del ***** Atto tra vivi – convenzione.
- Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

f.L4) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è situato in Via Pescara del comune di Mosciano Sant’Angelo. Trattasi di fabbricato ad uso rimessa e abitazione sviluppatosi su due piani fuori terra.

L’accesso, sia carrabile che pedonale, avviene da piccola strada in terra battuta insistente sulla particella n. 431, in quanto la particella n. 432 è totalmente interclusa da quest’ultima.

Il complesso è così composto: al piano Terra una cantina, un fondaco, una stalla, una rimessa, un erbaio e 7 tra pollai, ovile e porcile. Al piano primo un’unità abitativa così composta: un soggiorno, una cucina, un w.c. tre camere da letto e due disimpegni.

La struttura è in muratura, con copertura in travi di legno e travetti con pannelle e coppi.

Le pareti esterne, in muratura portante, presentano vari fenomeni di degrado con presenza di zone ammalorate da infiltrazioni provenienti dalla cattiva manutenzione della struttura di copertura. I fenomeni di degrado riguardano le superfici portanti dell’immobile e soprattutto l’intera struttura di copertura realizzata in travi di legno, il tutto in pessime condizioni di conservazione.

Gli infissi esterni, in legno e risalenti all’epoca di costruzione del fabbricato, sono in pessime condizioni di manutenzione, con vetratura mancante in più parti.

Stessa situazione troviamo negli infissi interni; le porte interne, così come le porte di ingresso, versano in pessime condizioni di manutenzione, sembrano anch’esse risalire all’epoca di costruzione del fabbricato.

La pavimentazione in due stanze è in battuto di cemento, mentre nelle restanti è del vecchio tipo (marmette 40x40), ed anch’essa risale all’epoca di costruzione dell’immobile.

L’impianto elettrico è presente ma necessita di lavori di manutenzione e messa a norma.

È assente l’impianto di riscaldamento.



Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si deve tener conto del fatto che l'eventuale acquirente dovrà eseguire lavori di ristrutturazione importanti sulle strutture portanti dell'immobile, realizzazione dell'impianto di idrosanitario e termico ed adeguamento di quello elettrico alle leggi vigenti oggi in materia. Necessita di adeguamento e messa a norma anche l'impianto di scarico dei locali cucina e w.c..

E' inoltre presente all'esterno (lato sud) una struttura in lamiera destinata a garage e apposta senza preventivo parere autorizzativo e quindi priva anche di immissione in mappa ed accatastamento.

In posizione adiacente ad esso esiste una piccola struttura delle dimensioni di circa ml. 1,55x1,55 destinata a pozzo. Tale struttura non è riportata sull'estratto di mappa.

La particella n. 432 è stata istituita a seguito frazionamento del 12/12/1994 n. 4568.1/1994 e deriva dell'originaria particella n. 373.

L'immobile è in uso a mezzo contratto di comodato gratuito registrato il 04/09/2014 al n. 1751 serie 3.

g.L4) MISURAZIONE

Al fine di acquisire completa cognizione dello stato dei luoghi si sono effettuati diversi sopralluoghi in cui si è proceduto al rilievo dei locali che compongono l'unità immobiliare in questione, restituendone contezza grafica nell'allegata planimetria redatta in scala 1:100.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato ricomprendendo gli spessori dei muri perimetrali dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà, nonché le superfici delle pertinenze opportunamente ponderate; il risultato è così di seguito descritto:

- superficie calpestabile dell'unità immobiliare: **mq. 89,05**

di cui:

| | | |
|-----------|-----|-------|
| cucina | mq. | 16,20 |
| soggiorno | mq. | 17,60 |
| letto | mq. | 10,05 |
| letto | mq. | 15,80 |
| letto | mq. | 16,40 |
| w.c. | mq. | 3,20 |
| Dis. | mq. | 8,00 |
| Ingr. | mq. | 1,80 |

Accessori (superfici nette):

| | | |
|---------|-----|-------|
| Rimessa | mq. | 35,85 |
| cantina | mq. | 15,80 |
| Fondaco | mq. | 15,80 |
| Stalla | mq. | 40,00 |
| Erbaio | mq. | 16,00 |



| | | |
|--------------|-----|--------------|
| Pollaio | mq. | 4,30 |
| Pollaio | mq. | 5,00 |
| Pollaio | mq. | 5,30 |
| Ovile | mq. | 4,80 |
| Porcile | mq. | 4,80 |
| Box | mq. | 5,00 |
| Box | mq. | 4,30 |
| Forno | mq. | 6,80 |
| Area esterna | mq. | 735,00 circa |

TOTALE Superficie da considerarsi a fini commerciali circa **mq. 160,00***

*(superficie comprendente l'incidenza delle superfici accessorie, opportunamente ragguagliate, delle murature e l'incidenza dell'area esterna di pertinenza)

NOTA BENE: Si è esclusa dalla superficie commerciale quella delle due strutture esterne le quali, dovendosi ritenere abusive non sono commerciabilizzabili,.

h.L4) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, il rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale; la situazione catastale, l'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, l'eventuale presenza di parti abusive, le servitù attive e passive ecc....

Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori riportati dal Borsino immobiliare ed i valori provenienti da indagini di mercato relative a offerte di immobili similari nella zona.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

Si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica dell'area

Sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

I.L4) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

i.4.1) Estrinseche



- Ambiente economico sociale: Discreto. L'immobile è sito nella zona periferica di Mosciano Sant'Angelo, non densamente urbanizzata .
- Collegamenti stradali: buoni. L'immobile si trova a circa 3,00 Km (4 min) dal lungomare nord di Giulianova Lido ed a circa 500 mt. Dalla SS n. 80 ; a circa Km. 2 Km dal lungomare sud di Tortoreto Lido; a circa 10 Km (7 min.) dal casello autostradale della A14 (Val Vibrata) ed a circa 8 Km (14 min) dal centro di Mosciano Sant'Angelo, dotato di molti dei servizi quotidiani.
- Condizioni climatiche: L'immobile, trovandosi nelle vicinanze della riviera adriatica, gode di un clima caldo e temperato, con una piovosità significativa durante tutto l'anno.
- Servizi sociali e commerciali: sia il centro di Giulianova Lido che quello di Tortoreto Lido, posti a pochi minuti dal nostro immobile, sono serviti da molti esercizi commerciali che garantiscono il soddisfacimento delle peculiari esigenze quotidiane dei residenti e da molte attività terziarie.

i.4.2) Intrinseche

- a) Accessibilità:** Discreta; Il fabbricato nel suo complesso gode di accesso diretto da strada pubblica, a mezzo piccola strada in terra battuta insistente sulla particella n. 431.
- b) Funzionalità generale:** Discreta. I caratteri distributivi che regolano la funzionalità degli spazi non è ottimale.
- c) Funzionalità degli impianti:** L'impianto di riscaldamento è assente e gli impianti elettrico e di scarico necessitano di lavori manutentivi e di messa a norma.
- d) Grado di rifinitura:** Sufficiente: in alcuni vani dell'unità abitativa non esiste pavimentazione ma solo battuto di cemento; negli altri vani c'è pavimento in marmette di vecchia data risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile. Le pareti sono alcune intonacate ed altre tinteggiate ma con necessarie opere di manutenzione e ripristino. In alcuni vani è stata realizzata controsoffittatura a chiusura della struttura di copertura, mentre in altre è rimasta struttura di copertura a vista in pessime condizioni di conservazione.
- e) Stato di manutenzione generale:** Sufficiente.
- f) Esposizione:** L'intero immobile presenta affacci su tutti i lati.
- g) Salubrità:** i locali risultano salubri in virtù di una sufficiente ed ordinaria aerazione ed esposizione solare.
- h) Panoramicità:** discreta, Tutte le pareti hanno affaccio su area agricola, ma sita all'interno di una zona prevalentemente industriale- artigianale.
- i) Dotazioni del fabbricato:** Planimetricamente il fabbricato è dotato di area esterna esclusiva di pertinenza con parcheggio. La proprietà è completamente recintata.
- j) Dotazione di area esclusiva:** è dotato di area esclusiva di pertinenza.
- k) Dotazione di parcheggi esclusivi:** l'unità immobiliare è dotata di parcheggi esclusivi all'interno dell'area di pertinenza.



- l) Situazione edilizia: l'accertamento condotto presso i competenti uffici comunali ha rilevato che non esistono atti concessori relativi all'immobile il quale risulta realizzato anche 1967.
- m) Situazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Mosciano Sant'Angelo l'area su cui è costruito il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio n. 6 mappale n. 432) ricade in zona "D2" "Artigianato" (art. 36 NTA) ed in parte in "aree destinate a viabilità e parcheggi (art. 42 NTA) in base al vigente PRG .
- n) Disponibilità: l'immobile attualmente è utilizzato giusto contratto di comodato gratuito registrato il *****al n. ***** serie ** a favore del sig. ***** con durata a tempo indeterminato.

j.L4) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Sulla base delle esposte considerazioni e tenuto conto delle descritte caratteristiche estrinseche ed intrinseche si è proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2015 indica per le "le abitazioni di tipo economico" al Comune di Mosciano Sant'Angelo e per la fascia/zona "E12 suburbana" valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 520,00 ed un massimo di €/mq 770,00 con valore medio di €/mq 645,00 $=[(520,00 + 770,00):2]$.

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Mosciano Sant'Angelo (contrada Marina) attesta una quotazione media produttiva al metro quadrato di superficie lorda commerciale pari ad € 496,00 con valori compresi tra un minimo di €/mq 381,00 ed un massimo di €/mq 619,00 .

E' opportuno precisare che i valori commerciali contenuti nella banca dati dell'OMI e del Borsino non possono intendersi sostitutivi della "stima" ma soltanto di ausilio della stessa e che essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Conseguentemente le quotazioni dell'OMI e del Borsino nell'ambito del processo estimale, non possono che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Considerato quanto sopra, mediando ulteriormente tra loro i valori medi al metro quadrato dell'OMI e del Borsino si ottengono i seguenti valori medi ponderati: €/mq 570,00 per le abitazioni di tipo economico. Tale valore è notevolmente prossimo al valore medio accertato presso le più accreditate Agenzie immobiliari della zona pari a circa € 600,00/mq. per le abitazioni di tipo economico.

Ne consegue che il valore commerciale del bene in procedura si può attendibilmente stabilire in € **88.000,00** in cifra tonda, come di seguito esplicitato:



Edificio indipendente ad uso residenziale con annessi al piano terra, composto da piano T e 1.

mq. 160,00 x €/mq 550,00 = € 88.000,00

k.L4) PROPOSTA DI VENDITA

Unico lotto: considerate le caratteristiche funzionali intrinseche, le morfologia dei luoghi e le caratteristiche dell'impianto distributivo dell'intero edificio, si ritiene che l'unità immobiliare di che trattasi non sia suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente; **se ne propone**, pertanto, **l'alienazione in un unico cespite.**

l.L4) REGIME FISCALE

I beni sono ad uso personale .

m.L4) GESTIONE E VINCOLI

L'immobile, per la sua natura autonoma nel contesto di riferimento, non è soggetto a regolamento di condominio e/o a spese condominiali.

L'immobile è locato con contratto di comodato gratuito registrato il ***** al n. **** serie ** a favore del sig. ***** con durata a tempo indeterminato.

n.L4) RIEPILOGO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti come riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.
2. Per l'immobile non è stato rilasciato titolo edilizio abilitativo ma risulta realizzato ante 1967.
3. L'immobile in oggetto è interessato da contratto di comodato gratuito.
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti di scarico ed elettrico necessitano di lavori di manutenzione finalizzati alla relativa messa a norma ed adeguamento alle vigenti normative di settore. Necessita anche la realizzazione di impianto termico.
6. **Il valore commerciale dell'immobile** determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi **Euro 88.000,00.**
7. **Il valore dell'immobile da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 15%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in **Euro 74.800,00.**



In merito ai quesiti posti si rileva, infine, quanto segue:

- a) E' presente l'istanza di vendita depositata in data 09/10/2015 ed è presente la documentazione ipocatastale depositata il 05/02/2016 , quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;
- b) I beni oggetto di pignoramento sono stati debitamente identificati per quanto attiene il diritto reale, al punto **d.4.1.** per quanto alla proprietà (pag. 58), al punto **d.4.3** per i dati catastali (pag. 59) ed al punto **d.4.4** per i confini (pag. 60); Le difformità ed ilizie sono state debitamente descritte al punto **d.4.5)** Situazione edilizia (pag. 60);
- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che l'esecutato, sono riportate esattamente dal punto **e.4.1 al punto e.4.4,** (pagg. 64-65) e si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento;
- d) I beni componenti il lotto posto in vendita sono stati esattamente indicati al punto **b.L4)** (pag. 58);
- e) I dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza, tale circostanza è descritta meglio al punto **d.4.2)** (pag. 59) "provenienza";
- f) La provenienza del bene all'esecutato è meglio descritta al punto **d.4.2)** (pag. 59). Trattasi di atto di compravendita. Al momento dell'atto l'esecutato si trovava in regime di comunione dei beni con il coniuge. Si allegano alla perizia estratto di matrimonio e certificazione dello stato di famiglia.
- g) La regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio descritta al punto **d.4.5)** "situazione edilizia " (pag. 60);
- h) L'immobile è in uso ad amici dell'esecutato con contratto di comodato gratuito.
- s) L'immobile non è soggetto a spese condominiali ;
- t) Criteri di valutazione e le fonti utilizzate sono meglio specificate nei capitoli G.L4), H.L4), I.L4) e J.L4) alle pagg. 66-67-68-69;
- u) lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare abitativa è conforme alla planimetria catastale , salvo lievissime ed ininfluenti differenze non incidenti sulla quantificazione del bene.
- v) i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'atto di acquisto;
- w) i passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d.4.2)** (pag. 59);
- n) l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico;
- o) le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo "**m.L4**" (pag. 70).



QUADRO RIEPILOGATIVO DEL VALORE COMMERCIALE

| | |
|----------------|---|
| LOTTO 4 | <p>QUOTA ½ - Immobile indipendente sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Marina, Via Pescara, composto da: locali accessori, rimesse e pollai al piano T, e appartamento al piano primo. Dotato di area esterna di pertinenza esclusiva della superficie di circa mq. 735,00, ma con accesso a mezzo servitù di passaggio da lotto confinante di proprietà dell'esecutato.</p> <p>VALORE DELL'IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p style="text-align: center;">€ 37.400,00</p> |
|----------------|---|

ALLEGATO "G" – Elaborati dell'immobile individuato al foglio n. 6 part.IIe n. 432 (**LOTTO 4**)

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1) Vista aerea

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

2) Estratto di mappa 3) Visure storiche 4) pianta di accatastamento 5) Elenco subalterni; 6) Elaborato planimetrico

DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA

7) estratto del P.R.G. 8) stralcio delle N.T.A. 9) Copia dichiarazione rilasciata dal comune di Mosciano Sant'Angelo.

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

10) Certificato di residenza e Stato di Famiglia 11) Estratto di matrimonio

TITOLI DI PROVENIENZA

12) Copia atto di provenienza

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO

13) Pianta dell'immobile rilevato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

14) Documentazione Fotografica

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE

15) Copia contratto di comodato gratuito

ALLEGATO "H" – Ispez. presso la Conservatoria dei RR.II. al foglio n. 6 particelle n.432 (**LOTTO 4**)

16) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 432 sub 1) 17) Ispezioni per Immobile (Ptc. N. 432 sub 2)



RIEPILOGO GENERALE

| | |
|----------------|---|
| LOTTO 1 | <p>QUOTA 1/1 -Appartamento in Alba Adriatica Via Verona Distinto in N.C.E.U. al foglio n. 10 particella n. 2270 sub 11 del comune di Alba Adriatica Categ.A/2 classe 2 consistenza vani 6 rendita € 588,76 sito al piano Primo con annesso garage al piano seminterrato, composto da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni, un ripostiglio oltre due balconi e due piccoli terrazzi. Oltre diritti su parti comuni individuate con i sub 1 , 2, 3 e 4.</p> <p>VALORE DELL'IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p style="text-align: center;">€ 126.600,00</p> |
| LOTTO 2 | <p>QUOTA ½ - Immobile indipendente sito in Giulianova via Filetto Distinto in N.C.E.U. al foglio n. 29 particella n. 270 del comune di Giulianova Categ.C/6 classe 1 consistenza mq. 105 rendita € 173,53 - al foglio n. 29 particella n. 123 del comune di Giulianova Categ. C/6 classe 1 consistenza mq. 111 rendita € 183,45 - al foglio n. 29 particella n. 683 del comune di Giulianova Categ. D/1 rendita € 80,00 – sviluppantesi al solo piano terra e composto da: un fondaco, n. 10 tra pollai e porcili, una stalla, due rimesse attrezzi, una legnaia, un forno ed una piccola tettoia, il tutto per una superficie calpestabile di circa mq. 233,00 area di pertinenza annessa di circa mq. 1.060,00.</p> <p>VALORE DELL'IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p style="text-align: center;">€ 42.000,00</p> |
| LOTTO 3 | <p>QUOTA 1/1 - Immobile indipendente sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Ripoli Distinto in N.C.E.U. al foglio n. 36 particella n. 468 sub 4 Categ. D/7 rendita € 3.150,39 - al foglio n. 36 particella n. 468 sub 5 Categ. D/7 rendita € 3.563,55 – Fog. 36 particella n. 468 sub 6 Categ. D/7 rendita € 2.706,23 - Fog. 36 particella n. 468 sub 7 Categ. A/2 classe 2 consistenza vani 6 rendita € 418,33 - Fog. 36 particella n. 468 sub 8 Categ. A/10 classe U consistenza vani 7 rendita € 1.807,60 - composto da: locali magazzino più accessori al piano S1, locale artigianale più accessori ed uffici al piano T; Locale artigianale più uffici e magazzini al piano 1; e appartamento al piano secondo sottotetto. Oltre diritti su parti comuni individuate con i sub 1, 2 e 3 . Dotato di area esterna di pertinenza comune di circa mq. 1.600,00.</p> <p>VALORE DELL'IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p style="text-align: center;">€ 988.760,00</p> |



| | |
|---------------------------------------|---|
| LOTTO 4 | <p>QUOTA ½ - Immobile indipendente sito in comune di Mosciano Sant'Angelo, contrada Marina, Via Pescara, Distinto in N.C.E.U. del comune di Mosciano Sant'Angelo al foglio n. 6 particella n. 432 sub 1 Categ. C/6 classe 1 consistenza mq. 147,00 rendita € 197,39 - Fog. 6 particella n. 432 sub 2 Categ. A/4 classe 1 consistenza vani 5,5 rendita € 119,30 composto da: locali accessori, rimesse e pollai al piano T, e appartamento al piano primo. Oltre diritti su bene comune individuato con il sub 3. Dotato di area esterna di pertinenza esclusiva della superficie di circa mq. 735,00, ma con accesso a mezzo servitù di passaggio da lotto confinante di proprietà dell'esecutato.</p> <p>VALORE DELL'IMMOBILE DA CONSIDERARE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p style="text-align: center;">€ 37.400,00</p> |
| Totale lotti 1-2-3-4 | <p>VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI</p> <p>€ 1.194.760,00</p> |

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Si precisa che la perizia è stata inviata alle parti a mezzo pec e raccomandata il 17/05/2016

Con osservanza.

Teramo, li 10/05/2016

L'Esperto
Arch. Paola Angelozzi

