

RELAZIONE DI PERIZIA

Oggetto: stima degli immobili di proprietà della Signora [redacted] nell'ambito della Procedura di Liquidazione del Patrimonio Personale n. 06/2020 Trib. Chieti.

Il sottoscritto Dott. Ing. Ugo Iezzi, titolare di Studio Tecnico in Chieti, Viale B. Croce 305, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 715 e all'Albo dei C. T. U. del Tribunale di Chieti, Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014, è stato nominato stimatore dei beni immobili della Procedura di Liquidazione del Patrimonio Personale n. 06/2020 R. G. Tribunale di Chieti – [redacted], dal Liquidatore Dott. Cristiano Maria Corvi in data 28/12/2022 con provvedimento vistato dal Sig. Giudice Delegato in data 10/01/2023.

I beni immobili interessanti la procedura, come indicati nelle Perizie di parte fornite dal Liquidatore sono i seguenti:

appartamento in Villamagna contraddistinto in Catasto al foglio 8, particella n. 846 sub 2, Via Livoli, piano 1, Cat. A/2, cl. 1, vani 8, R. C. € 495,80, del quale la [redacted] è proprietaria per la quota di 4/6;

locale commerciale in Villamagna, contraddistinto in Catasto al foglio 8, particella n. 503 sub 5, Viale Regina Margherita snc, piano T, Cat. C/1, cl. 2, mq. 26, R. C. € 355,84, del quale la [redacted] è proprietaria per la quota di 4/18;

locale commerciale in Villamagna, contraddistinto in Catasto al foglio 8, particella n. 503 sub 6, Viale Regina Margherita snc, piano T, Cat. C/1, cl. 3, mq. 58, R. C. € 925,59 del quale [redacted] è proprietaria per la quota di 4/18;

terreni in Ari, contraddistinti in Catasto Terreni al foglio 1 con le particelle n. 309 per mq. 70, vigneto cl. 2, R. D. € 0,67, R. A. € 0,42, n. 352 per mq. 70, sem. arb. cl. 1, R. D. € 0,34, R. A. € 0,38, n. 349 per mq. 230, sem. cl. 1, R. D. € 0,95, R. A. € 1,25, dei quali la [redacted] è proprietaria per la quota di 1/1.

Si riporta la videata estratta dal sito dell'Agenzia del Territorio che riporta l'elenco dei beni di proprietà della [redacted]

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprietà per 4/6	VILLAMAGNA(CH) VIA LIVOLI Piano 1	8	846	2	Cat.A/2	01	8 vani	Euro: 495,80	269	
○	F	Proprietà per 4/18	VILLAMAGNA(CH) VIALE REGINA MARGHERITA n. SNC Piano T	8	503	5	Cat.C/1	02	26 m ²	Euro: 355,84		
○	F	Proprietà per 4/18	VILLAMAGNA(CH) VIALE REGINA MARGHERITA n. SNC Piano T	8	503	6	Cat.C/1	03	58 m ²	Euro: 925,59		
○	T	Proprietà per 1/1	ARI(CH)	1	309		VIGNETO	02	70	R.D. Euro: 0,67 R.A. Euro: 0,42	234864	
○	T	Proprietà per 1/1	ARI(CH)	1	349		SEMINATIVO	01	230	R.D. Euro: 0,95 R.A. Euro: 1,25	234864	
○	T	Proprietà per 1/1	ARI(CH)	1	352		SEMIN ARBOR	01	70	R.D. Euro: 0,34 R.A. Euro: 0,38	234864	

Lo scrivente, avendo eseguito le opportune visure, riporta la storia ipotecaria e catastale dei beni sopra elencati.

STORIA CATASTALE

Immobile in Villamagna Foglio 8 n. 846 sub 2

Dati catastali attuali:

foglio 8, particella n. 846 sub 2, Via Livoli, piano 1, Cat. A/2, cl. 1, vani 8, R. C. € 495,80

particella esistente sin dall'impianto del 30/06/1987

Quanto alle intestazioni.

Intestatari attuali:

[redacted], propr. per 1/6;

[redacted], propr. per 1/6;

[redacted], propr. per 4/6.

A tale intestazione pervenuto da [redacted] per voltura n. 7158/2003 in atti dal 15/12/2003 in forza di denuncia di successione a [redacted] reg. a Chieti in data 28/07/2003 al n. 21 vol. 905;

alla precedente intestazione era da epoca precedente il ventennio

Immobile in Villamagna Foglio 8 n. 503 sub 5

Dati catastali attuali:

foglio 8, particella n. 503 sub 5, Viale Regina Margherita snc, piano T, Cat. C/1, cl. 2, mq. 26, R. C. € 355,84

alla precedente descrizione per variazione nel classamento n. 1018/2007 del 31/01/2007;

pervenuto dalle particelle nn. 503 sub 1, 503 sub 2, 503 sub 3, 503 sub 4 per variazione per divisione, fusione, ampliamento n. 758/2007 del 25/01/2007

Quanto alle intestazioni.

Intestatari attuali:

[redacted] propr. per 7/18;

[redacted], propr. per 7/18;

[redacted], propr. per 4/18.

A tale intestazione pervenuto da [redacted], propr. per 18/36, da [redacted], propr. per 7/36,

[redacted] propr. per 7/36. [redacted] propr. per 4/36 per voltura n. 4839/2007 in atti dal 02/04/2007 in forza di atto di divisione a stralcio per Not. [redacted] del 08/03/2007 Rep. n. 74472;

alla precedente intestazione era da epoca precedente il ventennio

Immobile in Villamagna Foglio 8 n. 503 sub 6

Dati catastali attuali:

foglio 8, particella n. 503 sub 6, Viale Regina Margherita snc, piano T, Cat. C/1, cl. 3, mq. 58, R. C. € 925,59

alla precedente descrizione per variazione nel classamento n. 1018/2007 del 31/01/2007;

pervenuto dalle particelle nn. 503 sub 1, 503 sub 2, 503 sub 3, 503 sub 4 per variazione per divisione, fusione, ampliamento n. 758/2007 del 25/01/2007

Quanto alle intestazioni.

Intestatari attuali:

[redacted] propr. per 7/18;

[redacted] propr. per 7/18;

[redacted] propr. per 4/18.

A tale intestazione pervenuto da [redacted], propr. per 18/36, da [redacted] propr. per 7/36,

[redacted] propr. per 7/36, [redacted] propr. per 4/36 per voltura n. 4839/2007 in atti dal 02/04/2007 in forza di atto di divisione a stralcio per Not. [redacted] del 08/03/2007 Rep. n. 74472;

Le particelle n. 503 sub 5 e sub 6 derivano, come già indicato, dalle particelle nn. 503 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4.

Esse sono state soppresse dando luogo, tra le altre, alle particelle sub 5 e sub 6 con variazione n. 758/2007 in atti dal 25/01/2007 per divisione – fusione – ampliamento.

Le particelle nn. 503 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 esistevano da epoca antecedente il ventennio.

In merito alle intestazioni le dette particelle erano pervenute a [redacted] Teatina il 23/11/1948 propr. per 18/36 da Di Naccio Maurisio nato a Villamagna il 20/02/1970, propr. per 7/36, [redacted] propr. per 7/36, [redacted] propr. per 4/36 per voltura n. 4839/2007 in atti dal 02/04/2007, da [redacted] per 1/3, [redacted] propr. per 1/3, [redacted] propr. per 1/3 per voltura n. 13839/06 in atti dal 06/09/06 per denuncia di successione in morte di [redacted] reg. a Chieti in data 31/08/2006 n. 40 vol. 950;

alla precedente intestazione erano pervenute in forza di successione a [redacted] reg. a Chieti il 07/03/2002 al n. 30 vol. 882;

[redacted] i beni erano in testa da epoca antecedente il ventennio.

Terreno in Ari f. 1 n. 309 per mq. 70, vigneto cl. 2, R. D. € 0,67, R. A. € 0,42

Alla attuale descrizione in seguito a variazione per revisione elementi censuari n. 1873 del 08/09/1995 in atti dal 14/01/1997;

deriva dalla particella n. 178 di mq. 2320 per frazionamento n. 242179 in atti dal 26/11/1985;

deriva dalla particella n. 178 di mq. 3810 per frazionamento n. 549077 in atti dal 26/11/1985;
la n. 178 esisteva dall'impianto

Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a [redacted] da epoca ultraventennale; nella storia catastale vi è riunione di usufrutto in morte di [redacted], [redacted] voltura n. 6652/2007, nonché riunione di usufrutto in morte di [redacted], deceduta in [redacted], voltura n. 6642/2007.

Terreno in Ari f. 1 n. 352 per mq. 70, sem. arb. cl. 1, R. D. € 0,34, R. A. € 0,38

deriva dalla particella n. 352 di mq. 90 per frazionamento n. 51536/86 in atti dal 30/01/1992;
deriva dalla particella n. 293 di mq. 3930 per frazionamento n. 2164/84 in atti dal 30/01/1992;
deriva dalla particella n. 64 di mq. 5920 per frazionamento n. 549077 in atti dal 26/11/1985;
deriva dalla particella n. 64 di mq. 9850 per frazionamento n. 549077 in atti dal 26/11/1985

Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a [redacted] nata ad Ari il 10/03/1947 da epoca ultraventennale; nella storia catastale vi è riunione di usufrutto in morte di [redacted], [redacted] deceduta in data 20/12/1987; voltura n. 6652/2007, nonché riunione di usufrutto in morte di [redacted], voltura n. 6642/2007.

Terreno in Ari f. 1 n. 349 per mq. 230, sem. cl. 1, R. D. € 0,95, R. A. € 1,25

deriva dalla particella n. 349 di mq. 400 per frazionamento n. 2164/84 in atti dal 30/01/1992;
deriva dalla particella n. 177 di mq. 6490 per frazionamento n. 51536/86 del 25/08/1986 in atti dal 30/01/1992;
deriva dalla particella n. 177 di mq. 11540 per frazionamento n. 549077 in atti dal 26/11/1985;

Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a [redacted] da epoca ultraventennale; nella storia catastale vi è riunione di usufrutto in morte di [redacted] voltura n. 6652/2007, nonché riunione di usufrutto in morte [redacted], voltura n. 6642/2007.

STORIA IPOTECARIA

Immobile in Villamagna Foglio 8 n. 846 sub 2

Con Denuncia di successione apertasi in data [redacted] trascritta a Chieti in data 09/03/2006 ai nn. 5346 R. G. e 3501 R. P. la quota di ½ di proprietà del decuius sull'immobile in Villamagna, contraddistinto in Catasto al foglio 8 con la particella n. 846 sub 2 si è trasferita a

[redacted] per la quota di 1/6; i restanti 2/6 si sono trasferiti per 1/6 ciascuno a [redacted]

la Signora [redacted] era già proprietaria del bene per la quota di $\frac{1}{2}$ in quanto con atto Not. [redacted], Rep. n. 30330, trascritto a Chieti in data 11/10/1977 ai nn. 10242 R. G. e 8954 R. P. [redacted] aveva acquistato da [redacted] sito edificatorio in Villamagna di mq. 650, contraddistinto al foglio 8 con la particella n. 160/b di are 6.50. Non essendovi in atto precisazioni circa il regime coniugale del [redacted] l'acquisto deve intendersi effettuato in regime di comunione dei beni, e quindi per la quota di $\frac{1}{2}$ di spettanza [redacted]

Se ne conclude che la [redacted] è proprietaria del bene per la quota di $\frac{1}{2} + \frac{1}{6} = \frac{4}{6}$

La restante quota di 2/6 appartiene per 1/6 ciascuno a [redacted]

Non si riscontra continuità nelle trascrizioni mancando l'accettazione di eredità da parte della [redacted] in conseguenza della denuncia di successione citata.

Il bene è gravato da pignoramento in favore di [redacted], trascritto a Chieti in data 10/10/2012 ai nn. 17271 R. G. e 13451 R. P., rettificata con nota trascritta a Chieti in data 08/11/2012 ai nn. 18972 R. G. e 14719 R. P. **che non colpisce la quota di [redacted]**

Il bene è gravato da ipoteca giudiziale in favore di [redacted], iscritta a Chieti in data 03/02/2012 ai nn. 2495 R. G. e 220 R. P., **che non colpisce la quota di [redacted]**

Il bene, per la quota di [redacted] è gravato da pignoramento in favore di [redacted], trascritto a Chieti in data 12/05/2010 ai nn. 8807 R. G. e 6043 R. P. in forza di Atto Giudiziario n. 328 del 20/04/2010 Tribunale di Chieti.

Il bene, per la quota di [redacted], è gravato da pignoramento in favore di [redacted] trascritto a Chieti in data 31/03/2010 ai nn. 5870 R. G. e 4155 R. P. in forza di Atto Giudiziario n. 186 del 09/03/2010 Tribunale di Chieti.

Sussiste a carico del bene pignoramento in favore [redacted] nato a Villamagna il 25/11/1916, trascritto a Chieti in data 19/12/1992 ai nn. 20222 R. G. e 16708 R. P. in forza di Atto Giudiziario del 24/11/1992 Ufficiale Giudiziario di Chieti. Il pignoramento colpiva la quota di [redacted]

Si segnala la seguente circostanza.

Con atto Not. [redacted] trascritto a Chieti in data 16/11/1995 ai nn. 15213 R. G. e 12111 R. P. fu costituito dai Signori [redacted]

[redacted] un fondo patrimoniale destinando gli immobili in Villamagna contraddistinti in catasto al foglio 8, particelle n. 846 sub 1, n. 846 sub 3, 846 sub 4, a far fronte ai bisogni della famiglia.

Con nota trascritta a Chieti ai nn. 3837 R. G. e 3060 R. P. del 24/02/2012, in forza di Atto per [redacted], fu rettificata la nota n. 12111 R. P. del 16/11/1995. Nel quadro D della nota di rettifica si legge quanto segue: "La presente è nota di atto di rettifica ad atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui al quadro A; l'atto rettificato è quello effettuato a rogito [redacted] registrato a Chieti il 14.11.1995 al n. 2129 e trascritto a Chieti il 16.11.1995 al n. 12111 R. P. in cui i coniugi [redacted] costituivano un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 C. C., destinando a far dronte ai bisogni della famiglia un appartamento e due garages siti in Villamagna, ma nella descrizione catastale

dell'appartamento veniva errata l'identificazione del subalterno che non è sub 1 ma il sub 2 come realmente ed esattamente deve intendersi. Fermo tutto quanto il resto, anche la descrizione del garage, infatti si è reso necessario rettificare l'atto succitato solo in ordine al subalterno dell'appartamento come meglio al quadro B. Il tutto come meglio in atto.

Si precisa tuttavia che il [redacted] risulta deceduto in data [redacted] come risulta dalla nota di trascrizione n. 3501 R. P. del 09/03/2006 della Denuncia di Successione Rep. n. 21/905 del 25/07/2003 apertasi in data 25/01/2003.

Immobili in Villamagna Foglio 8 n. 503 sub 5 e n. 503 sub 6

In forza di Atto di divisione a stralcio pe [redacted] del 08/03/2007, Rep. n. 74472, trascritto a Chieti in data 23/03/2007 ai nn. 6928 R. G. e 4839 R. P. la [redacted] restava proprietaria per la quota di 4/18 dei beni in Villamagna contraddistinti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con le particelle nn. 503 sub 5 e 503 sub 6, essendo i restanti 14/18 di spettanza per 7/18 ciascuno di [redacted]

Precedentemente i beni erano in testa a [redacted] per la quota di 18/36, [redacted] quota di 4/36.

A [redacted] la quota di 3/36 ciascuno era pervenuta per successione in morte di [redacted] apertasi in data 03/03/2006, reg. a Chieti in data 31/08/2006 n. 40/950, trascritta a Chieti in data 22/01/2007 ai nn. 1336 R. G. e 960 R. P.

Con Denuncia di successione apertasi in data 25/01/2003 in morte di [redacted], nato a [redacted] reg. a Chieti in data 25/07/2003 al n. 21/905, trascritta a Chieti in data 09/03/2006 ai nn. 5346 R. G. e 3501 R. P. la quota di 1/3 di proprietà del decuius sull'immobile in Villamagna, contraddistinto in Catasto al foglio 8 con le particelle n. 503 sub 1. sub 2. sub 3. sub 4, da cui deriva la particella n. 503 sub 5, si è trasferita a [redacted] di 1/9 (ovvero 4/36); i restanti 2/9 si sono trasferiti per 1/9 ciascuno (ovvero per 4/36 ciascuno) a [redacted]

[redacted] era pervenuta la proprietà del bene per la quota di 1/3 ciascuno in forza di successione in morte alla loro madre [redacted] - denuncia reg. a Chieti in data 06/03/2002 al n. 30/882, trascritta a Chieti in data 18/01/2005 ai nn. 1121 R. G. e 936 R. P.

Alla [redacted] i beni erano in testa da epoca antecedente il ventennio.

I beni sono gravati da pignoramento in favore di [redacted] in forza di Atto Giudiziario Tribunale di Chieti n. 25 del 17/01/2014, trascritto a Chieti in data 11/02/2014 ai nn. 2217 R. G. e 1807 R. P. **relativamente anche alla quota di spettanza di [redacted]**

I beni sono gravati da pignoramento in favore di [redacted] trascritto a Chieti in data 10/10/2012 ai nn. 17271 R. G. e 13451 R. P., rettificata con nota trascritta a Chieti in data 08/11/2012 ai nn. 18972 R. G. e 14719 R. P. **che non colpisce la quota di [redacted]**

I beni sono gravati da ipoteca giudiziale in favore di Banca del Fucino, iscritta a Chieti in data 03/02/2012 ai nn. 2495 R. G. e 220 R. P., **che [redacted]**

I beni, **anche per la quota [redacted]**, sono gravati da pignoramento in favore di [redacted], trascritto a Chieti in data 12/05/2010 ai nn. 8807 R. G. e 6043 R. P. in forza di Atto Giudiziario n. 328 del 20/04/2010 Tribunale di Chieti.

I beni, **anche per la quota** [redacted], sono gravati da pignoramento in favore di [redacted] trascritto a Chieti in data 31/03/2010 ai nn. 5870 R. G. e 4155 R. P. in forza di Atto Giudiziario n. 186 del 09/03/2010 Tribunale di Chieti.

I beni, **anche per la quota** [redacted] sono gravati da ipoteca volontaria er € 120.000,00, durata anni 15, in favore [redacted] con sede in Lanciano in forza di [redacted], Rep. n. 76338, iscritta a Chieti in data 07/03/2008 ai nn. 5567 R. G. e 780 R. P.

Si riferisce che, relativamente alla particella n. 503 sub 6, con l'atto di divisione a stralcio per Not. [redacted], trascritto a Chieti in data 23/03/2007 ai nn. 6929 R. G. e 4840 R. P. si conviene che lungo l'intera linea di confine esistente tra i due terreni ad uso corte, l'uno di pertinenza esclusiva del locale commerciale di residua proprietà di [redacted] e l'altro di pertinenza esclusiva di [redacted] 9) potranno essere realizzate nuove costruzioni a distanza dal confine tra le rispettive proprietà inferiori a quella legale e fin sulla linea di confine medesima. Tali costruzioni consteranno di un solo piano terra avente altezza utile non superiore a ml. 2,90 e non fruiranno di luci e vedute dirette sul fondo di altrui proprietà.

Terreni in Ari, f. 1, nn. 309-349-352

Le tre particelle di terreno risultano in testa alla Signora [redacted] da epoca ultraventennale, essendo le particelle originarie n. 177 e n. 178 pervenute alla attuale proprietaria in forza di atto di assegnazione a stralcio per [redacted] del 31/05/1977, Rep. n. 6180, trascritto a Chieti in data 27/06/1977 ai nn. 6521 R. G. e 5658 R. P.

Successivamente alcune porzioni di dette particelle furono distaccate e cedute dalla Signora [redacted] trascritto a Chieti in data 27/06/1977 ai nn. 12071 R. G. e 9995 R. P. e con [redacted] del 15/10/1984 Rep. n. 14958 trascritto a Chieti in data 16/10/1984 ai nn. 14988 R. G. e 12828 R. P.

Le tre particelle di terreno sono gravate da pignoramento immobiliare in forza di Atto Giudiziario Rep. n. 328 del 20/04/2010 Tribunale di Chieti, trascritto a Chieti in data 12/05/2010 ai nn. 8807 R. G. e 6043 R. P.

DESCRIZIONE FABBRICATI IN VILLAMAGNA

A seguito di sopralluogo compiuto in data 27/09/2023 lo scrivente può riferire quanto segue circa la descrizione degli immobili in Villamagna

DESCRIZIONE APPARTAMENTO IN VILLAMAGNA, VIA FIRENZE (f. 8 n. 846 sub 2)

Si tratta di un appartamento in Villamagna, Via Firenze, traversa di Via Livoli, importante strada che dalla viabilità extra urbana conduce sino al centro del paese. Il fabbricato in cui ricade l'unità oggetto della presente è posto nelle immediate vicinanze della cantina sociale.

L'immobile dista circa 700 metri dal centro del paese.

L'appartamento oggetto della presente è posto al primo piano sopra strada (secondo fuori terra) di un fabbricato che, per via dell'andamento scosceso dell'area di sedime, si svolge in due piani sopra strada e due piani sottostrada.

L'edificio ha struttura in muratura di mattoni con solai in laterocemento, tamponamenti laterizi con tetto di copertura a falde; esternamente il fabbricato è rifinito con intonaci e tinteggiatura.

L'appartamento in oggetto si raggiunge con accesso indipendente dalla strada mediante una gradinata esterna che conduce ad un ballatoio di ingresso.

Entrando nell'appartamento si ha l'ingresso, a destra del quale si apre un vano studio – salotto; di seguito sempre sul lato destro si apre il soggiorno e a sinistra la cucina con piccola dispensa accessibile dal suo interno; a sinistra dell'ingresso, di fronte al vano studio – salotto vi è l'accesso al corridoio della zona notte lungo il quale aprono tre camere da letto, la maggiore delle quali ha un bagno interno; in fondo al corridoio apre invece il bagno principale. Sono presenti balconi su tutte le facciate.

L'appartamento presenta pavimenti in gres nei vani principali, in ceramica nei bagni, rivestimenti dei bagni in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera; i vani sono rifiniti con intonaci civili e tinteggiatura.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di illuminazione, di riscaldamento con caldaia murale a gas metano, climatizzatore sia nella zona giorno sia nella zona notte.

L'unità confina con distacco da area comune oltre la quale Via Firenze, distacco da proprietà [REDACTED], salvo altri.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 168 circa, incluso il vano tamponato in difformità, con mq. 41 circa di balconi.

L'appartamento è occupato dal Sig. [REDACTED], e dalla sua famiglia.

REGOLARITA' CATASTALE

Non sussiste per l'immobile la conformità catastale; la ripartizione interna riportata sulla piantina catastale in atti è significativamente diversa rispetto alla ripartizione esistente, non essendo stato presentato aggiornamento in conseguenza della DIA del 09/07/2009 di cui meglio si dirà in sede di descrizione della regolarità urbanistica. In particolare nella piantina catastale in atti, rispetto allo stato di fatto è completamente diversa la distribuzione della zona notte, non è riportata la dispensa al servizio della cucina, è presente un terrazzo che in realtà risulta tamponato e di cui meglio si dirà nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica. Nella piantina catastale in atti la cucina è posta nel vano sopra descritto come studio – salotto.

REGOLARITA' URBANISTICA

Al fine di riferire in merito alla regolarità urbanistica dei beni, lo scrivente ha presentato in data 29/05/2023 istanza di accesso agli atti al Comune di Villamagna; a causa delle difficoltà riscontratesi per il reperimento dei documenti urbanistici, la procedura di accesso agli atti si è conclusa soltanto in data 22/11/2023.

Il fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 750 del 16/11/1979 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare; furono poi rilasciate:

Concessione in variante n. 876 del 07/03/1981; nella domanda si chiede di apportare le seguenti varianti: al secondo piano sottostrada per ampliamento delle estremità esterne del fabbricato; al piano primo sottostrada per creazione ex novo in parte; al piano strada per creazione verande alle estremità esterne del fabbricato; al primo piano per creazione verande alle estremità del fabbricato; per variazione di posizione di eventuali centrali termiche e variazioni del tetto;

Concessione in variante n. 1019 del 06/1/1983 per trasformazione da portico ad abitazione di una parte dell'edificio con realizzazione di muro di contenimento con sovrastante solaio per congiunzione edificio - strada;

Fu rilasciato certificato di agibilità in data 02/06/1984.

Tale ultimo documento non è stato trovato dallo scrivente nel fascicolo presso gli Uffici Comunali, ma gli estremi sono riportati in un'attestazione firmata dal Sindaco di Villamagna del 20/02/1985, Prot. n. 781.

A tale attestazione è allegata una breve relazione a firma del Tecnico Comunale [REDACTED] il quale riferisce che alla data del 18/02/1985, nella quale fu eseguito sopralluogo, erano stati ultimati soltanto il piano primo e secondo mentre il piano terra ed il piano seminterrato erano ancora in corso di costruzione.

Per l'appartamento è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in data 09/07/2009 Prot. n. 3611 per variazioni alla ripartizione interna, in particolare nella zona notte. Inoltre la DIA prevedeva la posa in opera di vetrate amovibili sul terrazzo esistente; tali vetrate, secondo quanto si legge nella relazione tecnica di asseverazione, dovevano consentire di "mitigare nel periodo invernale le dispersioni termiche e le problematiche legate ai forti venti di sud – est che investono l'edificio. Nel periodo estivo, invece, esse possono essere rimosse, al fine di poter utilizzare in maniera ottimale la veranda predetta."

Rispetto ai titoli edilizi citati si deve rilevare quanto segue.

Il fabbricato nel quale è compresa l'unità oggetto di stima è stato realizzato insieme all'edificio adiacente, di altra proprietà; i due corpi di fabbrica sono simmetrici.

In progetto si prevedeva di unire i due ballatoi di arrivo delle due gradinate esterne sulla facciata che fronteggia Via Firenze; tuttavia tale collegamento tra i due ballatoi non è stato realizzato.

Inoltre nell'appartamento non sono state poste in opera le vetrate amovibili come descritto nella relazione allegata alla DIA del 09/07/2009, e come riportato sui relativi grafici di progetto, ma al posto di esse sono state realizzate pareti di tamponamento in laterizio che hanno permesso di ottenere un vero e proprio vano al posto del terrazzo preesistente, nel quale è stata posta l'attuale cucina.

Si tratta pertanto di difformità con aumento di volume, che si deve ritenere non sanabile.

Si deve quindi prevedere quanto riportato nello stato di progetto di cui alla citata DIA, demolendo le pareti in muratura realizzate, riportando la cucina nel vano precedentemente destinato allo scopo, come peraltro risulta anche indicato nella DIA citata e al limite porre in opera le vetrate amovibili come descritto nella DIA stessa.

STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di redigere la stima del valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha compiuto una ricerca di atti di compravendita di immobili comparabili con quello oggetto di stima, allo scopo di pervenire alla valutazione con il metodo comparativo.

Sono stati quindi individuati i seguenti atti di compravendita:

atto Not. Anzideo Rep. n. 5456 del 01/12/2021 nel quale viene compravenduto un appartamento in Villamagna, Via C. De Piis n. 20, della superficie catastale di mq. 170 e garage di mq. 28 al prezzo di € 115.000,00 – prezzo formatosi alla data del 15/10/2021;

atto Not. Panella Rep. n. 2918 del 22/05/2023 nel quale viene compravenduto un appartamento in Villamagna, Via San Rocco, della superficie catastale di mq. 133 e garage di mq. 14 al prezzo di € 40.000,00 – prezzo formatosi alla data del 11/12/2022;

atto Not. Plasmati Rep. n. 9751 del 22/02/2021 nel quale viene compravenduto un appartamento in Villamagna, Via C. De Piis n. 20, della superficie catastale di mq. 95 e garage di mq. 20 al prezzo di € 39.900,00 – prezzo formatosi alla data del 20/02/2021.

La stima viene compiuta con l'ausilio del software Stimatrix Pro; l'andamento dei prezzi di vendita nel Comune di Villamagna viene desunto dal sito <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/abruzzo/villamagna/>

Il valore di stima dell'immobile viene quindi calcolato in € 124.556,49.

Dal detto valore di stima vanno detratte le spese per il ripristino della regolarità urbanistica da ottenersi demolendo le pareti in muratura realizzate al posto delle previste vetrate amovibili (eventualmente da posizionare); dovrà essere ripristinata la cucina nel vano in cui era posta precedentemente; dovrà inoltre essere aggiornato l'accatastamento.

Per tali operazioni si stima un costo prevedibile di € 14.000,00 circa, per cui il valore finale di stima risulta pari a:

€ (124.556,49 – 14.000,00) = € 110.556,49

La quota di spettanza della [REDACTED], pari a 4/6 dell'intero, risulta pari a: € 110.556,49 x 4/6 = € 73.704,33 – in cifra tonda € 74.000,00

DESCRIZIONE LOCALI COMMERCIALI IN VILLAMAGNA, VIALE REGINA MARGHERITA

Locale f. 8 n. 503 sub 6

Si tratta di un locale al piano terra di un fabbricato in Villamagna, Viale Regina Margherita, nel pieno centro del paese.

Il fabbricato si svolge in due livelli fuori terra, è di antica costruzione, sicuramente antecedente il 1967, e presumibilmente databile ai primi anni '50 del 1900; ha struttura portante in muratura di mattoni, tetto a falde, esternamente intonacato e tinteggiato.

L'unità contraddistinta con il sub 6 è costituita da un locale commerciale al civico n. 2, suddiviso in due vani separati tra loro da ampia apertura ad arco, all'interno del quale, sul retro del secondo vano, si trova piccolo servizio igienico con antibagno; sul retro del locale vi è una piccola corte esclusiva.

Il locale è occupato [REDACTED], comproprietario, che vi esercita un'attività commerciale di vendita [REDACTED]; internamente presenta pavimenti in marmo, infisso di vetrina in ferro, infisso della porta che apre sulla corte in alluminio anodizzato, infissi interni in legno tamburato. Il locale è dotato di impianto elettrico ed è in stato manutentivo sufficiente; il servizio igienico è in cattivo stato di manutenzione, come pure la corte esterna.

Il locale ha la superficie lorda di circa mq. 64 mq con corte di circa mq. 29.

Locale f. 8 n. 503 sub 5

Si tratta di piccolo locale commerciale, adiacente quello di cui al punto precedente, al piano terra quindi dello stesso fabbricato in Villamagna, Via Regina Margherita, sopra descritto.

L'unità contraddistinta con il sub 6 è costituita da un locale commerciale al civico n. 2, formato da unico vano di forma pressoché quadrata, aperto con una vetrina su Via Regina Margherita.

Il locale è attualmente vuoto e non utilizzato, in mediocre stato di manutenzione. Internamente presenta pavimenti in marmo, infisso di vetrina in ferro. Il locale è dotato di impianto elettrico la cui funzionalità è da verificare.

Con una porticina aperta sulla parete di fondo del locale si accede ad un piccolo servizio igienico, della superficie di circa mq. 2, posto a quota inferiore rispetto a quello del locale, tanto che per accedervi si devono scendere alcuni gradini.

Dall'esame delle planimetrie catastali attuale e storiche, tale vano appare non compreso nella consistenza del locale, essendo ubicato presumibilmente nello spazio posto al di sotto del pianerottolo intermedio della gradinata che serve le unità ubicate al piano superiore del fabbricato.

Il piccolo servizio igienico si deve quindi ritenere non compreso nella vendita e dovrebbe essere chiuso e reso inaccessibile.

Il locale ha la superficie lorda di circa mq. 31.

L'unità confina con Via Regina Margherita [REDACTED], unità sub 6, salvo altr i.

REGOLARITA' CATASTALE

Per l'unità n. 503 sub 6 si riscontra conformità dello stato di fatto alla piantina catastale in atti.

Per l'unità n. 503 sub 5 non si riscontra conformità catastale per la presenza del servizio igienico ricavato nel sottoscala e descritto in precedenza.

Tuttavia si ribadisce che tale vano non è da considerarsi di proprietà e pertanto non si deve prevedere l'aggiornamento della piantina ma la chiusura del detto vano, che peraltro è da considerarsi non dello stesso intestatario del locale commerciale.

REGOLARITA' URBANISTICA

La originaria costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente il 01/09/1967.

Fu quindi rilasciata la Licenza Edilizia n. 154 del 18/03/1972 alla Signora [REDACTED] per lavori di ampliamento del fabbricato in Viale Regina Margherita.

Fu quindi rilasciata sempre alla [REDACTED] la Licenza Edilizia n. 405/1976 Prot. n. 267/75 in data 08/09/1976 "per tampognare un portico e la costruzione di un vano letto in sopraelevazione al fabbricato sito in Villamagna, Viale Regina Margherita" (lavori non interessanti le unità oggetto della presente).

Fu infine rilasciata Concessione Edilizia n. 3032 in data 13/08/1999 per realizzazione di variazioni interne ad un negozio in Viale Regina Margherita (la concessione cita la particella f. 8 n. 633, probabilmente per errore) che prevedono la realizzazione del servizio igienico con antibagno all'interno dell'unità sub 6.

Conseguentemente per lo stesso locale fu rilasciato certificato di agibilità in data 28/04/2000 al n. 6/2000.

A seguito dell'esame della documentazione edilizia rilevata si conclude quanto segue:

l'unità f. 8 n. 503 sub 6 è da considerarsi conforme;

l'unità f. 8 n. 503 sub 5 è da considerarsi non conforme per la presenza del vano servizio igienico descritto, non facente parte dell'unità, la cui porta di accesso deve essere chiusa.

STIMA DELLE UNITA' F. 8 N. 503 SUB 6 E SUB 5.

Al fine di redigere la stima del valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha compiuto una ricerca di atti di compravendita di immobili comparabili con quello oggetto di stima, allo scopo di pervenire alla valutazione con il metodo comparativo.

Sono stati quindi individuati i seguenti atti di compravendita:

atto Not. C. Pretaroli Rep. n. 114 del 30/05/2022 nel quale viene compravenduto un locale commerciale in Villamagna, Largo S. Stefano, della superficie catastale di mq. 37 al prezzo di € 27.000,00 – prezzo formatosi alla data dell'atto;

atto Not. G. De Matteis Rep. n. 74804 del 03/08/2021 nel quale viene compravenduto un locale commerciale in Villamagna, Via Regina Margherita, della superficie catastale di mq. 132 con area di mq. 25 al prezzo di € 85.000,00 – prezzo formatosi alla data dell'atto.

La stima viene compiuta con l'ausilio del software Stimatrix Pro; l'andamento dei prezzi di vendita nel Comune di Villamagna viene desunto dalle tabelle OMI.

Il valore di stima dell'immobile contraddistinto con la particella n. 503 sub 6 viene quindi calcolato in € 42.631,88.

Essendo la quota di spettanza della [redacted] pari a 4/18 dell'intero, il valore di detta quota ammonta a € 42.631,88 x 4/18 = € 9.473,51 – in cifra tonda € 9.500,00.

Con gli stessi comparabili è stata eseguita la stima dell'unità sub 5, sempre con l'ausilio del software Stimatrix Pro.

Il valore di stima dell'immobile viene quindi calcolato in € 16.916,69.

Si considera una spesa di € 1.000,00 per la chiusura della porta che immette nel servizio igienico e per i conseguenti ripristini, somma che si detrae dal valore di stima calcolato:

€ 16.916,69 – 1.000,00 = € 15.916,69.

Essendo la quota di spettanza della [redacted] pari a 4/18 dell'intero, il valore di detta quota ammonta a € 15.916,69 x 4/18 = € 3.537,04 – in cifra tonda € 3.500,00.

Terreni in Ari, foglio 1, particelle nn. 309 – 349 – 352

Si tratta di piccole porzioni di terreno ubicate nel Comune di Ari, nella parte di valle del territorio comunale, lungo la Val di Foro.

Dall'esame delle mappe catastali si rileva come le particelle nn. 349-352 costituiscano unico appezzamento di terreno formato da lunga striscia accessibile da Via Val di Foro, mentre la particella n. 309 è formata da una striscia di terreno di minima larghezza accessibile da Via Ponte di Ari.

La zona nella quale sono compresi i terreni in oggetto è per la gran parte utilizzata per usi agricoli ed in particolare da coltivazioni di vigneti; è servita da condotte irrigue.

Come risulta dalle visure catastali le particelle n. 309 e n. 352 hanno la superficie di mq. 70 ciascuna, mentre la particella n. 349 ha la superficie di mq. 230 per un totale di mq. 370

Per i detti terreni lo scrivente aveva presentato in data 24/02/2023 istanza per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 22/03/2023, ma successivamente corretto in data 08/11/2023 per l'errata indicazione della destinazione urbanistica della particella n. 349.

Pertanto i terreni hanno le seguenti destinazioni per il Piano Regolatore del Comune di Ari:

particella n. 309 parte in Zona Agricola, parte in "Sub Area D4".

Particella n. 352: "Sub Area D4";

Particella n. 349: "Sub Area D4";

Più esattamente la particella n. 309 ricade per circa 30 mq. in Sub Area D4 e per circa 40 mq. in zona agricola.

Nel loro complesso i terreni ricadono per mq. 40 in zona agricola e per mq. 330 in Sub Area D4.

Le tre particelle sono in parte interessate da vincolo di rispetto stradale.

Nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore la Sub Area D4 è regolata all'art. 39 ed è definita come "Insedimenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale – artigianale, residenziale – commerciale, residenziale – amministrativo direzionale, residenziale turistico ricettivo.

Recitano le NTA che la variante si attua in tale area per intervento edilizio diretto. I tipi di intervento previsti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, variazioni della destinazione d'uso, nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso previste sono la residenza mista a: attività artigianali, attrezzature commerciali, piccole attrezzature per la ricettività turistica e la ristorazione, pubblici esercizi, piccole esposizioni merceologiche, edifici direzionali, depositi a cielo aperto, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature e servizi tecnici urbani, terziario diffuso, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

Valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

If = 1,00 mc/mq (per la parte residenziale, direzionale e turistico – ricettiva);

Lotto minimo: mq. 500

Lotto massimo: mq. 3000;

Distacco minimo dai confini: m. 5,00 o in continuità con gli altri edifici;

Distacco minimo dal nastro stradale come stabilito dal Nuovo Codice della Strada per le nuove costruzioni e in allineamento con l'esistente per gli altri interventi e per quelli previsti sulle sub Aree D4 poste in fregio dei tronchi di strade dismesse;

Hmax m. 10,50;

Rc = 0,50 mq/mq per gli edifici commerciali e artigianali

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si rileva come le particelle di terreno ricadenti in Sub Area D4 abbiano superficie inferiore al lotto minimo previsto di mq. 500; tuttavia si deve considerare la possibilità che le aree interessate possano essere accorpate ad aree adiacenti e formare lotto minimo con esse.

La zona ricadente in Sub Area D4, tenuto conto della molteplicità di destinazioni che è possibile realizzarvi viene valutata in ragione di €/mq. 25,00; al fine di tenere conto della presenza di zone gravate da vincolo di rispetto stradale e della necessità di formare un lotto con particelle confinanti, tale valore unitario viene ridotto a €/mq. 20,00, mentre la zona agricola viene stimata in ragione di €/mq. 1,50.

Si ottiene pertanto il valore di stima:

terreni in sub area D4: mq. 330 x 20 = € 6.600,00

terreni agricoli: mq. 40 x 1,50 = € 60,00

per un valore totale di € 6.660,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della vendita possono quindi essere formati i seguenti lotti:

Lotto 1

Diritti di piena proprietà per la quota di 4/6 di abitazione in Villamagna, Via Firenze, in piano primo, di sei vani e accessori, a confine con distacco da area comune oltre la quale Via Firenze, distacco [redacted], distacco da proprietà Gallo, salvo altri;

contraddistinta in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella n. 846 sub 2, Via Livoli, piano 1, Cat. A/2, cl. 1, vani 8, R. C. € 495,80.

L'immobile si presenta difforme rispetto alla piantina catastale in atti; presenta inoltre difformità edilizie non sanabili.

Prezzo base d'asta € 74.000,00

Conseguentemente alla vendita del lotto dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli, limitatamente alla quota di spettanza [redacted];

pignoramento trascritto a Chieti in data 12/05/2010 ai nn. 8807 R. G. e 6043 R. P. in forza di Atto Giudiziario n. 328 del 20/04/2010 Tribunale di Chieti;

pignoramento trascritto a Chieti in data 31/03/2010 ai nn. 5870 R. G. e 4155 R. P. in forza di Atto Giudiziario n. 186 del 09/03/2010 Tribunale di Chieti;

pignoramento, trascritto a Chieti in data 19/12/1992 ai nn. 20222 R. G. e 16708 R. P. in forza di Atto Giudiziario del 24/11/1992 Ufficiale Giudiziario di Chieti. Il pignoramento colpiva la quota di [redacted]

Lotto 2

Diritti di piena proprietà per la quota di 4/18 di locale commerciale terraneo in Villamagna, Viale Regina Margherita n. 4, della consistenza catastale di mq. 26, a confine con Via Regina Margherita, [redacted], unità n. 503 sub 6, salvo altri;

contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella n. 503 sub 5, Viale Regina Margherita snc, piano T, Cat. C/1, cl. 2, mq. 26, R. C. € 355,84.

Dal locale si accede a piccolo servizio igienico che si deve ritenere non facente parte della proprietà e pertanto non rientrante nella vendita, e che dovrà essere reso non accessibile.

Prezzo base d'asta € 3.500,00

Conseguentemente alla vendita del lotto dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli, limitatamente alla quota di spettanza della [redacted]

pignoramento trascritto a Chieti in data 11/02/2014 ai nn. 2217 R. G. e 1807 R. P.;

pignoramento trascritto a Chieti in data 12/05/2010 ai nn. 8807 R. G. e 6043 R. P.;

pignoramento trascritto a Chieti in data 31/03/2010 ai nn. 5870 R. G. e 4155 R. P.;

ipoteca volontaria iscritta a Chieti in data 07/03/2008 ai nn. 5567 R. G. e 780 R. P.

Lotto 3

Diritti di piena proprietà per la quota di 4/18 di locale commerciale terraneo in Villamagna, Viale Regina Margherita n. 2, della consistenza catastale di mq. 58, con piccola corte di pertinenza esclusiva; a confine con Via Regina Margherita, [redacted] unità n. 503 sub 5, salvo altri;

contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella n. 503 sub 6, Viale Regina Margherita snc, piano T, Cat. C/1, cl. 3, mq. 58, R. C. € 925,59

Dal locale si accede a piccolo servizio igienico che si deve ritenere non facente parte della proprietà e pertanto non rientrante nella vendita, e che dovrà essere reso non accessibile.

Prezzo base d'asta € 9.500,00

Conseguentemente alla vendita del lotto dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli, limitatamente alla quota di spettanza della [REDACTED]

pignoramento trascritto a Chieti in data 11/02/2014 ai nn. 2217 R. G. e 1807 R. P.;

pignoramento trascritto a Chieti in data 12/05/2010 ai nn. 8807 R. G. e 6043 R. P.;

pignoramento trascritto a Chieti in data 31/03/2010 ai nn. 5870 R. G. e 4155 R. P.;

ipoteca volontaria iscritta a Chieti in data 07/03/2008 ai nn. 5567 R. G. e 780 R. P.

Lotto 4

Piena proprietà di terreni in Ari, Via Foro, della complessiva estensione di mq. 370, suddivisi in due porzioni: una della superficie di mq. 70 costituita dalla particella f. 1 n. 309, l'altra di mq. 300, costituita dalle particelle f. 1 nn. 349-352; a confine la prima porzione con Via Ponte di Ari, particella n. 4104, particelle nn. 4016 e n. 178, salvo altri; a confine la seconda porzione con Via Foro, particella n. 177, particella n. 293, particella n. 358, salvo altri;

contraddistinti in Catasto Terreni al foglio 1 con le particelle n. 309 per mq. 70, vigneto cl. 2, R. D. € 0,67, R. A. € 0,42, n. 352 per mq. 70, sem. arb. cl. 1, R. D. € 0,34, R. A. € 0,38, n. 349 per mq. 230, sem. cl. 1, R. D. € 0,95, R. A. € 1,25.

Prezzo base d'asta € 6.660,00

Conseguentemente alla vendita del lotto dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:



pignoramento immobiliare in forza di Atto Giudiziario Rep. n. 328 del 20/04/2010 Tribunale di Chieti, trascritto a Chieti in data 12/05/2010 ai nn. 8807 R. G. e 6043 R. P.

In fede

Chieti, 24/11/2023

Lo Stimatore Incaricato

(Dott. Ing. Ugo Iezzi)



Dott. Ing. Ugo Iezzi
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO
N IMQ-VI-1507001
IMQ
Norma
UNI 11558:2014

INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 1 – Visure catastali
- All. 2 Piantine catastali
- All. 3 Formalità ipotecarie
- All. 4 Estratti di mappa
- All. 5 Certificato di destinazione urbanistica terreni in Ari
- All. 6 Documentazione urbanistica
- All. 7 Procedimento di stima appartamento in Villamagna
- All. 8 Procedimento di stima locale commerciale n. 503 sub 6 in Villamagna
- All. 9 Procedimento di stima locale commerciale n. 503 sub 5 in Villamagna
- All. 10 Documentazione fotografica