

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa PINACCHIO FRANCESCA

Esecuzione Immobiliare: n° 57/2018 R.G.Es.

Promossa da:

BANCA PROMOS S.p.A.

Con sede in Napoli al Viale Gramsci n. 19, in persona del suo legale rappresentante, Dott. UGO MALASOMMA, Presidente della Banca, elettivamente domiciliata in Napoli alla via Monte di Dio n. 25 presso lo studio dell'Avv. ERNESTO SPARANO (SPRRST39B03F839Y) dal quale è rappresentata e difesa, unitamente e disgiuntamente con l'Avv. Gianluca Scoleri (SCLGLC71C13F839F) giusta procura in atti.

Nei confronti di:



dei seguenti immobili:

- 1- **Appartamento** - porzione fabbricato ad uso abitativo sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportato in catasto al foglio 37 particella 6168 sub 91, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 35, piano T, R.C. € 154,94.
- 2- **Appartamento** - porzione fabbricato ad uso abitativo sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportato in catasto al foglio 37 particella 6168 sub 92, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 34, piano T, R.C. € 154,94.
- 3- **Autorimessa** - sita in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportata al foglio 37 particella 6168 sub 62, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 12, superficie catastale mq 17, piano S1, R.C. € 35,95;
- 4- **Deposito** - sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportata al foglio 37 particella 6168 sub 79, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 5, superficie catastale mq 5, piano S1, R.C. € 8,52.

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato CTU: *Arch. ILARIO VITALINI*

Custode: *Avv. MAURO MAIORANO*



TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Sig. G. E. dott.ssa **Pinacchio Francesca**

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Sulmona il 15.10.2018 trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale dell'Aquila - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 26.10.2018 ai nn. 13641/16710 a favore della Banca PROMOS S.p.A. con sede in Napoli, la parte procedente richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ dei seguenti immobili:

- 1- **Appartamento** - porzione fabbricato ad uso abitativo sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportato in catasto al foglio 37 particella 6168 sub 91, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 35, piano T, R.C. € 154,94.
- 2- **Appartamento** - porzione fabbricato ad uso abitativo sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportato in catasto al foglio 37 particella 6168 sub 92, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 34, piano T, R.C. € 154,94.
- 3- **Autorimessa** - sita in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportata al foglio 37 particella 6168 sub 62, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 12, superficie catastale mq 17, piano S1, R.C. € 35,95;
- 4- **Deposito** - sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportata al foglio 37 particella 6168 sub 79, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 5, superficie catastale mq 5, piano S1, R.C. € 8,52.

Con provvedimento del 25.01.2019, depositato in Cancelleria il 04.02.2019, il Giudice delle esecuzioni Immobiliari Dott. Daniele Sodani, ha nominato quale esperto il sottoscritto Arch. Ilario Vitalini, con studio professionale in Sulmona in via Carrese n.5. Accedendo a tale richiesta, il giorno 06.02.2019 ho giurato dinanzi al Cancelliere Dott.ssa Anna D'Amore e accettato l'incarico conferitomi, accoglievo i quesiti per l'espletamento dell'incarico che testualmente trascrivo, per la redazione della stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, da cui risultano :



“.. Dispone fin d'ora che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo co. del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con la presente si nomina, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- 1. L'indicazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2. Una sommaria descrizione del bene;*
- 3. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 4. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 6. L'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;*

Dispone inoltre che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p. a mezzo posta ordinaria od elettronica nel rispetto, in quest'ultimo caso, della relativa normativa, invitandolo inoltre a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.

- 7. Dispone, infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni.*
- 8. Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;*
- 9. Rediga progetto divisionale con conguagli;*
- 10. Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote “.*

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti contenuti nel fascicolo, previa comunicazione con il custode nominato, Avv. Mauro Maiorano, il giorno 25 marzo 2019 alle ore 11.30 è stato fissato dal custode il sopralluogo per effettuare i rilevamenti



necessari per l'estensione della relazione di stima del bene. Non essendo stato possibile accedere all'immobile, per mancanza dei proprietari, il custode ha fissato un nuovo sopralluogo per la data del 12.06.2019 e successivamente per il 03.07.2019, per la sostituzione della serratura con l'intervento del fabbro. Oltre alla serratura dell'appartamento veniva sostituito anche il lucchetto della porta del garage per poter accedere all'immobile ed esperire le operazioni peritali di tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 14.30 del giorno 03.07.2019, come da verbale redatto dal custode Avv, Mauro Maiorano.



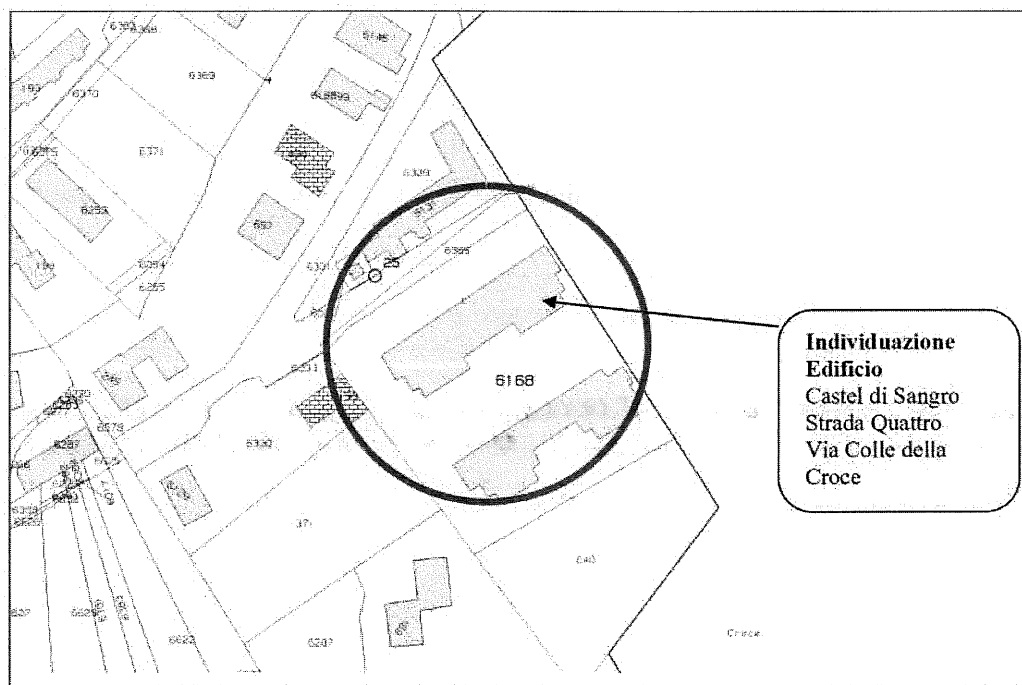
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito 1

1. L'indicazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

Il fabbricato, nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si trova all'interno della zona semicentrale del territorio comunale di Castel di Sangro in via Colle della Croce, e facente parte di un complesso edilizio denominato "Parco Orsa Maggiore".

La struttura edilizia del fabbricato si presenta inserita all'interno del lotto recintato con cancello ed è costruita come edificio isolato circondato da uno spazio di pertinenza comune alle unità immobiliari che hanno diritto di accesso. Infatti dalla strada posta nella parte superiore, attraverso un cancello, si accede dalla scalinata d'ingresso alla sottostante corte comune che disimpegna i vari ingressi degli alloggi.



Comune di Castel di Sangro (AQ) - via Colle della Croce - Stralcio Planimetria Catastale - edificio del foglio 37 Particella n. 6168 sub 91 - 92 - 62 - 79

L'accesso alle due unità immobiliari ad uso residenziale, sono posti in modo frontale rispetto alla scalinata d'ingresso, mentre per le altre due unità immobiliari, dell'autorimessa e del deposito, l'accesso è posto lungo una traversa della strada principale che immette nell'area di manovra condominiale che permette l'accesso ai



garage e depositi.

Identificazione catastale dei cespiti oggetto di esecuzione immobiliare

A) Dati Catastali:

- 1- **Appartamento** - porzione fabbricato ad uso abitativo sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportato in catasto al foglio 37 particella 6168 sub 91, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 35, piano T, R.C. € 154,94.
- 2- **Appartamento** - porzione fabbricato ad uso abitativo sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportato in catasto al foglio 37 particella 6168 sub 92, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale. mq 34, piano T, R.C. € 154,94.
- 3- **Autorimessa** - sita in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportata al foglio 37 particella 6168 sub 62, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 12, superficie catastale mq 17, piano S1, R.C. € 35,95;
- 4- **Deposito** - sito in Castel di Sangro (AQ) in via Colle della Croce, riportata al foglio 37 particella 6168 sub 79, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 5, superficie catastale mq 5, piano S1, R.C. € 8,52.

Confinanti: Le unità immobiliari identificate con il sub 91 e 92 confinano con i sub 90 e 93, l'unità immobiliare sub 79 confina con i sub 80 e 61, infine l'unità immobiliare 62 confina con il sub 1 corte.

B) Proprietà: Immobili oggetto di procedura esecutiva, su descritti risultano intestati alle ditte denominate:

[REDACTED]

[REDACTED] dei suddetti immobili.

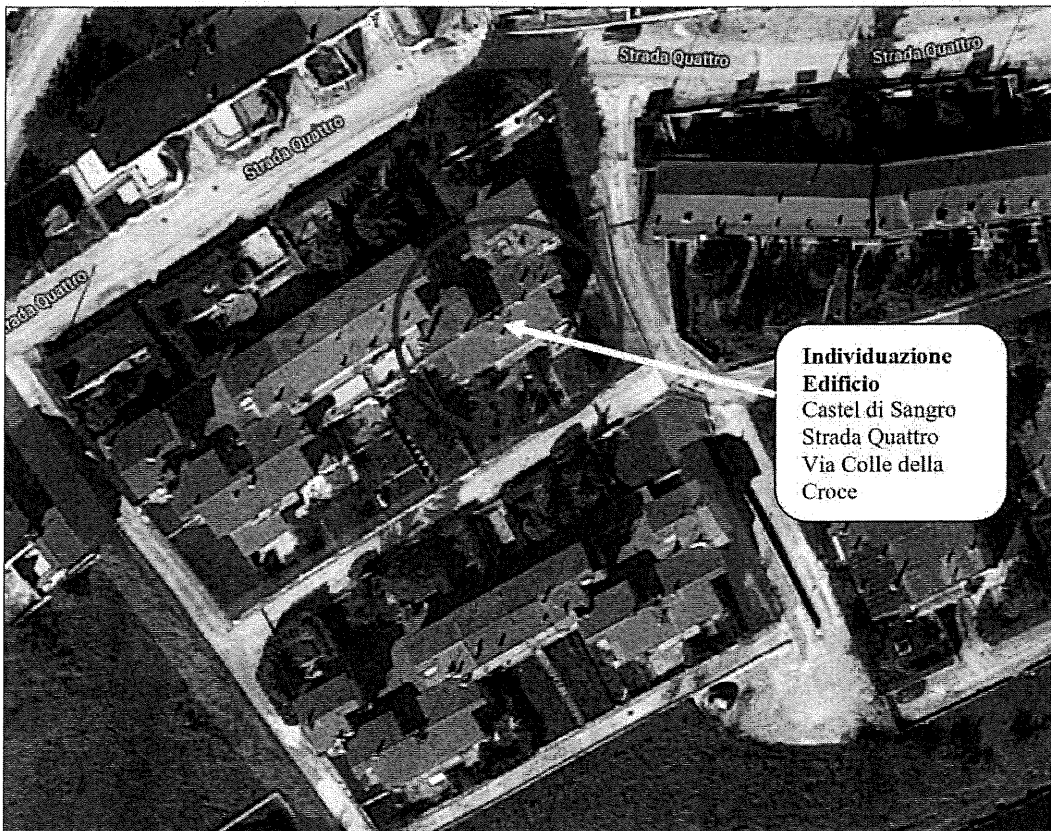
Quesito 2

2. Una sommaria descrizione del bene.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posto al piano terra di un complesso condominiale denominato "Condominio Orsa maggiore", composto da due unità immobiliari destinate a residenza e due pertinenze: autorimessa e deposito, attualmente distinti al NCEU del Comune di Caste di Sangro al foglio 37 particella 6168 , sub 91 e 91 , Categoria A/2, Classe 2, e foglio 37 particella 6168 , sub 62, Categoria C/6, Classe , e sub 79 categoria



C/2, classe 1.



Comune di Castel di Sangro (AQ) – via Colle della Croce – Strada Quattro - Individuazione da foto area.

Allo stato attuale si rileva una non conformità catastale poiché, sebbene le unità immobiliari a destinazione residenziale sono catastalmente suddivise in due distinti sub, 91 e 92, nello stato di fatto rilevato si presenta come unica unità immobiliare con un solo ingresso e con l'atrio chiuso dall'interno ma con la presenza del portoncino d'ingresso sull'esterno.

L'intero fabbricato, denominato "Condominio Orsa Maggiore", ubicato in Castel di Sangro in via Colle della Croce, è costruito all'interno di un lotto di pertinenza recintato e circondato da alberi e aree verdi ad uso condominiale e privato. Il complesso edilizio si articola in più corpi di fabbrica con accessi alla unità immobiliari presenti sui due fronti strada.

A) Caratteristiche funzionali e distributive

L'unità immobiliare con destinazione residenziale è ubicata al piano terra con ingresso all'area di pertinenza condominiale accessibile direttamente dalla strada



carrabile dalla scalinata esterna. L'ingresso all'appartamento è posto sulla corte condominiale di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari prospicienti lo spazio comune. Dalla porta d'ingresso si entra direttamente nel vano adibito a soggiorno al quale è collegata la cucina con la zona pranzo. Dalla parte opposta si trova la porta che immette nel disimpegno della zona notte costituita da due camere da letto e bagno. Dalla zona soggiorno e da una delle due camere si accede al balcone con vista panoramica. Le due pertinenze costituite dall'autorimessa e dal deposito, sono ubicate nel piano seminterrato e sono accessibili dalla strada laterale.

B) Caratteristiche Costruttive

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Strutture verticali: La struttura portante dell'intero edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, tamponata con murature in laterizio di tipo tradizionale, con paramento intonacato.

Solai: I solai sono piani costituiti da travetti e pignatte. Da una sommaria ricognizione e valutazione visiva, lo stato di conservazione delle strutture appare buono e privo di lesioni o manifesti cedimenti.

Copertura: La copertura è a falde inclinate ed è costituita da struttura portante in c.a. e solaio in laterocemento. La struttura si presenta in buono stato di conservazione e non sono presenti infiltrazioni d'acqua nel cornicione sovrastante l'ingresso all'appartamento. Il solaio di copertura si presenta inclinato anche all'interno dell'appartamento, quindi senza vano di sottotetto. La superficie interna si presenta intonacata e verniciata.

Manto di copertura: La copertura dell'intero edificio si articola in tetto a falde di tipo tradizionale con tegole di laterizio, discendenti e i canali di gronda che completano la struttura funzionale del tetto necessaria per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Pareti esterne: Le pareti esterne dell'edificio sono con paramento costituito da intonaco di tipo tradizionale con stucco a base cementizia. Lo stato generale della facciata dell'edificio si presenta con alcuni segni di degrado nella tinteggiatura e necessita di ordinaria manutenzione.



Pareti interne: Le pareti interne dell'appartamento sono rivestite con doghe di legno per l'intera altezza delle pareti dei singoli ambienti. Nei locali adibiti a bagno e cucina le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità.

Pavimentazione interna: Il pavimento dell'intero appartamento è costituito da mattonelle in gres ceramico, tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, nei locali adibiti a servizi igienici e cucina sono presenti mattonelle in ceramica. Nel complesso l'intera pavimentazione si presenta in buono stato di conservazione.

Infissi esterni e porte interne: Le finestre dell'intero appartamento sono di tipo tradizionale in legno con sportelloni esterni sempre in legno. Le porte interne sono quelle dell'epoca di costruzione del fabbricato realizzate in legno tamburato.

Impianto elettrico: L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Impianto idrico: L'appartamento è dotato di servizio di acqua potabile ed è collegato all'acquedotto comunale. La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia alimentata da gas metano.

Impianto termico: L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi fissi di tipo tradizionale con radiatori in alluminio smaltato.

C) **Consistenza dell'unità immobiliare**

La consistenza delle unità immobiliari viene calcolata attraverso la misurazione planimetrica e volumetrica dei singoli vani. La pianta dell'appartamento è di forma quasi regolare e presenta le seguenti dimensioni: ml 14.01 e ml 4.45, per la parte massima, con l'area scoperta- balcone di pertinenza esclusiva delle dimensioni 1.50 x 7.10.

La superficie lorda calcolata per singola unità immobiliare, con le pertinenze, viene riportata nelle sottostanti tabelle:

ABITAZIONE

<u>CALCOLO SUPERFICIE NETTA</u>	<u>Superficie</u> [mq]
Abitazione	
Soggiorno sala pranzo – cucina- bagno – disimpegno – camera 1 - camera 2	53.24
Area di pertinenza esclusiva - balcone	10.65
TOTALE SUPERFICIE	63.89



<u>CALCOLO SUPERFICIE LORDA</u>	<u>Superficie</u> [mq]
Abitazione	
Soggiorno sala pranzo – cucina- bagno – disimpegno – camera 1 - camera 2	63.15
Area di pertinenza esclusiva - balcone	10.65
TOTALE SUPERFICIE	73.80

<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	<u>Superficie</u> <u>lorda</u> [mq]	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie commerciale</u> [mq]
Abitazione			
Soggiorno sala pranzo – cucina- bagno – disimpegno – camera 1 - camera 2	63.15	100%	63.15
Area di pertinenza esclusiva–balcone (*)	10.65	30%	3.19
TOTALE SUPERFICIE	73.80		66.34

LOCALI ACCESSORI

<u>CALCOLO SUPERFICIE NETTA</u>	<u>Superficie</u> [mq]
Locali accessori	
Autorimessa	14.96
Deposito	4.71
TOTALE SUPERFICIE	19.67

<u>CALCOLO SUPERFICIE LORDA</u>	<u>Superficie</u> [mq]
Locali accessori	
Autorimessa	18.09
Deposito	5.96
TOTALE SUPERFICIE	24.05

<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	<u>Superficie</u> <u>lorda</u> [mq]	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie commerciale</u> [mq]
Locali accessori			
Autorimessa (**)	18.09	50%	9.04
Deposito (**)	5.96	25%	1.49
TOTALE SUPERFICIE	24.05		10.53

(*) superficie scoperta di pertinenza - Balcone

L'area scoperta di pertinenza esclusiva viene computata al 30% della superficie commerciale così come prevede la normativa. (DPR 138/98).

(**) autorimessa e deposito

I vani accessori adibiti ad autorimessa e deposito, se pure autonomamente classificati catastalmente, vengono comunque ragguagliati nella consistenza immobiliare poiché comunque funzionali alla residenza. Si applica la riduzione del 50% per l'autorimessa che ha sicuramente un valore maggiore considerando il contesto urbano e la necessità di avere un posto auto riparato, mentre per il deposito si applica la riduzione del 25%. (DPR 138/98).



Poiché il solaio di copertura risulta inclinato, l'altezza utile interna è calcolata come media tra quella minima e quella massima: la minima è ml. 2.56, la massima è di ml. 3.20, quindi risulta l'altezza media di ml. 2.88.

Per la determinazione della consistenza immobiliare necessaria per la stima del bene, si procede al calcolo della Superficie Commerciale applicando i criteri dettati dalla vigente normativa in materia. I riferimenti convenzionali adottati e riconosciuti nell'ambito del cotesto delle valutazioni immobiliari sono:

- il DPR n. 138 del 1998 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";
- norma ISO " 9836" Norme prestazionali in edilizia;
- norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari - Requisiti del servizio"
- "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa ;

Con riferimento alla su indicata normativa si è considerata la *superficie commerciale* nel seguente modo: si calcola la superficie lorda comprensiva delle murature esterne ed interne e quelle confinanti con altra proprietà, considerando i muri perimetrali fino alla concorrenza di 50 cm e quelli di confine con altra proprietà nella misura di metà dello spessore fino alla misura massima di 25 cm. Attraverso la misurazione planimetrica riferita al rilievo eseguito, del quale di allega copia, si è determinata la superficie che sviluppa in metri quadri la seguente dimensione: *la superficie lorda totale è risultata di complessivi mq 97.85 ; con l'applicazione dei coefficienti correttivi, determinati dalla destinazione d'uso, si ottiene " la superficie commerciale ragguagliata : la somma delle superfici ragguagliate relative all'abitazione di mq 66.34 e quelle relative ai locali accessori di mq 10.53 è uguale a 76,87 mq che viene usata come parametro nel calcolo per la determinazione del valore complessivo del compendio immobiliare.*

Quesito 3

3. *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

L'unità immobiliare è inserita all'interno del condominio denominato "Condominio ORSA MAGGIORE", il quale in relazione alla vigente normativa che regola l'amministrazione dei condomini, sarà dotato di apposite tabelle millesimali

29/07/19 - Pagina 11 di 25



predisposte per calcolare le quote condominiali che sono attribuite ai singoli proprietari, che vengono utilizzate per sostenere le spese di manutenzione delle parti comuni.

In conclusione, il bene oggetto di pignoramento è gravato da vincoli di natura condominiale e non da vincoli di carattere monumentale e paesaggistico.

Quesito 4

4. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, inserite all'interno del condominio denominato "Condominio Orsa Maggiore – Castel di Sangro", risulta l'esistenza di vincoli e formalità condominiali non opponibili, poiché disciplinati dalle tabelle millesimali così come prescrive l'attuale normativa che governa la ripartizione delle spese condominiali.

Quesito 5

5. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica si è proceduto alla consultazione degli atti presso gli Uffici Comunali. Con richiesta inoltrata in data 04.07.2019 a mezzo PEC, ed acquisita al protocollo al n. 9668/2019, veniva richiesto l'accesso ai documenti amministrativi, per la verifica della conformità urbanistica-edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, e con l'acquisizione dei titoli abilitativi rilasciati dal Sindaco e presenti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale.

Dalla consultazione della documentazione presente presso gli uffici del comune il funzionario, Arch. Paolo Di Guglielmo Responsabile del Settore III, certifica quanto segue:

“ che, come risulta dalla documentazione presente in ufficio, in data 4 marzo 1985 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N°16/1985 al Sig. Antonino Errico, Presidente della “Cooperativa Edilizia IOLE”, riguardante la



costruzione di n. 56 alloggi in Castel di Sangro, Località Panoramica- Croce, su terreno censito in Catasto al Foglio 37, Particella 247; con atto unilaterale d'obbligo la ditta richiedente ha sottoscritto una convenzione per urbanizzazione primaria e costo di costruzione. I lavori sono iniziati in data 27.04.1995; non risulta comunicata la fine dei lavori. Manca la certificazione di abitabilità/agibilità.”

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Castel di Sangro si deduce che non esistono altri titoli abilitativi che legittimano lo stato di fatto attuale.

Infatti dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi attuale, così come rilevato nel sopralluogo, emerge una **non conformità** tra lo stato di fatto attuale e il titolo abilitativo.

Le difformità rilevate sono :

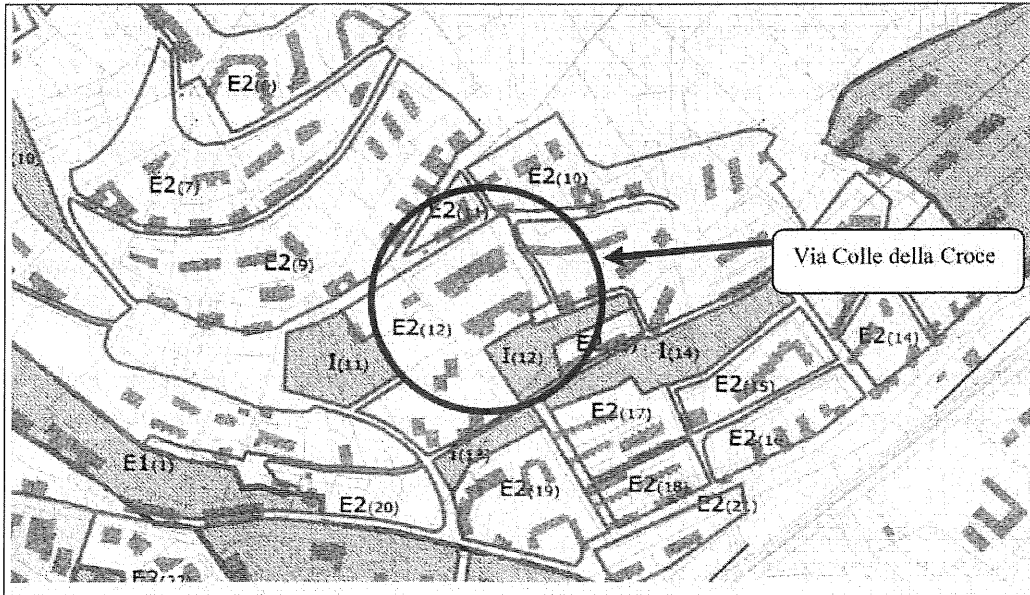
- o Diversa configurazione planimetrica attraverso la fusione delle unità immobiliari destinate a residenza, che costituiscono di fatto un solo appartamento. Con la fusione dei due sub 91 e 92 si determina una diversa distribuzione interna che comunque necessita di una sanatoria edilizia e successiva variazione catastale.

La diversa distribuzione interna è possibile sanarla con la procedura prevista dall'art. 6 comma 7 del DPR n. 380 /2001 con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, predisponendo apposita documentazione tecnica “CILA” riguardante *“Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1 , lettera b) del DPR n. 308/2001., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.”* Per il completamento della regolarizzazione amministrativa della procedura si stima la somma complessiva di € 2.000,00 comprensivi della somma per la sanzione.

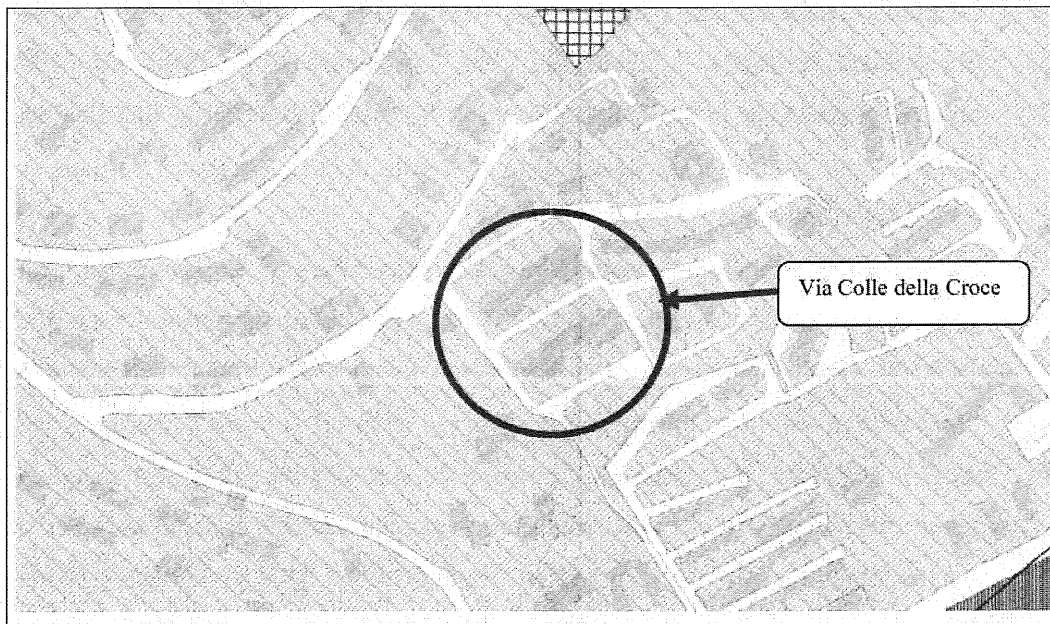
Destinazione urbanistica della zona

Per una più completa documentazione inerente i riferimenti normativi per la identificazione urbanistica della Zona del vigente Piano Regolatore, dove ricadono gli immobili del compendio da stimare ed oggetto di esecuzione, si riporta di seguito uno stralcio della planimetria del PRG che classifica le Zone Urbanistiche:





Comune di Castel di Sangro (AQ) – Stralcio P.R.G. – Stato attuale Grado di saturazione Tav. 3a
 □ Zona E2 (12)



Comune di Castel di Sangro (AQ) – Stralcio P.R.G. – Zonizzazione IV quadrante Tav. 7d
 Zona C7 espansione turistico-residenziale

□ C7 Zona esp. turistico-residenziale
 (comprende "Colle" e "Pianone Roccaquindici")

la Zona di PRG del Comune di Castel di Sangro, identificato con foglio 37 particella 6168 sub 91, 92, 79 e 62 è definita come “Zona C7 espansione turistico-residenziale”
 Di seguito si riporta lo stralcio delle NTA del PRG di Castel di Sangro della zona.



**Art. 39 - Zona "C7" - Espansione Turistico - Residenziale - (Zona C ai sensi del D.M. 2.4.1968 n° 1444),
(Comprensori "Colle" e "Pontone Roccacinquemiglia")**

Si tratta di zone già edificate, in tutto o in parte, con insediamenti di tipo esclusivamente turistico-residenziale in relazione ai relativi Piani Particolareggiati di Esecuzione, regolarmente approvati e vigenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e dell'art. 20 della Legge Urbanistica regionale 12 aprile 1983, n° 18 e s.m.i.

Tali zone corrispondono ad ambiti di espansione parzialmente attuati anche a mezzo di distinti piani di lottizzazione approvati dalla Regione Abruzzo e risultano completate o in corso di completamento.

Al fine di perequare le previsioni urbanistiche di sviluppo turistiche nei confronti delle proprietà tutte ricomprese all'interno di dette aree (cfr. Piani Particolareggiati "Colle" e "Pontone Roccacinquemiglia") è prevista la formazione di due distinti Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica da redigere in termini tali da "ricucire" urbanisticamente i rispettivi tessuti urbanistici esistenti con le restanti proprietà pur ricomprese nel perimetro di P.R.G. a mezzo di interventi convenzionati per la realizzazione di soli edifici di natura turistica o turistico-ricettiva e, come tali, non computabili ai fini del dimensionamento globale del P.R.G., in uno con strutture di interesse pubblico (infrastrutture, servizi).

Ai Piani di Lottizzazione e/o ai progetti edilizi attuativi dei rispettivi Piani Particolareggiati, già depositati agli atti dell'Amministrazione alla data di adozione del presente Piano, seguitano ad applicarsi le Norme di cui ai relativi Piani di riferimento.

Gli edifici esistenti concorrono al dimensionamento globale dei previsti P.P.E. e gli indici di utilizzazione territoriale ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi, andranno applicati alla intera superficie territoriale da assumersi al lordo delle aree originariamente non computate ai fini del dimensionamento edificatorio dei relativi Piani Attuativi convenzionati.

Per entrambe le realtà urbanistiche si registra l'ormai infruttuosa decorrenza della efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione con il conseguente obbligo per l'Amministrazione a disciplinare le aree individuate come "standards" dai relativi P.P. in considerazione degli indirizzi costituzionali di equità e buona amministrazione, in termini di moderna perequazione urbanistica.

Trattandosi, come anzidetto, di vasti settori urbani destinati esclusivamente ad usi residenziali, la formazione dei nuovi Piani Particolareggiati sarà finalizzata a dotare i rispettivi insediamenti, sia pure in misura esiziale, di servizi di base, ai sensi del D.L. 2.4.1968, n° 1444.

Destinazioni d'uso ammissibili:

- | | | |
|--|---|---------|
| • residenze (private) | ≅ | 60 % Su |
| • attrezzature culturali, art.li, direzionali, ricettive, ricreative, ristorative, extralberghiere | ≅ | 30 % Su |
| • attrezzature commerciali e di servizio a bassa affluenza di pubblico | ≅ | 10 % Su |

Gli indici ed i parametri prescritti, in relazione ai rispettivi gradi di saturazione ed alle peculiarità territoriali che contraddistinguono i due ambiti territoriali, sono quelli di cui al previgente P.R.G. per l'ambito "Colle", che qui si intendono confermati per quanto non in contrasto con le relative sottozone, mentre, per l'ambito denominato "Pontone



Zona C 7.a) – Ambito “Colle” (ex Art. 8 N.T.A. - Sottozona E2 del P.R.G. '91)

Modalità attuative:		<i>Piano di Recupero per realizzazione e gestione opere di urbanizzazione.</i>	
It	<i>(Indice di fabbricabilità territoriale)</i>	≤	0,60 mc/mq <i>(da verificare in sede di p.r.p.e.)</i>
Hmax	<i>(altezza massima)</i>	≤	6,50 mt
N°	<i>(numero piani)</i>	≤	2
Rc	<i>(rapporto di copertura)</i>	≤	1/5
dc	<i>(distacco dai confini)</i>	≥	5,00 mt
ds	<i>(distacco dalle strade)</i>	≥	5,00 mt
S1	<i>(aree di urbanizzazione primaria)</i>	=	Piano Particolareggiato
S2	<i>(aree di urbanizzazione secondaria)</i>	≥	24 mq/ab <i>(1Ab=80 mc = 25 mq Su)</i>
Park	<i>(parcheggi pertinenziali)</i>	≥	15 mq/100 mc <i>(30 mq Su)</i> e, comunque, 1 (uno) posto auto/alloggio al netto di spazi di manovra
UA	<i>(unità Abitativa Minima)</i>	≥	50 mq di Sup. Utile netta
Oneri di Urbanizzazione		=	Del. Cons. Comunale <i>(in conformità di quanto disposto all'art. 4 della L.R. 23.09.1998, n°89 e s.m.i. ed in relazione al costo di realizzazione del Piano Particolareggiato)</i>

Quesito 6

6. L'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere gravato da uso civico così come indicato dalla verifica demaniale trasmessa dalla Regione Abruzzo –Direzione Agricoltura, Foreste e Sviluppo Rurale-, al Comune di Castel di Sangro ed acquisita al protocollo n. 6120 del 10.05.2004. Infatti la particella n. 247 del foglio di mappa n. 37 risulta demanio civico libero.

(Si allega certificato del Comune di Castel di Sangro prot. 2019/0010831/6.3.11/40-2019 del 26/07/2019).

Quesito 7

7. Dispone, infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni.

Dalla verifica della regolarità della documentazione catastale acquisita con l'elaborazione delle planimetrie attualmente depositate in catasto emerge una incongruità con lo stato attuale dei luoghi.

Come è possibile constatare dalla visione della documentazione allegata, le planimetrie catastali attualmente depositate, riferita al sub 91 e 92 delle unità immobiliari destinate a residenza, non è stata aggiornata rispetto all'attuale configurazione planimetrica costituita da un'unica unità immobiliare.



Allo stato attuale, essendo stata rilevata la difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi, è necessario prima procedere alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica per poi apportare le dovute variazioni catastali.

Quesito 8

8. Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato

L'attuale configurazione planimetrica della unità immobiliare, costituita da appartamento residenziale ed area scoperta di pertinenza esclusiva, costituiscono una proprietà alienabile ma non divisibile. La possibile separazione del bene, oltre che non comodamente attuabile dal punto di vista funzionale, non porta nessun vantaggio di natura economica.

Quesito 9

9. Rediga progetto divisionale con conguagli:

Per la valutazione esplicitata nella risposta al quesito precedente non è possibile redigere progetto di divisione con i relativi conguagli.

Quesito 10

10. Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.

Come evidenziato nelle risposte ai precedenti quesiti, la separazione del bene pignorato con vendite separate non comporta vantaggi di natura economica. Per le caratteristiche funzionali è necessario procedere alla vendita con unico lotto; inoltre bisogna precisare che l'attuale configurazione funzionale dell'unità immobiliare costituisce parametro apprezzabile per il mercato edilizio locale.

Per le considerazioni espresse la suddivisione del bene pignorato con costituisce vantaggio economico e non valorizza in termini economici l'alienazione e non procura vantaggio economico alla parte procedente.

Per le ragioni suddette non si procede alla elaborazione del progetto di divisione ritenendo l'attuale configurazione idonea per la vendita.



VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Tutto premesso, procederò alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale calcolata con i criteri descritti nel paragrafo della valutazione della consistenza immobiliare.

Ipotesi e criteri di stima

Per la stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare sono stati utilizzati alcuni criteri di valutazione economica riferiti al Procedimento Diretto o Sintetico. Questa scelta deriva da due ordini di considerazioni: la prima riguarda la condizione fisica dell'immobile, la seconda riguarda il metodo di calcolo, che per casi analoghi, non ha riscontrato particolari discostamenti di valutazione tra il metodo diretto sintetico e quello indiretto analitico. In definitiva per calcolare "il più probabile prezzo di mercato" si applica la stima sintetica così articolata:

1. Per confronto dei valori di mercato di beni analoghi determinati da agenzie immobiliari con rilevazione dei prezzi proposti per la vendita;
2. Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari
3. Sintesi e valutazione del più probabile "Valore di Mercato"

Indagini di mercato per confronto di beni analoghi

Le fonti sono riferite ad operatori del settore delle costruzioni, a tecnici che si occupano della compravendita di immobili, agenzie immobiliari, tutti confermano prezzi di mercato con stime in lieve ribasso per la tipologia dei beni in oggetto.

Per una quotazione più precisa dei beni si rilevano i valori presenti in alcune banche dati di Istituti indipendenti che hanno acquisito nel corso del tempo un elevato grado di attendibilità ai fini del rilevamento dei prezzi di mercato. Di seguito si riportano le seguenti quotazioni:

1- BORSINO IMMOBILIARE - per le valutazioni a carattere nazionale i prezzi a MQ, di superficie commerciale, delle unità immobiliari simili e collocate nel contesto urbano di Castel di Sangro nella fascia periferica riferiti alla stessa zona per il mese di maggio 2019, sono:

29/07/19 - Pagina 18 di 25



- Abitazioni civili - appartamento sono stimati con un Min. 884,00 €/mq, e il Max 1.326,00 €/mq, e con un valore medio di 1.105,00 €/mq.

Borsinoimmobiliare		Quotazioni & Rendimenti (luglio 2019)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Castel Di Sangro						
Zona	- Zone Limitrofe Alla Zona Centrale						
Abitazioni e Ville	Valori d' Vendita Estimo			Valori di Locazione Estimo			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzato
Abitazioni civili (in buono stato)	884	1.105	1.326	2,2	2,6	2,9	2,8%
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	810	994	1.178	1,5	1,8	2,2	2,2%
Ville e Villini (in buono stato)	884	1.105	1.326	2,2	2,6	2,9	2,8%

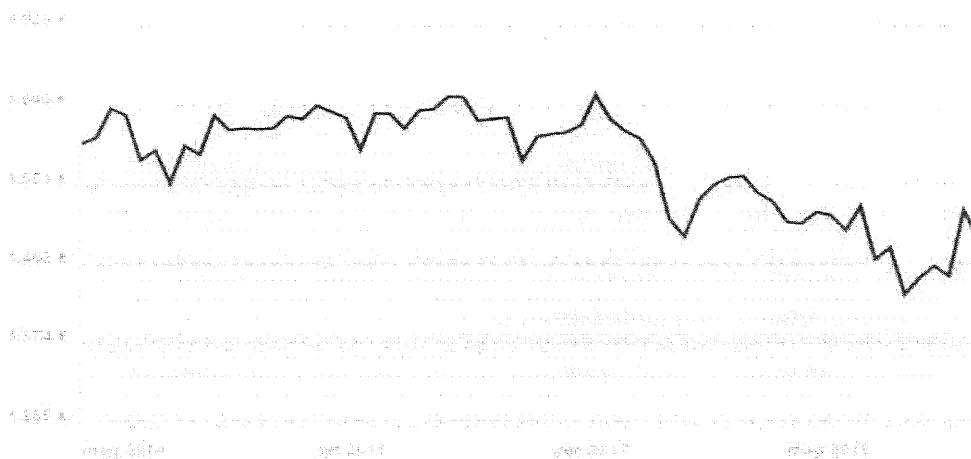
2- IMMOBILIARE .IT Per le valutazioni a carattere nazionale: i prezzi a MQ, di superficie commerciale, delle unità immobiliari simili e collocate nel contesto urbano di Castel di Sangro e riferiti alla data di aprile 2019, sono:

- Per Immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media di 1.452,00 €/mq. Si riporta di seguito uno stralcio delle valutazioni immobiliari del sito "IMMOBILIARE.IT"

VALUTAZIONE AGENZIA DI VENDITA IMMOBILI "IMMOBILIARE.IT"

Andamento dei prezzi degli immobili a Castel di Sangro

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Castel di Sangro, sia in vendita che in affitto.



A Giugno 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.452 al metro quadro, con una diminuzione del 4,12% rispetto a Giugno 2018 (1.514 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel di Sangro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2015, con un valore di € 1.727 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.430 al metro quadro.

3- AGENZIA DEL TERRITORIO - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Altre fonti prese in considerazione sono quelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio. La stima per la valutazione economica del bene ha come parametro la superficie lorda, ed i valori sono riferiti all'ultimo periodo di rilevazione, 2° semestre 2018, le stime sono:

- o Abitazioni civili - appartamento sono stimati con un Min. 1.100,00 €/mq, e il Max 1.500,00 €/mq, e con un valore medio di 1.300,00 €/mq.

Provincia: L'AQUILA

Comune: CASTEL DI SANGRO

Fascia/zona: Centrale/ CENTRO ABITATO COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	3	4,5	L

Deprezzamento / apprezzamento: criteri e valutazioni

Gli edifici sono soggetti generalmente ad un processo di deprezzamento con progressiva perdita del valore economico del bene, legato al deterioramento fisico e funzionale dell'immobile. Inoltre la variazione del valore commerciale di un bene immobile è funzione anche dei sistemi costruttivi, del contesto ambientale dove lo stesso è inserito, della vetustà della fabbrica.

Per le ragioni suddette si deve applicare un coefficiente di svalutazione per poter determinare il valore di mercato più attendibile e prossimo a quello più probabile. Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento largamente condiviso



al quale si rimanda per l'elaborazione di tutti gli aspetti scientifici e procedurali necessari per la determinazione dei principali coefficienti di merito.

Conseguentemente sono stati attribuiti i seguenti coefficienti di merito che permettono la determinazione del deprezzamento quale sommatoria di più valori.

Le unità immobiliari sono così valutate in termini di deprezzamento/appezzamento:

- | | | |
|--------------------------|-------|---|
| ○ Livello di piano | -20 % | piano terra o rialzato (senza giardino) |
| ○ Stato di conservazione | 0 % | Buono stato |
| ○ Luminosità | +10 % | Soleggiatura diretta intero giorno |
| ○ Esposizione e vista | +10% | esterna panoramica |
| ○ Edificio | 0 % | tra 20-40 anni - normale |
| ○ Riscaldamento autonomo | +5 % | con acqua calda sanitaria autonoma |

In definitiva dalla sommatoria dei diversi valori si applica un apprezzamento complessivo del + 5 % rispetto al valore medio del più probabile valore di mercato.

Sintesi e valutazione del più probabile ' Valore di Mercato '

In considerazione delle valutazioni fatte e delle indagini eseguite, risulta fondamentale, nella determinazione del più probabile valore dei beni oggetto di stima, la collocazione urbana e la vetustà dell'immobile. Questi parametri pongono la valutazione economica del bene oggetto di stima in condizioni di appetibilità in riferimento alla tipologia edilizia e alle caratteristiche ambientali. Con la determinazione del parametro economico di riferimento in collocazione media, **si è determinato il prezzo del più probabile valore di mercato in:**

- **Abitazioni civili - appartamento un valore di 1.285,00 €/mq.**

quale media tra le rilevazioni dell'agenzia immobiliari che riferiscono l'andamento del mercato in funzione delle richieste di vendita e il rilevamento dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio che rileva il valore massimo e minimo degli atti di compravendita riferito al 2° semestre 2018, ultimo aggiornamento.

Infine si applica, come precedentemente specificato, un appezzamento del +5% rispetto al valore medio di mercato.



CONCLUSIONI

ELABORAZIONE DELLA STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

In considerazione delle valutazioni eseguite, con la metodologia esposta, si precisa in termini quantitativi il valore del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Il risultato della stima è riferito ad un valore per mq della superficie commerciale così come precedentemente calcolata e valutata, moltiplicata per il valore di mercato stimato in €/mq.

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Apprezzamento	Valore
CORPO	Commerciale	Unitario	Complessivo	[%]	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[Euro]	[+5%]	[EURO]
Appartamento, e area esterna di pertinenza	76,87	1.285,00	98.777,95	4.938,89	103.716,84

Per la determinazione del prezzo a base d'asta è necessario sottrarre al valore di mercato determinato, i costi per la regolarizzazione del bene pignorato, così come analizzato nei precedenti paragrafi della perizia, che vengono di seguito riassunti:

a) Predisposizione della documentazione amministrativa delle CILA:

€ 2.000,00 comprensiva di sanzione e spese tecniche;

b) Variazione catastale 716,84, comprensiva di oneri e spese tecniche;

In definitiva la somma totale prevista per le suddette spese e di totali **€ 2.716,84**.

In conclusione si determina il più probabile valore di mercato quale risultato della stima con la detrazione delle spese necessaria alla regolarizzazione con la cifra arrotondata al **PREZZO STIMATO PER LA VENDITA: € 101.000,00**

(diconsi euro centounmila/00).

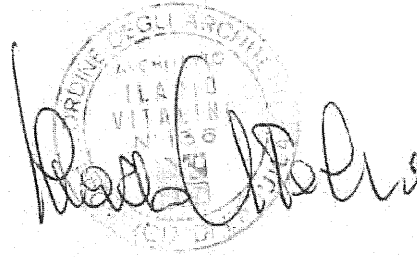


Nel rassegnare la presente perizia di stima del compendio immobiliare, si deposita la stessa presso la Cancelleria il formato cartaceo comprensiva degli allegati di seguito elencati, unitamente alla richiesta di liquidazione dell'onorario, e per via telematica secondo le norme vigenti.

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, che a tal punto ritiene di aver espletato. Disponibile per qualsiasi chiarimento, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami.

Data 28.07.2019

Firma
Il CTU Arch. Ilario VITALINI

A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti is visible, partially obscured by a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" and "VITALINI".

