

TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione immobiliare n°20/2017

**Promossa da:
BNP PARIBAS REIM SGR P.A.**



Premessa

ed ha prestato giuramento ed accettato l'incarico per la stima dei beni e ha elaborato la perizia di stima già depositata agli atti.

In seguito alla richiesta del debitore, il Giudice dell'Esecuzione ha conferito alla sottoscritta l'incarico di integrare la perizia immobiliare, formulando a tal fine il seguente quesito: *“Specifichi il CTU l'eventuale consistenza dei parametri di edificabilità del terreno censito al Fg. 23, part. 790 (descritto in perizia come “Terreno agricolo di mq. 3440 sito in Pescasseroli alla Via Fonte Fracassi e confinante con altri appezzamenti, le particelle c a tastali 242 e 275”), e rettifichi eventualmente la stima già effettuata, tenuto conto della destinazione risultante dal certificato di destinazione urbanistica depositato dal debitore esecutato”.*

Il terreno di cui alla richiesta di integrazione, è stato individuato nella perizia già depositata come parte indivisibile del Lotto 1, così composto:

- **Terreno** identificato al catasto al Fg. 23 part. 790
- **Abitazione** identificata al catasto al Fg. 23 part. 750

Si procederà dunque all'integrazione richiesta per quanto riguarda il terreno, e si riporterà di seguito la stima già effettuata dell'immobile, per giungere alla valutazione complessiva del Lotto 1.

Segue la relazione di stima.



Identificazione dei beni

Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. Pescasseroli(AQ) come di seguito:

Proprietari ciascuno per la quota di 1/2: [REDACTED]

- **Terreno:** via Fonte Fracassi snc, foglio 23, particella 790, Qualità classe Seminativo, Consistenza 34 are e 40 centiare
- **Abitazione:** via Fonte Fracassi snc, foglio 23, particella 750, piano terra e primo, cat. A/2, classe 1, Consistenza vani 3, Sup. Cat. mq 82 – escluse aree scoperte, R.C. Euro. 232,41;

Suddivisione in lotti

In merito alla divisibilità del compendio immobiliare assoggettato ad espropriazione, considerata la natura dei beni, la tipologia degli immobili e la loro distribuzione, lo stesso potrà essere posto in vendita in un unico lotto, così costituito:

LOTTO 1: Terreno via Fonte Fracassi snc, foglio 23, particella 790; **Abitazione** in via Fonte Fracassi composta da piano terra e piano primo, nel N.C.E.U. al fg. 23 part.750.

Descrizione del terreno

Il lotto si trova a sud-ovest del territorio del comune di Pescasseroli (AQ), all'esterno del centro urbano abitato, in un'area caratterizzata da grande presenza di verde e pochi insediamenti, di carattere principalmente turistico/ricettivo.

Il terreno, identificato al catasto al fg.23 part.790, si affaccia sulla strada denominata Fonte Fracassi, confina con altri appezzamenti, le particelle catastali 242 e 275. E' un terreno dalla forma regolare e dall'andamento pianeggiante, allo stato attuale viene utilizzato come deposito di materiale privato. Il confine sulla strada è delimitato da un muro in pietra alto circa 2 metri, e da un cancello in ferro che costituisce l'accesso alla proprietà.

Consistenza dell'immobile

Superficie terreno: mq 3440

Identificazione catastale

Proprietari ciascuno per la quota di 1/2: [REDACTED]

Terreno: via Fonte Fracassi snc, foglio 23, particella 790, Qualità classe Seminativo, Consistenza 34 are e 40 centiare

Disponibilità dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato così come riportato nella relazione della custode

[REDACTED]

[REDACTED]



Titoli di proprietà

Dall'esame della documentazione in atti si evincono per gli immobili i seguenti titoli di proprietà, che attestano il possesso ultraventennale da parte degli attuali comproprietari:

Immobili identificati al catasto al fg. 23 part. 790

- [REDACTED] proprietari ciascuno per 1/2 dal 24/09/1994, per SUCCESSIONE trascritta con form. 2661 del 01/03/1966. Registrazione n.288 del 16/05/1995 del testamento, notaio [REDACTED]
- [REDACTED] proprietari fino al 1994, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalla ispezione ipotecaria in atti si evince che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti Iscrizioni, Trascrizioni, Annotazioni:

Terreno identificato al catasto fg. 23 part 790:

- ISCRIZIONE NN. 18878/2603 del 08/08/2008 di IPOTECA VOLONTARIA, notai [REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 16087/1303 del 03/11/2014 di IPOTECA LEGALE, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE NN. 5035/4019 del 07/04/2017 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore

- TRASCRIZIONE NN. 13567/10640 del 08/10/2020 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l.. contro [REDACTED]

Inquadramento urbanistico

Dato il certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15/05/2023 al prot. 3500 del comune di Pescasseroli, il terreno ai sensi della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pescasseroli (AQ), con approvazione conclusiva, complessiva ed unitaria in virtù della Deliberazione C. C. n. 68 del 20.08.2020, esecutiva, ricade all'interno dello "Spazio Urbano "Componenti della Città di Nuovo Impianto - Ambiti a dominante verde ad Attuazione Indiretta.

In tali zone il piano si attua per intervento indiretto, applicando i seguenti parametri:

- Uet - indice di edificabilità territoriale = 0,12 mq/mq;
- Articolazione della Superficie Territoriale
Superficie di concentrazione dei diritti edificatori: minimo: 50 % St massimo: 60 %
Superficie da cedere all'Amministrazione St minimo: 40 % St massimo: 50 % St



Stima dell'immobile

I valori venali per gli appezzamenti di terreno per le zone "Ambiti a dominante verde ad Attuazione Indiretta" sono quelli inseriti nella tabella di cui al provvedimento del comune di Pescasseroli prot. 3726 del 23-05-2023 sono pari a 36,40 €/mq.

Tuttavia, utilizzando il criterio della stima sintetica per comparazione dalle indagini di mercato di beni simili a quello da stimare, e quindi dalle interrogazioni alle locali agenzie immobiliari, dalle analisi di pubblicazioni delle agenzie online, i più probabili valori di mercato desunti si aggirano attorno ai 25,00/30,00 al mq, considerando la natura del bene e la sua destinazione urbanistica.

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore terreno
	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>
<i>Ambiti a dominante verde ad Attuazione Indiretta</i>	3440	30,00	103.200,00
A detrarre: riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita			€ 15.480,00
VALORE TERRENO			€ 87.720,00

Descrizione dell'abitazione

L'edificio ha forma regolare quadrata ed è realizzato su due piani: si accede al piano terra attraverso un piccolo ingresso che funge da zona filtro tra esterno e interno, e conduce alla zona giorno composta da un vano soggiorno e una piccola cucina.

Una rampa porta al piano superiore, sottotetto non abitabile, adibito allo stato attuale a stanza da letto; su un lato del piano è presente un bagno.

L'edificio è stato realizzato nella metà degli anni '70 con struttura in cemento armato, ed è in buono stato di conservazione.

Le stanze sono dotate di illuminazione e areazione naturale tramite finestre con infissi in legno interni e persiane in legno esterne; ogni finestra ha una grata di protezione in ferro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, in alcune zone ci sono rivestimenti in legno, così come sulle pedate della scala interna. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica, ad eccezione della zona del sottotetto che è rivestita in moquette.

L'appartamento è provvisto di impianti elettrico, idrico e termico funzionanti; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano proveniente dalla rete cittadina e gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

Consistenza dell'immobile

L'immobile è formato da un piano terra, di superficie lorda di mq 40,37, e un piano sottotetto collegato da una scala interna di superficie lorda di mq 40,37.

Superficie lorda appartamento: mq 80,74

Identificazione catastale

Proprietari ciascuno per la quota di 1/2: [REDACTED] **Abitazione:** via Fonte Fracassi snc, foglio 23, particella 750, piano terra e primo, cat. A/2, classe 1, Consistenza vani 3, Sup. Cat. mq 82 – escluse aree scoperte, R.C. Euro. 232,41.

Oneri di natura condominiale

Non ci sono oneri di natura condominiale

Regolarità urbanistica/edilizia

Sono presenti difformità.

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Pescasseroli si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- **Licenza Edilizia n°257 del 10/07/1974**

Ottenuta dopo le acquisizioni del comune dei seguenti provvedimenti:

- Parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti di L'Aquila n.3719 del 1970

- Nulla Osta del Genio Civile di Avezzano del 18/09/1970 n.9117

- Parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'ufficiale Sanitario del 20/04/1974

Vi sono successivamente le seguenti istanze di sanatoria



- Domanda di sanatoria del 27/12/1986
- Richiesta di Concessione in sanatoria del 10/08/1998

Non esiste certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi **NON corrisponde** agli elaborati grafici della licenza edilizia approvata, difatti gli stessi proprietari hanno provveduto a inviare la documentazione necessaria a sanare le difformità. Ad oggi però la pratica non risulta conclusa con l'ottenimento dell'autorizzazione ed è necessario completare l'iter burocratico che porti a ripristinare la conformità urbanistica dell'opera.

Rispetto al progetto assentito, le difformità riscontrate nella realizzazione sono relative all'altezza del fabbricato, che risulta maggiore di quella ipotizzata da progetto, e alla costruzione del primo piano non previsto nel progetto originario.

Conformità catastale

Nessuna difformità

Lo stato dei luoghi **corrisponde** agli elaborati grafici delle planimetrie catastali.

Riepilogo difformità riscontrate e spese necessarie per il ripristino della conformità dell'immobile

- 1- Difformità urbanistica/edilizia:
difformità nell'altezza del fabbricato, realizzazione del primo piano
- 2- Assenza di agibilità

Le operazioni necessarie e le spese necessarie al ripristino possono essere così riassunte:

- Predisposizione della documentazione necessaria per Permesso di Costruire in sanatoria e segnalazione certificata di agibilità;
- Pagamento oblazioni per sanatoria;
- Pagamento oneri e spese tecniche

Si presuppone una spesa complessiva di circa € 3500,00 complessiva.

Disponibilità dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato così come riportato nella relazione della custode avv. [REDACTED]

Titoli di proprietà

Dall'esame della documentazione in atti si evincono per gli immobili i seguenti titoli di proprietà, che attestano il possesso ultraventennale da parte degli attuali comproprietari:

Immobili identificati al catasto al fg. 23 part. 750

- o [REDACTED] proprietari ciascuno per 1/2 dal 24/09/1994, per SUCCESSIONE trascritta con form. 2661 del 01/03/1966. Registrazione n.288 del 16/05/1995 del testamento, notaio [REDACTED]



○ [redacted] proprietari fino al 1994, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalla ispezione ipotecaria in atti si evince che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti Iscrizioni, Trascrizioni, Annotazioni:

Immobili identificati al catasto al fg. 23 part. 750

- ISCRIZIONE NN. 18878/2603 del 08/08/2008 di IPOTECA VOLONTARIA, notai [redacted]

ISCRIZIONE NN. 16087/1303 del 03/11/2014 di IPOTECA LEGALE, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro [redacted]

- TRASCRIZIONE NN. 5035/4019 del 07/04/2017 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore [redacted]

- TRASCRIZIONE NN. 13567/10640 del 08/10/2020 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. contro [redacted]

Stima dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato in base alla comparazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, dalle agenzie immobiliari del territorio, e dalla valutazione delle caratteristiche principali dell'immobile (*ubicazione, stato manutentivo, etc..*)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore lotto
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>
Piano terra	40,37	1	40,37	1.500,00	90.825,00
Piano sottotetto non abitabile	40,37	0,50	20,185		

A detrarre: riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 13.623,75
A detrarre: spese di ripristino conformità urbanistica	€ 3.500,00
VALORE ABITAZIONE	€ 73.701,25



Stima Lotto 1

VALORE ABITAZIONE	€ 73.701,25
VALORE TERRENO	€ 87.720,00
VALORE LOTTO 1	€ 161.421,25



RIEPILOGO LOTTO 1

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 20/2017

Definizione: quota di 1/1, Abitazione di 2 piani (PT – P1), terreno di 3440 mq.

Ubicazione: comune di Pescasseroli (AQ), via Fonte Fracassi snc.

Consistenza: Abitazione di superficie lorda di mq 80,74 composta da piano terra di 40,37 mq e piano sottotetto. Piano terra adibito a zona giorno, un ingresso e un vano con angolo cottura. Nel sottotetto c'è un piccolo vano per servizi igienici. Terreno edificabile di 3440 mq.

Identificazione catastale:

via Fonte Fracassi snc, foglio 23, particella 750, piano terra e primo, cat. A/2, classe 1, Consistenza vani 3, Sup. Cat. mq 82 – escluse aree scoperte, R.C. Euro. 232,41.

via Fonte Fracassi snc, foglio 23, particella 790, Qualità classe Seminativo, Consistenza 34 are e 40 centiare

Valore del lotto e prezzo a base d'asta: € 161.421,25

(diconsi euro centosessantunomilaquattrocentoventuno/25).



ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Estratto di mappa

- Visure

- Planimetrie catastali

- Visure storiche

- ATTI AMMINISTRATIVI, AUTORIZZAZIONI:

- Progetto e domande di sanatoria relative al fabbricato individuato al fg.23 part.750

- ELABORATI GRAFICI: rilievo metrico

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

