

TRIBUNALE DI SULMONA

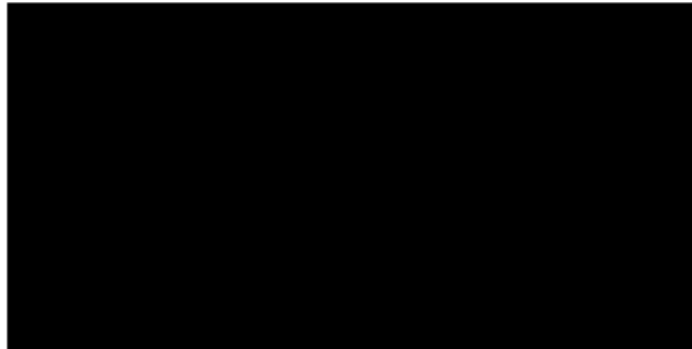
Esecuzione Immobiliare n. 5/23

Giudice dell'esecuzione: Gop. dott. Luca Pelliccia

Promossa da:
Belvedere SPV Srl



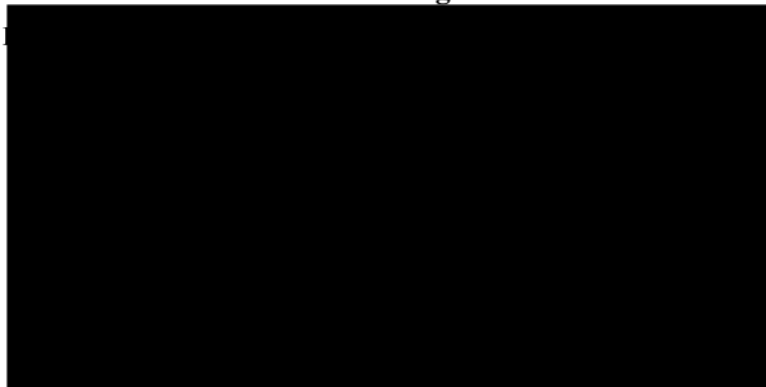
Contro:



Custode Giudiziario Avv. Alessandro Maceroni

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Naida Di Nino



Premessa

La sottoscritta Ing. Naida Di Nino, [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di CTU incaricata in data 04.03.2023 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 5/23, Gop dott. Luca Pelliccia, ai sensi dell'art. 569 del Codice di procedura civile, redige relazione di stima del bene sito in Pratola Peligna (AQ) [REDACTED]. Come da disposizioni del giudice e ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. del Codice di procedura civile la relazione tratterà i seguenti argomenti:

1. *Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
2. *Sommara descrizione del bene;*
3. *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *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;*
5. *Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6. *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
7. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
8. *Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene);*
9. *Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*



Il giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che:

- *qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, questo CTU lo riferisca tempestivamente per le necessarie autorizzazioni;*
- *sia valutata la possibilità di separare in natura il bene pignorato, ed eventualmente, rediga progetto divisionale con congruagli;*
- *fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.*

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, in data 28 aprile 2023, la sottoscritta CTU ha svolto un primo sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali.

L'accesso al bene è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Alessandro Maceroni e dei coniug [REDACTED] che ne permettevano l'ingresso.

Durante le operazioni di sopralluogo è stata effettuata la presa visione dell'immobile, la verifica dello stato di conservazione, le misurazioni necessarie per il rilievo dello stesso ed il rilievo fotografico per illustrare la situazione degli spazi esterni e degli ambienti interni del bene oggetto di stima (Allegato E – Rapporto Fotografico). Veniva redatto il verbale di sopralluogo, la parte presente non esponeva osservazioni, il verbale veniva sottoscritto da tutti i soggetti presenti.

Infine la sottoscritta ha eseguito gli accessi agli uffici pubblici sia di persona che attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili e ha proceduto alla redazione di relazione di stima per ciò che attiene i compiti disposti dal Giudice e previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

1. Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Pratola Peligna (AQ), con accesso in via [REDACTED] ed è costituito da un appartamento al piano primo oltre le pertinenze di una villetta di proprietà di più fratelli.

L'accesso all'edificio avviene mediante una corte comune a tutti gli appartamenti il cui numero civico è il 68. L'ingresso agli appartamenti è identificato con il civico 68/2. In merito al civico dell'immobile, si evidenzia quanto chiarito nella "Relazione di Sopralluogo e presa consegna" a firma del custode giudiziario Avv. Alessandro Maceroni in data 05 maggio 2023: "lo stesso è localizzato in Pratola Peligna, alla Via [REDACTED] come indicato nell'atto di pignoramento".

L'immobile è censito al catasto fabbricati al foglio 5, mappale 4007, subalterno 6 con categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, piano primo, rendita € 600,38 (Allegato C – Documentazione Catastale) con destinazione d'uso residenziale.

Presenta i seguenti confini: a nord ovest confina [REDACTED] e con la particella 4267 del foglio 5; ad ovest confina con [REDACTED] e con la particella 4268 del foglio 5; a nord est confina con edifici particelle 4131 e 2260 del foglio 5; a sud est confina [REDACTED] Sud con le particelle 4050 e 4008 del foglio 5.





2. Sommara descrizione del bene

L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Pratola Peligna in [REDACTED] è situato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare ricadente in zona residenziale di completamento di tipo B del PRG vigente, poco distante dal Centro Storico, nelle immediate vicinanze del Municipio, dell'Ufficio Postale e dell'Asilo Nido Comunale.

L'edificio, composto da quattro piani (dal piano rialzato al piano mansardato) collegati da scalinata interna comune, ha struttura in cemento armato ed è stato realizzato con Concessione Edilizia Fasc. n. 4/1979 e successiva variante.

Gode di due principali affacci, su [REDACTED]. Gli accessi agli appartamenti avvengono da [REDACTED] presenta invece locali al piano terra (non oggetto di stima).

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile, inizialmente costituito da un'unica unità immobiliare, nel corso degli anni è stato suddiviso in numero due unità abitative, completamente autonome con ingresso da un disimpegno comune. La suddetta suddivisione non risulta agli atti del Comune di Pratola Peligna, né agli atti del catasto fabbricati. Come riportato anche nella "Relazione di Sopralluogo e presa consegna" a firma del custode giudiziario Avv. Alessandro Maceroni, il proprietario ha dichiarato che i lavori interni sono stati eseguiti senza alcun titolo abilitativo con la finalità di creare un ambiente più riservato per il figlio e la compagna.

L'unità abitativa (u.1) a destra dell'ingresso è costituita da: soggiorno, cucina abitabile, bagno con antibagno, zona studio e due camere matrimoniali.

L'unità abitativa (u.2) a sinistra dell'ingresso è costituita da: soggiorno, cucina abitabile, due bagni e una camera matrimoniale.

Entrambe le unità abitative hanno un ampio balcone accessibile da ciascuna stanza eccetto dalla sala della seconda unità abitativa e dal bagno della prima unità abitativa.

La pavimentazione interna della u.1 è costituita da piastrelle in gres porcellanato, le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa due metri.

La pavimentazione interna della u. 2 è costituita da pavimentazione in legno (parquet o similari) ad eccezione dei servizi igienici che sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate.

Le due unità abitative hanno infissi in legno risalenti probabilmente all'epoca di costruzione e sono dotate di impianti.

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, ad eccezione di alcune finiture, tinteggiatura, battiscopa, pavimentazione in gres e infissi in legno che necessitano di manutenzione ordinaria. Minimi interventi di manutenzione sono necessari anche sui balconi (ringhiere, pavimentazioni, solette) i cui danni si possono attribuire all'esposizione ai fenomeni metereologici.

Per quanto non espressamente dettagliato nella presente descrizione, si rimanda all'Allegato E - Rapporto fotografico.



Calcolo Superfici Commerciali degli immobili oggetto di stima

Per la determinazione delle superfici si è fatto riferimento al rilievo eseguito durante il sopralluogo del 28 aprile 2023 presso l'immobile.

Considerato che l'immobile in esame dispone di superfici secondarie, quali i balconi, la corte e il porticato, per esse vengono applicati i coefficienti previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) – Borsino immobiliare.

I balconi esistenti sono coperti e pertanto per essi viene applicata un'incidenza del 35%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Ad esclusione delle suddette superfici, per l'immobile viene applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1.

Calcolo della Superficie Convenzionale

Destinazione	Parametro	Valore Reale [mq]	Coefficiente [-]	Valore Equivalente [mq]
Abitazione	Superficie reale lorda	190 mq	1,00	190 mq
Balconi Coperti	Superficie reale lorda	68 mq	0,35	24 mq
Corte Comune (per 1/3)	Superficie reale lorda	82 mq	0,10	8 mq
Portici e Patii (per 1/3)	Superficie reale lorda	9 mq	0,35	3 mq
				225 mq



3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Titolarità - Attuali proprietari

[REDACTED] con diritto di proprietà quota 1/1 bene personale mediante Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale Dott. [REDACTED] con sede in Castel Di Sangro - (AQ) Repertorio n. [REDACTED] Atto di Divisione trascritto [REDACTED]

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da [REDACTED] dal figlio [REDACTED] come si evince dai certificati di residenza agli atti.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale per la complessiva quota di 2/6) [REDACTED] per la quota di 2/6, in forza dell'atto di compravendita rogito [REDACTED] di Sulmona in data 20 agosto 1979 [REDACTED] ai numeri 7953/9469, con il quale acquistavano dall' [REDACTED] diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Pratola Peligna censiti a [REDACTED]

4. 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 oggetto di stima, pur ricadendo all'interno di un fabbricato plurifamiliare, non risulta costituita in condominio come si evince dalla "Relazione di Sopralluogo e presa consegna" a firma del custode giudiziario dall'Avv. Alessandro Maceroni in data 05 maggio 2023.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: dalla documentazione in possesso non si evincono convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: dalla documentazione in possesso non si evincono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: nessuno.



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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta del dott. [REDACTED] Notaio in Alba (Cn), avente data [REDACTED] e dall' ispezione ipotecaria effettuata in data 02 settembre 2023 dal sottoscritto CTU ing. Naida Di Nino, risultano le seguenti provenienze e formalità:

Iscrizione nn. 2341/20078 del 19 novembre 2010 – Ipoteca Volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio [REDACTED] data 17 novembre 2010, numero [REDACTED] di repertorio. Per complessivi euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, durata 2 anni.

A favore:

Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna Società Cooperativa Sede Pratola Peligna (AQ) codice fiscale 00092420660.

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Terzo Datore di Ipoteca.

Grava sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1

Immobile n. 1: Comune H007 - Pratola Peligna (AQ) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 5 Particella 4007 Subalterno 6 Natura A2;

Immobile n. 2: Comune H007 - Pratola Peligna (AQ) - omissis immobili estranei all'ispezione

Unità negoziale 2: Comune H007 - Pratola Peligna (AQ)

Immobili n. 1 - 2 - 3 - 4 - omissis immobili estranei all'ispezione

Grava il diritto di intera piena proprietà [REDACTED] sui seguenti immobili: in comune di Pratola Peligna (AQ) - omissis... immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- nn. 369/3221 del 3 marzo 2014 – restrizione di beni (altri beni)
- nn. 1442/14689 del 23 ottobre 2015 – restrizione di beni (altri beni)
- nn. 1956/12555 del 12 luglio 2021 – restrizione di beni (altri beni)

Iscrizione nn. 127/1817 del 4 febbraio 2021 - Ipoteca in rinnovazione all'iscrizione n. 212 del 9 febbraio 2001.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rogito notaio [REDACTED] in data 7 febbraio 2001 [REDACTED] di repertorio per complessivi euro 413.165,51 di cui euro 180.759,91 per capitale.

A favore:

Banca Di Credito Cooperativo di Pratola Peligna - L'Aquila - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata sede Pratola Peligna (AQ) codice fiscale 00092420660.

Contro:

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]



[REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale

Debitore non datore:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di Pratola Peligna (AQ) NCEU fg. 5 part. 4007 sub. 6 cat. A/2 vani 7.5 piano 1 Via [REDACTED] (ex NCEU fg. 5 part. 3093 sub. 6).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizione nn. 1596/2145 del 01 febbraio 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Sulmona in data 27 dicembre 2022, numero 634 di repertorio.

A favore:

BELVEDERE SPV S.R.L. [REDACTED]

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Pratola Peligna (AQ) NCEU fg. 5 part. 4007 sub. 6 cat. A/2 vani 7.5 piano [REDACTED]

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Accertamenti urbanistici

Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pratola Peligna risulta che: l'edificio esistente ricade in Zona Residenziale "Zona di Completamento di tipo B", ai sensi del D.M. 02.04.1968, "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;".

Verifica conformità urbanistica ed edilizia

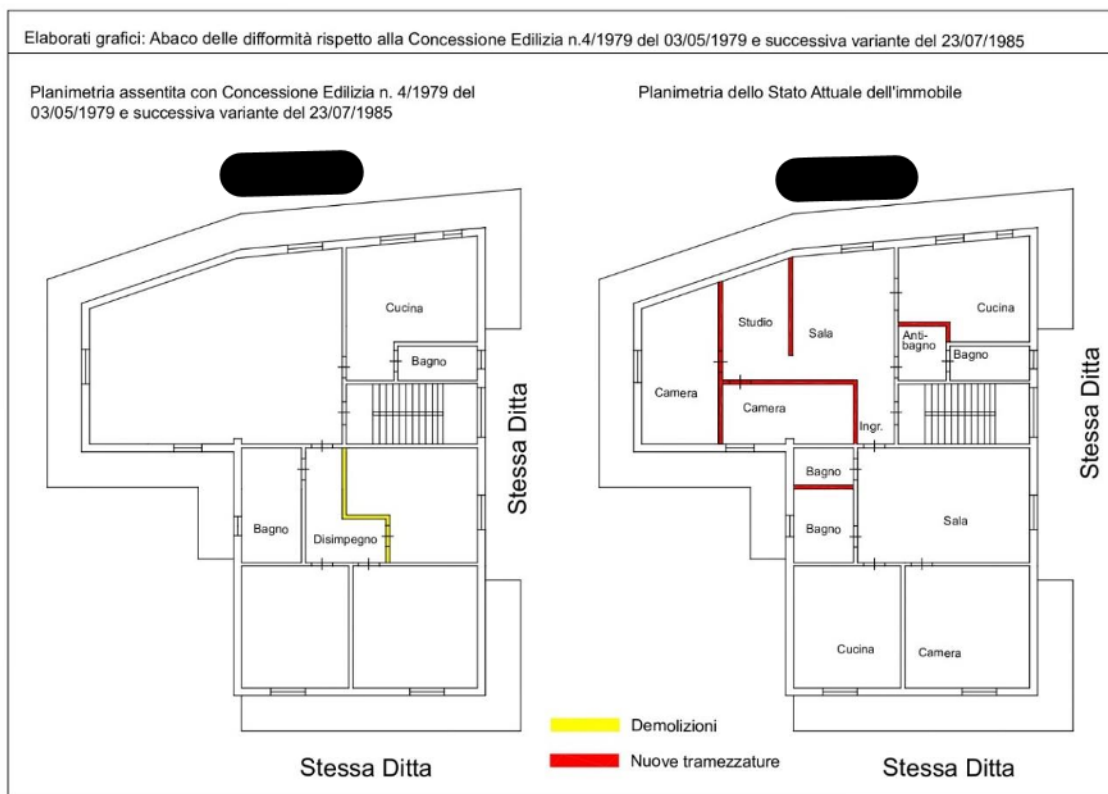
A seguito di richiesta di accesso agli atti della scrivente CTU a mezzo PEC in data 26/07/2023, il Servizio Area Tecnica del comune di Pratola Peligna provvedeva, in data 23/08/2023, a trasmettere in formato elettronico la documentazione tecnico edilizia e amministrativa depositata negli archivi comunali.

Agli atti del comune di Pratola Peligna risultano i seguenti titoli edilizi riguardanti la realizzazione dell'edificio:



- **Concessione Edilizia Fascicolo n.4/1979** rilasciata in data 03 maggio 1979, all'esito dell'istanza presentata dalla Sig.r [redacted] dat [redacted] parere favorevole della Commissione edilizia espresso in data 12 ottobre 1977, per l'esecuzione di lavori di "Costruzione di fabbricato ad uso residenziale" sull'area sita in Via Tagliamento distinta al catasto al fg.5 pt. 2876-2877.
- **Concessione Edilizia Fascicolo n.4/1979 – Variante** rilasciata in data 23 luglio 1985, all'esito dell'istanza presentata da [redacted] nell'interesse della madre [redacted] in data 30 settembre 1980 con prot. 6121, parere favorevole della Commissione edilizia espresso in data 26 maggio 1981, per l'esecuzione di lavori di "Costruzione di fabbricato – variante alla concessione originaria n.4 del 3 maggio 1979" sull'area sita in Vi [redacted] distinta al catasto al fg.5 pt. 2876-2877.

All'esito del sopralluogo effettuato lo scorso 28 aprile 2023 e dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia di Variante Fascicolo n.4/1979 rilasciata in data 23 luglio 1985, si evidenzia la presenza di difformità edilizie consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di nuovi tramezzi per la creazione di ulteriori vani. Inoltre l'unità immobiliare è stata divisa in due unità abitative funzionalmente indipendenti. Si riportano in colore giallo i tramezzi demoliti e in rosso quelli realizzati, in difformità al progetto depositato.



Analizzati gli atti tecnici e amministrativi oggetto delle suddette concessioni edilizie, si può concludere che per gli immobili risulta la conformità urbanistica mentre non risulta la conformità edilizia.

Le difformità riscontrate risultano sanabili. Il costo per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia, per la certificazione di agibilità, per i tributi comunali delle pratiche edilizie nonché per il pagamento della sanzione è quantificato in **euro 5.500,00** (cinquemilacinquecento/00 euro).



Verifica conformità strutturale

A seguito di richiesta formale di accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU a mezzo PEC in data 26/07/2023, il Servizio Genio Civile di L'Aquila provvedeva, in data 06/10/2023, per il tramite dell'archivio ISPar, a trasmettere in formato elettronico la documentazione depositata negli archivi. La ricerca degli atti depositati al Genio Civile è avvenuta comunicando ai tecnici addetti, sia i nominativi dell'attuale proprietario, sia i nominativi dei precedenti proprietari, che gli anni di interesse. I fascicoli risultano intestati alla Sig.ra [REDACTED] madre dell'attuale proprietario.

Agli atti del Genio Civile risultano i seguenti titoli riguardanti la realizzazione delle opere strutturali dell'edificio e il Certificato di perfetta rispondenza alle Norme tecniche per le zone sismiche e il Certificato di Collaudo Statico della struttura in C.A.:

- **Autorizzazione a costruire a norma della Legge 2.2.1974 , n.64** rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila in data 24.5.1979, prot. n. 2742;
- **Denuncia di Inizio Lavori Strutturali, adempimento ai sensi dell'art. 4 della L. 5.11.1971, n.1086**, presso l'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila in data 7.6.1979, prot. n. 3226;
- **Deposito di Relazione a Struttura Ultimata, ai sensi dell'art. 6 della L. 5.11.1971, n.1086**, presso l'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila in data 30.12.1982, prot. n. 8779;
- **Certificato di perfetta rispondenza alle Norme Tecniche per le zone sismiche**, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila in data 29.10.1982, ex art. 28 L. 2.2.1974, n. 64;
- **Certificato di Collaudo Statico delle Strutture in C.A., ai sensi dell'art. 7 della L. 5.11.1971, n. 1086**, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila in data 29.11.1983, prot. n. 7167.

Analizzati gli atti tecnici e amministrativi suddetti, si può concludere che per l'immobile risulta la conformità strutturale.

Verifica conformità catastale

Sono stati acquisiti i dati catastali presso l'Agenzia delle Entrate divisione Territorio ufficio provinciale di L'Aquila, visure e planimetrie dell'immobile oggetto di stima:

- foglio 5 particella 4007 subalterno 6 categoria A/2 classe 4 consistenza 7,5 vani, piano primo, rendita € 600,38;

Dalla consultazione degli elaborati planimetrici agli atti del catasto fabbricati, per l'immobile oggetto di stima non risulta la conformità catastale.

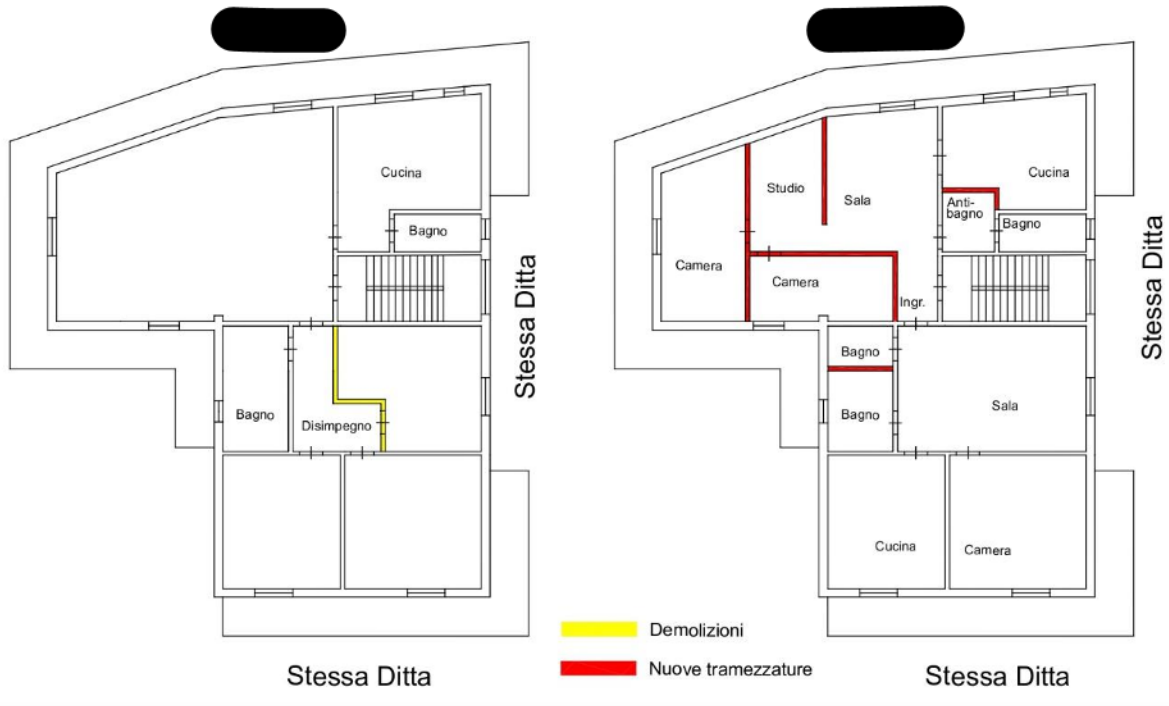
L'immobile è stato frazionato con l'inserimento di alcuni tramezzi e la demolizione di altri, sarà pertanto necessario aggiornare sia la planimetria catastale che la sezione "dati di classamento".

Inoltre, nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è correttamente indicato [REDACTED] dovrà essere completato inserendo l'indicazione del numero civico.



Planimetria assentita con Concessione Edilizia n. 4/1979 del 03/05/1979 e successiva variante del 23/07/1985

Planimetria dello Stato Attuale dell'immobile



In sostanza le opere abusive riguardano principalmente la demolizione dei tramezzi individuati in giallo e la costruzione di nuove tramezzature ai fini della realizzazione delle due unità abitative, come già precedentemente dettagliato. La realizzazione delle due unità funzionalmente indipendenti ha necessariamente richiesto la realizzazione di altri servizi e relativi impianti, quali cucina e servizi igienici.

Le suddette opere possono essere sanate, mediante la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria; queste avranno un costo complessivo, comprese le sanzioni e i tributi per l'ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria, quantificabile in **euro 5.500,00** (cinquemilacinquecento/00 euro).

8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene)

Dai titoli abitativi analizzati e dalle visure effettuate e dai documenti giacenti nel fascicolo, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



9. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene pignorato si trova al piano primo di un edificio plurifamiliare ma non fa parte di un condominio, pertanto non risultano spese condominiali.

Infine il Giudice chiede che:

- ***qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, questo CTU lo riferisca tempestivamente per le necessarie autorizzazioni;***

il bene risulta accatastato, salvo quanto specificato al paragrafo 6 sezione "Verifica conformità catastale", ovvero:

Dalla consultazione degli elaborati planimetrici agli atti del catasto fabbricati, per l'immobile oggetto di stima non risulta la conformità catastale.

L'immobile è stato frazionato con l'inserimento di alcuni tramezzi e la demolizione di altri, sarà pertanto necessario aggiornare sia la planimetria catastale che la sezione "dati di classamento".

Inoltre, nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è correttamente indicato Via Tagliamento e dovrà essere completato inserendo l'indicazione del numero civico.

- ***sia valutata la possibilità di separare in natura il bene pignorato, ed eventualmente, rediga progetto divisionale con conguagli;***

Il bene oggetto di stima corrisponde ad un'unità immobiliare posta al primo piano di un edificio plurifamiliare. L'accesso all'unità immobiliare avviene su un disimpegno. Il bene è di proprietà di un unico proprietario, il Sig. [REDACTED] il quale ha creato due unità abitative indipendenti, composte rispettivamente da:

- 1° unità abitativa: cucina, sala, antibagno e bagno, ampio disimpegno adibito a zona studio, due camere matrimoniali, un balcone;
- 2° unità abitativa: cucina, ampio salone, due bagni, una camera matrimoniale e un balcone.

Per quanto descritto il bene pignorato risulta diviso in due unità abitative, ma in difformità rispetto allo stato legittimo. Il bene risulta di un unico proprietario, pertanto non emerge la necessità di redigere un progetto divisionale con conguagli.

- ***fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.***

Non risulta esserci vendita limitata alle quote.



Valutazione del bene

Il mercato immobiliare nella zona in cui è ubicato il bene da stimare si trova in leggero rialzo, come risulta dai dati delle principali agenzie immobiliari. Questo andamento che ritroviamo in gran parte del territorio italiano è stato influenzato dalle misure di agevolazioni fiscali nel settore dell'edilizia.

Il metodo di stima adottato è il metodo comparativo-sintetico che mette in relazione il bene da stimare con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conosce il valore di mercato o il prezzo di vendita o di acquisto. A tale scopo sono stati acquisiti i dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), i dati sulle vendite di immobili siti nella stessa zona attraverso operatori del settore immobiliare.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione e caratteristiche dell'immobile, attuali valori del mercato immobiliare, prezzi di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Bene oggetto di Stima in Pratola Peligna [REDACTED] **Estremi catastali: foglio 5 particella 4007 subalterno 6**

Si riportano i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare, come estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Pratola Peligna, relativi all'anno 2023 – 1° semestre *Fascia Centrale, Zona Centro abitato di Pratola Peligna* – Destinazione d'uso *Residenziale*, i valori di vendita di immobili simili ottenuti mediante agenzie immobiliari.

Provincia: L'AQUILA

Comune: PRATOLA PELIGNA

Fascia/zona: Centrale/- CENTRO ABITATO DI PRATOLA PELIGNA

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	490	720	L	1,6	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	670	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,6	1,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	210	310	L	1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	90	100	L	0,4	0,5	L
Ville e Villini	NORMALE	530	790	L	1,6	2,3	L



Valori Immobili comparabili

Sono stati presi a riferimento immobili simili per tipologia costruttiva e per zona relativamente ai servizi che la stessa offre, nonché simili in termini di esposizione luminosità e spazi all'aperto a servizio dell'immobile.

Fonte: Agenzie immobiliari

Immobile	Ubicazione	Superficie [mq]	Prezzo richiesto [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Comparabile 1	Via Monte Sirente	85 mq	95.000 €	1.118 €/mq
Comparabile 2	Via Carso	100 mq	120.000 €	1.200 €/mq
Comparabile 3	Via Alcide De Gasperi	96 mq	98.000 €	1.021 €/mq
Comparabile 4	Zona Via A. De Nino	110 mq	125.000 €	1.136 €/mq
Comparabile 5	Via Valle Madonna	110 mq	120.000 €	1.091 €/mq
Comparabile 6	Via per Prezza	140 mq	160.000 €	1.143 €/mq
Valore medio				1.118 €/mq

L'immobile oggetto di stima necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria (come già menzionati), per i quali viene applicata una riduzione del valore del prezzo di mercato di circa il 2%, per un valore medio di mercato di 1.095 €/mq.

Fonte	Valore minimo [€/mq]	Valore Massimo [€/mq]	Valore medio [€/mq]
OMI	490 €/mq	720 €/mq	605 €/mq
Comparabili da 1 a 6			1.095 €/mq
Valore Medio			850 €/mq

Il valore unitario medio di mercato così ottenuto è pari a 850 €/mq.

La superficie convenzionale per l'immobile a destinazione d'uso residenziale è pari a 225 mq.

Tipologia immobile	Superficie convenzionale [mq]	Valore di mercato [€/mq]	Valore di mercato [€]
Appartamento (compresi balconi corte e portico)	225 mq	850 €/mq	191.250 €

VALORE DI MERCATO € 191.250

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore di mercato ottenuto viene adeguato con riduzione tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Differenza tra oneri tributari su base catastale e su base reale, assenza di garanzia e immediatezza della vendita giudiziaria stimata nel valore del 2,9 %: € 5.616
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 5.500
- Spese di regolarizzazione catastale: € 2.000

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia etc. (2,9%): € 185.634

Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale: € 178.134



PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000

ALLEGATI:

Allegato A – Nomina CTU

Allegato B – Relazione del Custode Giudiziario e Verbale di Sopralluogo

Allegato C – Documentazione catastale

Allegato D – Ispezione ipotecaria

Allegato E – Rapporto Fotografico

Allegato F – Documentazione Urbanistica

Allegato G – Concessioni Edilizie

Allegato H – Autorizzazione a costruire e Certificati – Genio Civile

Allegato I – Quotazioni OMI e Annunci Immobiliari

27 Ottobre 2023

Il CTU

Ing. Naida Di Nino

(f.to digitalmente)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA - TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare n. 5/23
Giudice Gop dott. Luca Pelliccia

Promossa da: Belvedere SPV Srl

Nei confronti di

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo su un livello, oltre spazi comuni.
Superficie convenzionale di 225 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI PRATOLA PELIGNA (AQ) – CATASTO FABBRICATI

Appartamento Foglio 5 mappale 4007 sub 6, cat A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, piano 1°,
Rendita € 600,38;

UBICAZIONE

Via Pratola Pelligna (AQ) cap 67035

PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alessandro Maceroni, Piazza Plebiscito, 11 – 67039 Sulmona
(AQ) Email: avvmaceroni@gmail.com



RIEPILOGO BANDO D'ASTA - TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare n. 5/23
Giudice Gop dott. Luca Pelliccia

Promossa da:
Belvedere SPV Srl

Nei confronti di:

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo su un livello, oltre spazi comuni
Superficie convenzionale di 225 mq

UBICAZIONE IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Pratola Peligna, Foglio 5 mappale 4007 sub 6,
cat A/2, classe 4, vani 7,5, piano primo, Rendita € 600,38

CONFINI

Nord Ovest [redacted] e fg.5 pt. 4267; **Ovest:** [redacted] e
fg. 5 pt. 4268; **Nord Est:** edifici al foglio 5 particelle 4131 e 2260;
Sud Est [redacted] **Sud:** fg. 5 particelle 4050 e 4008.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 178.000

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alessandro Maceroni, Piazza Plebiscito, 11 – 67039 Sulmona
(AQ) Email: avvmaceroni@gmail.com

