

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 291/2018

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**C.T.U. : **Arch. Paola Angelozzi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<u>LOTTO</u> <u>UNICO</u>	- Appartamento di civile abitazione composto da: posto auto e cantina al piano S1, soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno al piano terra oltre area di pertinenza esclusiva e terrazzo, il tutto sito in Pineto via Caccianini Maturanzi ed individuato nel N.C.E.U. al foglio n.19 part.Ila n. 809 sub n. 2 e 10
--	---

La scrivente Arch. Paola Angelozzi, con studio in Teramo Viale Bovio, 131, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo con il n°473, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che, con provvedimento del 21/01/2021 l'ha nominata Consulente Tecnico della procedura di cui all'oggetto.

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

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

Indice:

A) Premesso.....	Pag. 03
B) Dati di pignoramento.....	Pag. 03
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.....	Pag. 03
D) Generalità dei beni e loro disponibilità.....	Pag. 03
D1) Proprietà.....	Pag. 03
D2) Provenienza.....	Pag. 04
D3) Dati Catastali.....	Pag. 04
D4) Confini catastali.....	Pag. 05
D5) Situazione edilizia.....	Pag. 05
D6) Situazione urbanistica.....	Pag. 06
E) Atti pregiudizievoli :	
E1) Iscrizioni (<i>iscrizioni a carico del sub 2</i>).....	Pag. 07
E2) trascrizioni (<i>iscrizioni a carico del sub 2</i>).....	Pag. 07
E3) Iscrizioni (<i>iscrizioni a carico del sub 10</i>).....	Pag. 07
E4)Trascrizioni (<i>iscrizioni a carico del sub 10</i>).....	Pag. 08
E5) Iscrizioni (<i>iscrizioni per nominativo.....</i>).....	Pag. 08
E6) trascrizioni (<i>iscrizioni per nominativo.</i>).....	Pag. 08
F) Descrizione dei beni :	Pag. 08
G) Misurazione.....	Pag. 09
H) Metodo di stima adottato.....	Pag. 10
I) Analisi delle caratteristiche :	
I1) Estrinseche.....	Pag. 10
I2) Intrinseche.....	Pag. 10
J) Valore attribuibile ai beni.....	Pag. 11
K) Proposta di vendita.....	Pag. 12
L) Regime fiscale.....	Pag. 12
M) Gestione e vincoli.....	Pag. 12
N) Riepilogo finale	Pag. 12
Riepilogo valore commerciale.....	Pag. 13



A) PREMESSO CHE:

- ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, la scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale ed urbanistico-edilizia;
- ha effettuato ripetuti sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima al fine di valutarne la relativa consistenza;
- raccolta la documentazione del caso, ha provveduto a predisporre gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla presente relazione;
- in virtù dell'incarico ricevuto, ha provveduto alla valutazione dei beni;

la scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

B) DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare è stato promosso dal condominio " ***** " contro "*****" titolare del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di PINETO e così di seguito individuato nel N.C.E.U.:

1. Appartamento al piano terra con annessi cantina e posto auto al piano S1 individuato al foglio n.19 , particella n°809, sub 2 Piano S1-T Categoria A/2, classe 2, vani 4,5, rendita € 336,99 - . foglio n.19 , particella n°809, sub 10 Piano S1 Categoria C/6 classe 2, mq. 23,00 rendita € 33,26 .
- 2.

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ricompreso all'interno di una palazzina sita nel comune di Pineto (TE) in via Caccianini Maturanzi, complessivamente composta da n.8 appartamenti, ed è costituito da:

- Appartamento al piano terra, con accesso anche autonomo dall'esterno, composto da: garage e cantina al piano S1, soggiorno-cucina, n. 2 camere, disimpegno e un bagno al piano terra, oltre area di pertinenza esclusiva e terrazzo,

L'intero edificio, dalla forma regolare a pianta pressoché rettangolare, è formato da un unico corpo di fabbrica composto da n.4 piani fuori terra ed uno entrotterra;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da cucina-soggiorno, due camere da letto, 1 bagno, un disimpegno, un terrazzo, un posto auto, una cantina ed area esterna di pertinenza .

D) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:**d1. Proprietà**

L' unità immobiliare di cui alla lettera B) risulta intestata alla seguente ditta:

Arch. Paola Angelozzi

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



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

e coincide con l'intestazione riportata nel pignoramento e nei dati catastali.

d2. Provenienza

Gli Immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà alla signora ***** con atto del ***** rep. n.***** rogato dal Notaio dott. *****la precedente ditta era:

- ***** con sede in ***** c.f. *****

La sopracitata ditta ***** a sua volta acquisiva il terreno su cui edificava l'immobile con atto di compravendita del ***** rep. **** per notaio ***** . La precedente intestazione era la seguente:

***** nato a ***** il ***** ***** (1) Proprieta` per 11800/50000

***** nata in ***** il ***** ***** (1) Proprieta` per 7222/50000

***** nato a ***** il ***** ***** (1) Proprieta` per 2222/50000

***** nata a ***** il ***** ***** (1) Proprieta` per 7222/50000

***** nata a ***** il ***** ***** (1) Proprieta` per 13200/50000

***** nata a ***** il ***** ***** (1) Proprieta` per 8334/50000

d3. Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Pineto gli immobili in oggetto sono censiti ed intestati, per l'intero della proprietà, alla ditta***** (propr. 1/1), residente in Pineto , Via Caccianini Maturanzi, 5 e così specificatamente individuati:

- **Foglio n. 19, mappale n.809, sub n.10** Via Caccianini Maturanzi P. S1 , Categ. C/6 classe 2, consistenza mq. 23 rendita € 33,26.
- **Foglio n. 19, mappale n.809, sub n. 2** Via Caccianini Maturanzi P. T , Categ. A/2 classe 2, consistenza vani 4,5 rendita € 336,99

NOTE:

Si precisa che la particella n. 809 deriva dalla particella n. 555 a seguito tipo mappale del 24/11/2005 protocollo TE0124724.

Le unità immobiliari di cui al subalterno n.2 e 10 sono in atti senza variazioni, dalla costituzione del 28/08/2006.

Arch. Paola Angelozzi

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



Dall'elaborato planimetrico dell'immobile risultano beni comuni non censibili costituiti da: corte esterna, vano scala, spazio di manovra.

Si rileva aumento di volume al piano terra a seguito chiusura di parte del terrazzo sul lato nord-est per ampliamento della zona soggiorno-cucina. la possibilità di sanatoria può essere valutata solo a seguito assenso condominiale e verifica degli indici urbanistici.

Si precisa che la signora ***** risulta con stato civile libero

d4. Confini Catastali

L'intero lotto condominiale che contiene l'edificio confina, in giro:

a nord- est: con strada pubblica

a sud-est : con strada pubblica

a sud-ovest: con strada pubblica

a nord-ovest: con la p.lla 826 occupata da un condominio

L'unità immobiliare individuata al foglio n. 19, particella, n.809, sub n. 2 (appartamento al piano terra) confina in giro:

a sud: con il sub 3 che intesta ***** nata a ***** (***) il *****e ***** nato a ***** (***) il *****

a nord: con strada pubblica

a est: affaccio sulla p.lla 826;

ad ovest: con vano scala

L'unità immobiliare individuata al foglio n. 19, particella, n.809, sub n. 10 confina in giro:

a sud: con spazio di manovra

a nord: terrapieno

a est: con il subalterno n. 17 che intesta a: ***** nato a ***** (***)

ad ovest: con il subalterno n. 1 b.c.n.c.

d5. Situazione edilizia

situazione edilizia dell'intero edificio:

Come da accertamenti condotti presso il settore edilizia privata ed urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché presso la Conservatoria dei RR.II., l'intero edificio, che ricomprende le u.i. oggetto di stima, è stato edificato nell'arco di circa tre anni, fra il 2005 ed il 2009.

In origine, sul lotto di terreno la società "*****", presentava istanza presso il Comune di Pineto , per la realizzazione di una palazzina per complessivi 8 alloggi ad uso civile abitazione , che sfociava nel rilascio del **P.d.C. pratica N. n. 2814 del 27/04/2005;**

Successivamente veniva rilasciato un P.d.C. in **variante** al progetto pratica n. **2814/A del 23/08/2006**

Segue autorizzazione di Abitabilità n. 2814 in data n. 03/07/2009.

Arch. Paola Angelozzi

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



Esiste corrispondenza tra accatastamento e Concessione Edilizia per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Nota:

Allo stato attuale, a seguito sopralluogo, si sono riscontrate difformità e precisamente:

- *Al piano terra l'appartamento è stato ampliato per circa mq. 13, con chiusura di parte della terrazza sul lato nord, per ricavarvi una cucina (vedasi documentazione fotografica);*
- *Clò ha comportato aumento di volume con modifica aspetto estetico.*
- *La sanabilità di quanto realizzato deve essere valutata in primis in sede condominiale.*

d6. Situazione urbanistica

Secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Pineto, l'area su cui insiste il fabbricato, che ricomprende le unità immobiliari oggetto di stima (foglio n.19 mappale n. 809) ricade in zona "**C_A – Zona residenziale di espansione, lottizzazione adottata**" i cui parametri e prescrizioni normative, risultano riportati agli artt. 24 e 29 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 24 — Le zone residenziali (modificato con specifica variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 11 del 28.03.2006 e definitivamente approvata con deliberazione del C.C. n. 46 del 08.10.2007). Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attrezzature turistico-ricettive, residenziali ed alberghiere. La realizzazione delle strutture alberghiere e delle attrezzature turistiche è consentita nel rispetto degli indici e parametri di zona, elevando, però, la dotazione dei parcheggi pubblici a mq. 10/100 mc. di volume edificabile e stabilendo un rapporto di copertura del 25% con l'obbligo di riservare a verde privato attrezzato non meno del 40% dell'area scoperta. Da tali zone sono escluse: - caserme ed istituti di pena; - industrie e laboratori artigiani con macchinario produttivo di rumori molesti; - stalle, scuderie, macelli, porcilaie e pollai; - depositi e magazzini di merce all'ingrosso; - ospedali e case di cura; - grandi magazzini. Possono essere ammessi i laboratori artigianali purché non superino i 100 mq. di superficie utile e siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per quelle lavorazioni che producono rumore e non abbiano comunque un funzionamento molesto o nocivo. Le zone residenziali si dividono in: A) nucleo antico di Mutignano; B) zone di completamento;; C) zone di espansione. In tutte le zone residenziali è possibile, per i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pubs, ecc.), realizzare delle strutture temporanee e di facile rimozione per il reperimento di locali per fumatori di cui alla legge n. 3/2003. Detti locali non concorrono alla verifica dei parametri ed indici di zona stabiliti dalle vigenti norme di P.R.G.. In ogni caso, la superficie utile da realizzarsi, compreso quella dell'esercizio esistente, non potrà essere superiore a mq. 250,00, con esclusione dal suddetto computo dei locali adibiti a servizi igienici, dei locali di sgombero e di quelli adibiti a cucine, dispense e laboratori per confezionamento dei pasti. Il mantenimento di tale struttura è consentito per la durata dell'attività dell'esercizio commerciale e a tal fine dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il proprietario si impegni alla rimozione della struttura a cessazione dell'attività. Il titolo abilitativo sarà soggetto a versamento dei contributi di costruzione. Ai fini della realizzazione della struttura, se posta a distanza inferiore da quella regolamentare stabilita dalle presenti norme per i confini privati, dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dal codice civile



Art. 29 — Zona residenziale di espansione “C” — Lottizzazioni adottate. 1.A. Zona residenziale di espansione “C”. Detta zona è destinata alla formazione di nuovi quartieri di insediamento residenziale, da realizzare per mezzo di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Le aree comprese in detta zona sono sottoposte alla preliminare formazione dei piani di lottizzazione, estesi obbligatoriamente alla superficie di ciascun comparto d'intervento graficamente evidenziato sulle tavole del P.R.G.. All'interno di detti comparti, le urbanizzazioni primarie e secondarie, di cui agli standards del D.M. 2.4.1968 n. 1444, sono fissate nella entità di 24 mq/80 mc.. Ai fini del calcolo degli oneri di cui alla legge n. 10 del 28.1.1977, sono considerate a termini di legge, le cessioni di aree destinate a servizi dal P.R.G.. Le localizzazioni di spazi pubblici all'interno delle zone “C” di espansione sono puramente indicative. La volumetria realizzata in ciascuna lottizzazione è quella ottenuta moltiplicando l'indice di fabbricabilità territoriale per la superficie territoriale come individuata nei perimetri di piano risultanti in via definitiva dalle prescrizioni regionali. Nel computo della volumetria vanno detratte le aree già di proprietà pubblica. Una percentuale non inferiore al 5% della volumetria realizzabile, dovrà essere destinata, previa inserimento in apposita convenzione stipulata con il Comune, ad interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata, ai sensi della legge n. 457 del 5.8.1978. I parametri che si applicano in tale zona sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,70 mc/mq.; - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,23 mq/mq.; - Rapporto di copertura = 25%; - Altezza massima = m. 10,50; - Parcheggi inerenti le costruzioni = mq 5/mc 100 di volume edificabile - Distacchi tra gli edifici = m. 10,00 - Distacchi dai confini = m. 5,00 - Distacchi dalle strade pubbliche o di uso pubblico, secondo le norme del D.M. 1444 del 2.4.1968. 2.B. LOTTIZZAZIONI ADOTTATE Per le lottizzazioni del comparti 7 — 10 — 34 — 37, già adottate dal Consiglio Comunale, si prescrive di: 1) adeguare le stesse alle zone “C” residenziali di espansione e di applicare i parametri, gli indici e le disposizioni di dette zone (zona “C”). 2) Riservare agli standards urbanistici, di cui al D.M. 2.4.1968 N. 1444, spazi per le attrezzature pubbliche in ragione di 24 mq/80mc. di volume edificabile.

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

E.1 Iscrizioni (a carico dell'immobile individuato con p.lla 809 sub. 2)

e.1.1 Iscrizione del ***** R.P. *** R.G. **** Pubblico Ufficiale ***** Rep. **** del ***** Ipoteca giudiziale derivante da derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.1.2 Annotazione del ***** R.P. *** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota –
formalità di riferimento: iscrizione n ***** del *****

E.2 Trascrizioni (a carico dell'immobile individuato con p.lla 809 sub. 2)

e.2.1 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale Uff.***** Rep. n.***** del *****Atto di compravendita.

e.2.2 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. n.***** del ***** Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

E.3 Iscrizioni (a carico dell'immobile individuato con p.lla 809 sub. 10)

Arch. Paola Angelozzi

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



e.3.1 Iscrizione del ***** R.P. *** R.G. ***** Pubblico Ufficiale *****Rep. ***** del *****Ipoteca giudiziale derivante da derivante da Decreto Ingiuntivo.

e.3.2 Annotazione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota –
formalità di riferimento: iscrizione n **** del ****

E.4 Trascrizioni (a carico dell'immobile individuato con p.Ila 809 sub. 10)

e.4.1 Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. **** Pubblico Ufficiale Uff.***** Rep. n.***** del ***** Atto di compravendita.

e.4.2 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. n.*****del ***** Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

E.5 Iscrizioni (a carico di ***)**

e.5.1. Annotazione del***** R.P. ***** R.G. **** Pubblico Ufficiale*****e Rep. ***** del *****Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota –
formalità di riferimento: iscrizione n **** del ****

e.5.2 Iscrizione del***** R.P. *** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. *** del ***** Ipoteca giudiziale derivante da derivante da Decreto Ingiuntivo.

E.6 Trascrizioni (a carico di ***)**

e.6.1 Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. n.***** del ***** Atto di compravendita.

e.6.2 Trascrizione del ***** R.P. ***** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. n.*****del ***** Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

F) DESCRIZIONI DEI BENI:

Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

Il beni oggetto di stima sono ricompresi in un complesso composto da una palazzina, comprendente n. 8 unità abitative e fondaci e garage al piano S1 il tutto sito in Pineto Via Caccianini Maturanzi (TE) ; L'intero fabbricato si presenta con un discreto livello di finiture esterne. Allo stesso si accede direttamente da via Caccianini Maturanzi.

Si tratta di una palazzina composta da n. 8 unità immobiliari ad uso abitativo distribuite su n. 4 piani fuori terra, con annessi fondaci e garage al piano S1.

L'appartamento in oggetto, ubicato al piano terra, è composto da un soggiorno - cucina, bagno, disimpegno e n. 2 camere da letto, il tutto completato da ampio terrazzo ed area esterna di pertinenza.

All'area esterna di pertinenza si accede anche a mezzo cancello pedonale esclusivo posto su via Scarlatti.



Completano il tutto un fondaco e posto auto al piano S1.

L'appartamento si presenta con un buon livello di finitura e di qualità dei materiali, oltre che in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con doppi vetri e dotati di un sistema oscurante costituito da persiane.

Il portone di accesso è del tipo blindato con finiture in legno.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato con finitura in impiallacciato.

La pavimentazione è in gres porcellanato, al pari dei battiscopa, nella zona giorno, con rivestimenti presenti in cucina e nel bagno sono del tipo in monocottura ceramica, mentre il pavimento della zona notte è in parquet. Le pareti sono tinteggiate con materiale acrilico di colore prevalentemente bianco ed i sanitari presenti risultano in buono stato di manutenzione e di discreta qualità.

L'appartamento è arredato in parte con mobili di media qualità.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, e non sembrano necessitare di manutenzione. Necessità invece manutenzione della caldaia ed adeguamento alle vigenti normative in materia.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori, di prese di corrente a parete e di punti luce. La tipologia dei punti presa, la qualità dei materiali utilizzati e dei cablaggi realizzati risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato

G) RILIEVI E MISURAZIONI

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni e si è constatata la non rispondenza degli stessi alle planimetrie catastali ed al progetto risultanti agli atti.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa **mq. 67,00**, oltre al terrazzo che somma ulteriori mq. 75,00 circa, così distribuiti:

- Cucina-soggiorno	mq.	26,70
- Dis.	Mq.	2,15
- camera	mq.	19,20
- camera	mq.	14,35
- Bagno	mq.	4,60
- Fondaco circa	mq.	8,00

L'area esterna di pertinenza è di circa **mq. 89,00**

Terrazzo circa mq. 75,00

Tenuto conto che la superficie commerciale ricomprende, di prassi, gli spessori della muratura interna e di quella perimetrale, oltre la metà dello spessore della muratura in comune con altre unità immobiliari, nonché quota parte della superficie dei balconi di pertinenza, quota parte del locale garage e quota parte dell'area esterna, si può stabilire la superficie da considerare a fini commerciali del compendio immobiliare è così fissata:

- appartamento al piano T comprensivo di
posto auto e fondaco al piano S1, terrazzo ed area di pertinenza..... **mq. 113,00**



H) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo *"sintetico-comparativo"*. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame opportunamente calibrato in considerazione delle specificità del caso ed in particolar modo della vetustà, del tipo di finiture, dello stato di conservazione, dello stato di manutenzione, della localizzazione, della situazione occupazionale e della consistenza dei beni, del rispetto delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica ed ambientale, della situazione catastale, dell'eventuale incidenza delle aree di pertinenza del fabbricato in comune con altre unità immobiliari, dell'eventuale presenza di porzioni abusive, delle servitù attive e passive, ecc..

Sono stati presi in debita considerazione anche i valori commerciali resi disponibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare operante presso l'Agenzia del Territorio.

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

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

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**i1. Estrinseche**

Ambiente economico sociale: discreto. L'immobile è sito in via caccianini Maturanzi, angolo via Scarlatti in zona di nuova realizzazione e urbanizzata.

Collegamenti stradali: buoni. L'immobile dista circa Km. 2 dal lungomare dei Pini di Pineto a ed a circa 800 mt dal casello autostradale di Atri-Pineto.

Condizioni climatiche: miti e ventilate, tipiche delle zone costiere interne, con forte tasso di umidità.

Servizi sociali e commerciali: la zona si trova a circa 500 mt dall'aggregato in cui sono posti a i principali esercizi commerciali di vicinato quali negozi alimentari e di prima necessità , farmacia, ecc.

i2. Intrinseche

Accessibilità: discreta; Il fabbricato, di cui è parte integrante l'unità immobiliare in questione, gode sia di accesso da scala condominiale che di accesso diretto da strada pubblica.

Funzionalità generale: Buona. I caratteri distributivi rilevati all'interno dell'unità abitativa garantiscono una buona fruibilità degli spazi.

Funzionalità degli impianti: elettrico, idro-termo-sanitario e gas appaiono efficienti ed in buone condizioni di manutenzione. Per dichiarazione del proprietario la caldaia non è stata revisionata.

Grado di rifinitura: buono; pavimenti e rivestimenti in materiale di buon livello qualitativo, infissi interni ed esterni di discreto livello con doppi vetri e persiane, impianti sanitari e rubinetteria sono di livello ordinario e l'impianto di riscaldamento consta di corpi scaldanti in acciaio in buono stato di conservazione.

Stato di manutenzione generale: buono.



Esposizione: L'unità immobiliare gode di affaccio sui lati nord-est ed nord-ovest.

Salubrità: gli ambienti si presentano perfettamente salubri grazie anche ad un'ottima ventilazione naturale ed ad un'esposizione su due lati.

Panoramicità: sufficiente; il terrazzo e l'area esterna posti sui lati est ed ovest, permettono una visuale limitata per la presenza di edifici residenziali limitrofi a più piani e per l'adiacente strada Via Scarlatti, posta a quota superiore rispetto all'area esterna di pertinenza. Allo stato attuale l'immobile risulta nel pieno possesso dell'esecutata e del suo nucleo familiare. I locali sono completamente arredati.

J) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base a quanto sopra riportato ed alla descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2020 indica per le "abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale", relativamente al Comune di Pineto e per la fascia/zona "D6 Zona periferica – quartiere dei fiori", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 870,00 ed un massimo di €/mq 1.300,00 con valore medio di €/mq 1.085,00.

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Pineto attesta una quotazione media residenziale di tipo civile al metro quadrato di superficie lorda commerciale, compresa tra un minimo di €/mq 570,00 ed un massimo di €/mq 920,00 con valore medio di €/mq 745,00.

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

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

Tenuto conto che il prezzo di mercato degli immobili residenziali adibiti a civile abitazione rilevato presso le agenzie immobiliari nella zona in questione o in altre zone con analoghe caratteristiche del Comune di Pineto varia dai 750 €/mq. ai 1.400,00 €/mq. e tendo conto, inoltre, delle circostanze sopra descritte, dell'ubicazione e di ogni altra caratteristica rilevata, si ritiene che il valore unitario commerciale, espresso in euro per metro quadrato, possa raggiungere il valore di 1.100,00 €/mq.

Ne consegue che il valore commerciale del bene in procedura, stimato, può quantificarsi in **€129.950,00** in cifra tonda, sulla base delle seguenti specificazioni:

Unità immobiliare posta al Piano terra con annesso posto auto e fondaco al piano S1, terrazzo ed area esterna esclusiva

mq. 113,00 x €/mq 1.150,00 **€129.950,00**

In C.T. €129.000,00



K) PROPOSTA DI VENDITA

Unico lotto: Rilevato che l'immobile non è suddivisibile in porzioni autonome se ne propone l'alienazione in un unico cespite.

L) REGIME FISCALE

L'alienazione è soggetta alle vigenti disposizioni legislative in materia fiscale e tributaria.

M) GESTIONE E VINCOLI

L'utilizzo dell'immobile e delle parti condominiali è disciplinato da Regolamento Condominiale e le spese condominiali, per quanto rilevato ammontano a circa € 690,00 annue.

Da quanto emerso dal verbale consuntivo 220 del condominio, risulta un debito a debito alla data del 31/12/2020 pari ad € 1.059,93.

Per quanto rilevato nel preventivo per l'anno 2021, risultano ulteriori € 664,09 da versare.

L'immobile in oggetto è gravato da contratto di locazione registrato in data ***** prot. ***** , a favore di ***** .

L'immobile risulta altresì occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare che comprende anche il sig. ***** , come si evince anche dal certificato di stato di famiglia che si allega.

N) RIEPILOGO

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

1. Esiste corrispondenza dei nominativi indicati negli atti del pignoramento e quelli riportati nella relativa partita catastale.

L'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato sulla base di specifico titolo edilizio abitativo (**P.d.C. pratica N. n. 2814 del 27/04/2005**; - P.d.C. in **variante** al progetto pratica n. **2814/A del 23/08/2006 e** Abitabilità n. 2814 in data n. 03/07/2009).

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale ed al titolo edilizio rilasciato per quanto ad ampliamento con chiusura parte del terrazzo lato nord est per ricavarvi una cucina.

2. L'immobile in oggetto è interessato da contratto di locazione.

3. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.

4. Gli impianti termico ed elettrico non sembrano necessitare di lavori di manutenzione ma necessita verifica della caldaia ed eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia.

5. Risultano debiti condominiali insoluti

6. **Il valore commerciale dell'immobile** (appartamento al piano Terra, con annesso garage e fondaco al piano S1) determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi € 129.000,00

7. **Il valore dell'immobile da considerare ai fini della relativa procedura esecutiva**, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori come sopra rappresentati ed incidenti nella procedura stessa, (che sono da considerarsi a carico dell'eventuale acquirente e forfettariamente stimati in un'incidenza complessiva **del 10%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in **€115.000,00**



RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE

UNICO LOTTO	<p>Appartamento al piano terra in comune di Pineto Via Caccianini Maturanzi composto da: locale soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, un disimpegno, terrazzo ed area esterna di pertinenza, oltre ad un posto auto e cantina piano S1.</p> <p>Individuati, complessivamente, nel N.C.E.U. come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unità immobiliare foglio n. 19 particella n° 809 sub 2 Piano S1-T Categoria A/2 classe 2 vani 4,5 rendita €336,99 Unità immobiliare foglio n. 19 particella n° 809 sub 10 Piano S1 Categoria C/6 classe 2 mq. 23,00 rendita €33,26 <p style="text-align: center;">VALORE PROPOSTO IN PROCEDURA €115,000,00</p>
-------------	--

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

Lì...15/07/2021.....

Arch. Paola ANGELOZZI



ALLEGATO "A" – Elaborati ed atti identificativi dell'immobile

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Vista aerea
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
estratto del foglio di mappa al 2.000 - Elaborato planimetrico – Elenco
subalterni - planimetria catastale
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Con osservanza

Teramo, 15 LUGLIO 2021

L'Esperto
Arch. Paola Angelozzi

