

TRIBUNALE DI TERAMO

Sez. Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare N.56/2020

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione : **Dott. Giovanni Cirillo**

C.T.U. : **Arch. Paola Angelozzi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO UNICO	- Appartamento di civile abitazione composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, w.c., due balconi, corte esclusiva, oltre box auto al piano S1, il tutto sito in comune di Corropoli, via Ungaretti ed individuato nel N.C.E.U. al foglio n.18 part.IIa n.1145 sub n. 6 e 27 -
--------------------	---

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 03/03/2020, 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 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



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. 04
D1) Proprietà.....	Pag. 04
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 :	
E 1) Iscrizioni (A carico dell'immobile).....	Pag. 07
E2) Trascrizioni.....	Pag. 07
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. 11
L) Regime fiscale.....	Pag. 11
M) Gestione e vincoli.....	Pag. 12
N) Riepilogo finale	Pag. 12
Riepilogo valore commerciale.....	Pag. 14



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 promosso da " *****"
contro "*****" titolare del diritto di proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di CORROPOLI e così di seguito individuati nel N.C.E.U.:

- Appartamento di civile abitazione individuato al foglio n.18, particella n°1145, sub 6, Piano T, Categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita € 340,86.
- GARAGE individuato al foglio n.18, particella n°1145, sub 27, Piano S1, Categoria C/6 classe 2, mq. 16,00, rendita € 17,35.

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 Corropoli (TE) in via Vibrata complessivamente composta da n.15 appartamenti e relative parti comuni, ed è costituito da:

- un appartamento adibito ad uso civile abitazione situato al piano Terra (rialzato) ;
- un garage situato al piano S1;
- proprietà pro-quota dei beni condominiali.

L'intero edificio, dalla forma regolare a pianta a C, è formato da un unico corpo di fabbrica composto da n. 4 piani fuori terra; tutti i piani sono serviti da ascensore e da due vani scala con accesso al piano terra da corte di pertinenza.

I box auto, ubicati al piano S1, hanno accesso da corte esterna di pertinenza del fabbricato. Vi è comunicazione diretta tra il box auto ed il vano scala.

L'appartamento oggetto di pignoramento è sito al piano terra ed è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno, due balconi e corte esterna esclusiva.

Il garage di pertinenza è sito al piano S1.

L'intero immobile è dotato di ascensore.



D) GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ:

d1. Proprietà

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

1. ***** nata a ***** il ***** c.f. ***** proprietà 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 04/07/2008 rep. n.161532 rogato dal Notaio dott. ***** la precedente ditta era:

- ***** L con sede in ***** c.f. ***** (proprietario 1/1)

La SOPRACITATA a sua volta acquisiva il terreno individuato al fog. 18 p.la n.,. 559 su cui realizzava l'immobile con atto di compravendita del 31/12/2003 rep. 136958 per notaio ***** . La precedente intestazione era la seguente:

- ***** nato a ***** il *****3 -c.f. ***** (PROR. Per 1/1);

ed il terreno individuato al fog. 18 p.la n.,. 1073 (derivante da frazionamento dell'originaria p.la 107), su cui realizzava l'immobile, con Decreto (Disposizioni delle autorità) del 27/02/1996 rep. 194 rogante ***** . La precedente intestazione era la seguente:

- ***** nato a ***** il ***** -c.f. ***** (PROR. Per 1/1);

d3. Dati Catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Corropoli gli immobili in oggetto sono censiti ed intestati, per l'intero della proprietà, alla ditta *****A residente all'estero e così specificatamente individuati:

- **Foglio n. 18, mappale n. 1145, sub n. 6** Via Vibrata snc. P. T , Categ. A/2 classe 2, consistenza vani 5,5, rendita € 340,86.
- **Foglio n. 18, mappale n. 1145, sub n. 27** Via Vibrata snc P. S1°, Categ. C/6 classe 2, consistenza mq. 16,00 rendita € 17,35.

NOTE:

Si precisa che la particella n. 1145 deriva dalle particelle n. 1144 e 1089 a seguito tipo mappale prot. TE0035249 in atti dal 04/04/2006 (n. 35249.1/2006).



Le unità immobiliari di cui ai subalterni n. 6 e 27 sono in atti senza variazioni, dalla costituzione del 29/06/2006 Pro. TE0068881 (costituzione 1313.1/2006).

Si rileva dall'elaborato planimetrico dell'immobile che risultano i seguenti Beni Comuni: scivolo accesso garage, spazi di manovra, area esterna, centrale idrica, vano scala, e ascensore.

d4. Confini Catastali

L'appartamento al piano terra (Rialzato) confina, in giro:

a nord: con Vano scala in parte e con il subalterno n. 40 (appartamento) che intesta a: ***** nata in **** il ***** c.f. ***** (prop. Per ½) e ***** nato in ***** (**) il ***** c.f. ***** (prop. Per ½)

a ovest: con affaccio su strada pubblica a mezzo distacco area condominiale

a sud: con Vano scala in parte e con il subalterno n. 7 (appartamento) che intesta a: ***** nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** (prop. Per ½) e ***** ** nata a ***** (***) il ***** c.f. ***** (prop. Per ½)

a est: con affaccio su corte esclusiva

Il box auto al piano S1 confina in giro:

a nord: con il sub 26 che intesta a ***** nata a ***** (BG) il ***** c.f. ***** (proprietà per l'intero);

a ovest: parete controterra;

a sud: con il sub 28 che intesta a ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** (prop. Per 1/2) e ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** (prop. Per ½)

ad est: con area di manovra.

d5. Situazione edilizia

situazione edilizia dell'intero edificio condominiale:

Come da accertamenti condotti presso il settore edilizia privata ed urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale l'intero edificio, che ricomprende le u.i. oggetto di stima, è stato edificato fra il 2004 ed il 2006.

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- P.d.C n. 54 del 15/10/2004 per la realizzazione di fabbricato di civile abitazione
- Variante al P.d.C. n. 33 del 02/09/2006.
- Deposito servizi ex Genio Civile pratica ID 692.04 prot. 182552 del 22/11/2004;
- Inizio Lavori in data 22/11/2004;
- P.d.C. in sanatoria n. 6 del 29/03/2014
- Attestato di ultimazione lavori avvenuta in data 06/09/2006
- Certificato di agibilità del 13/11/2006 n. 32, come da quanto rilevato sull'atto di provenienza (La copia del certificato non è stata fornita dal Comune di Corropoli)



In considerazione di quanto rilevato con sopralluogo del 04/08/2020, visti i luoghi, e visionate le autorizzazioni rilasciate, si è rilevato che l'immobile di cui alla presente perizia non risulta conforme all'ultimo titolo rilasciato ed alla planimetria di accatastamento per variazione di distribuzione interna.

d6. Situazione urbanistica

Secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Corropoli, l'area su cui insiste il fabbricato, che ricomprende le unità immobiliari oggetto di stima (foglio n.18 mappale n.1145) ricade in zona **B.2 "Tessuto Intensivo"** i cui parametri e prescrizioni normative, risultano riportati all' art. 36 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 36 Zona B 2 – Tessuto intensivo– La zona comprende le aree interne al perimetro del PRUSST denominato "Val verde", lottizzazione comparto unitario Mare Blu ed altri e lottizzazione Flajani S. Donato. Si tratta di zone in cui la dotazione d'infrastrutture e di servizi è necessaria al fabbisogno dell'insediamento è garantita attraverso lo specifico programma cui appartengono. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano; Sono ammesse le seguenti categorie di intervento: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione - mutamento di destinazione d'uso. In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi di al punto 3 applicando i seguenti indici: *f* Superficie minima lotto $S_f = 500 \text{ mq } f$

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.875 \text{ mq/mq } f$

Rapporto di copertura $R_c = 0.50 \text{ mq/mq } f$

Altezza massima edifici $H_f = 10.50 \text{ mt}$

f Numero dei piani fuori terra $N_f = 3$

Numero dei piani interrati/seminterrati $N_i = 2$,

f Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita. Gli usi consentiti sono: U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3

Art. 94 Ambiti soggetti a PRUSST Sono individuate nelle tavole di Piano 1:4.000 – con perimetri tratto-due-punti dello spessore di mm 1,3- le aree soggette a PRUSST approvati. Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle relative prescrizioni. Qualora il soggetto proponente o avente titolo non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma l'area sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità allo strumento urbanistico delle opere già realizzate.



E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

E.1 Iscrizioni (a carico dell'immobile individuato con il sub. 27)

e.1.1 Annotazione del ***** R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Annotazione a iscrizione frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 385 del 2005

e.1.2 Iscrizione del ***** R.P. **** R.G. **** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

E.2 Trascrizioni (a carico dell'immobile individuato con il sub. 27)

e.2.1 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** rep. n. ***** del ***** Atto tra vivi -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 il sub. 6)

e.3.1 Annotazione del ***** R.P. *** R.G. **** Pubblico Ufficiale ***** Rep. ***** del ***** Annotazione a iscrizione frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. *** del ****

e.3.2 Iscrizione del ***** R.P. **** R.G. **** Pubblico Ufficiale*****Rep. *****/*** del ***** Ipoteca Volontaria derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

E.4 Trascrizioni (a carico dell'immobile individuato con il sub. 6)

e.4.1 Trascrizione del *****8 R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** rep. n. ***** del ***** Atto tra vivi -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 Trascrizioni (a carico della signora *****)

e.5.1 Trascrizione del ***** R.P. **** R.G. ***** Pubblico Ufficiale ***** rep. n. *****del ***** Atto tra vivi -compravendita.

e.5.2 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 nel condominio sito in Corropoli (TE), via Ungaretti; esso si presenta con un discreto livello di finiture esterne; allo stesso si accede direttamente via Ungaretti a mezzo cancello pedonale; l'accesso carrabile avviene da area di pertinenza con accesso anch'essa direttamente da via Ungaretti;

l'immobile presenta struttura in c.a. e tamponature con muratura a cassa vuota e parte esterna con elementi forati in laterizio tipo poroton, con intercapedine per coibentazione termica.

Il cancello pedonale permette l'accesso ad una corte comune. Il portone di ingresso al vano scala è posto sul lato ovest dell'immobile.

Il vano scala in dotazione collega tutti i livelli su cui si sviluppa l'intero edificio che complessivamente risulta composto da n. 2 vani scala.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra (rialzato) e si compone di un ingresso/soggiorno cucina, di un disimpegno, di due camere da letto, due w.c., due terrazzini e di piccola area di pertinenza esclusiva.

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 legno, con doppi vetri e dotati di un sistema oscurante costituito da persiane in alluminio.

Il portone di accesso è in legno.

Gli infissi interni sono in parte ad anta cieca in legno del tipo tamburato ed in parte con telaio in legno e vetro centrale.

La pavimentazione è in gres porcellanato, al pari dei battiscopa, i rivestimenti presenti in cucina e nel bagno sono del tipo in monocottura ceramica, 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 necessitano di verifica di eventuale 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.

E' presente la caldaia ed il proprietario riferisce di avere effettuato i controlli come per legge, ma non è in possesso della documentazione (vedasi verbale di sopralluogo).

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. 90,00**, oltre ai balconi che sommano ulteriori mq. 42,00 circa, così distribuiti:

- Cucina-soggiorno	mq.	42,00
- camera	mq.	25,00
- camera	mq.	12,00
- disimpegno	mq.	2,80
- bagno	mq.	4,00
- w.c.	mq.	4,00

locali accessori

- balcone	mq.	27,00
- balcone	mq.	15,00
- Posto macchina	mq.	15,00
- Area scoperta	mq.	40,00

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 del box auto e quota area di pertinenza, si può stabilire la superficie da considerare a fini commerciali del compendio immobiliare è così fissata:

- appartamento al piano primo comprensivo di
area di pertinenza, box auto al piano S1 e balconi **mq. 130,00**

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 nella zona est del centro di Corropoli, che si sviluppa lungo due direttrici : S.P. 4a ed S.P. 259, densamente urbanizzata.



Collegamenti stradali: buoni. L'immobile dista circa Km. 6 dalla S.S.16 Adriatica, ed a circa Km. 13 dal casello autostradale di Val Vibrata sull'A14.

Condizioni climatiche: miti e ventilate, A Corropoli, La *stagione calda* dura *3,0 mesi*, dal *10 giugno* al *11 settembre*, con una temperatura giornaliera massima oltre *25 °C*. Il giorno più caldo dell'anno è il *3 agosto*, con una temperatura massima a volte oltre *29 °C* e minima di *19 °C*.

La *stagione fresca* dura *3,8 mesi*, da *21 novembre* a *15 marzo*, con una temperatura massima giornaliera media inferiore a *13 °C*. Il giorno più freddo dell'anno è il *31 gennaio*, con una temperatura minima media di *2 °C* e massima di *10 °C*.

Servizi sociali e commerciali: la zona presenta buona densità di esercizi commerciali di vicinato quali negozi alimentari e di prima necessità che vanno cercati nelle zone più centrali della località di Corropoli posta circa 600 mt. di distanza.

La zona, nel suo complesso è posta in area pianeggiante.

i2. Intrinseche

Accessibilità: Buona; Il condominio, di cui è parte integrante l'unità immobiliare in questione, gode di accesso diretto da strada pubblica (via Ungaretti) per tramite sia di accesso pedonale alla corte comune e sia di accesso carrabile.

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 è stata revisionata ma non è stata fornita documentazione.

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Esposizione: L'unità immobiliare presenta una porta-finestra in cucina che permette l'accesso al balcone di pertinenza ed alla piccola area scoperta esclusiva con affaccio lato est; gli affacci relativi ad una camera ed ai due w.c. constano di finestre sul lato est, una camera consta di apertura sul lato ovest, il soggiorno invece presenta una porta finestra con accesso al balcone sul lato ovest.

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

Panoramicità: discreta; gli affacci posti sul lato est permettono una visuale ridotta a causa della presenza di altro fabbricato ad uso abitativo a più piani, mentre il balcone su lato ovest ha affaccio su corte di accesso al vano scala.

Dotazioni del fabbricato: Il condominio è dotato, di ascensore, di aree comuni e locali tecnici. Agli atti dell'ufficio tecnico comunale risultano una P.d.C. n. 54 del 15/10/2004 e successiva variante n. 33 del 02/09/2006 e P.d.C. in sanatoria n. 6 del 29/03/2014 e certificato di agibilità del 13/11/2006 n. 32.



Situazione occupazionale del fabbricato: Alla data del sopralluogo avvenuto il 04/08/2020 l'immobile risultava occupato dal sig. *****, padre dell'esecutata, il quale ha dichiarato di dimorarvi ed avervi residenza dal 2008, a seguito separazione conflittuale con il coniuge. 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 2019 indica per le "abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale", relativamente al Comune di Corropoli e per la fascia/zona "E3 Suburbana", valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 800,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00 con valore medio di €/mq 1.000,00.

Diversamente il borsino immobiliare per l'intero comune di Corropoli attesta una quotazione media residenziale di tipo civile al metro quadrato di superficie lorda commerciale, compresa tra un minimo di €/mq 650,00 ed un massimo di €/mq 950,00 con valore medio di €/mq 800,00.

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 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 Corropoli e tenendo 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 a corpo e non a misura, può quantificarsi in **€ 140.000,00** in cifra tonda, sulla base delle seguenti specificazioni:

Appartamento posto al Piano Terra (rialzato) con annesso

Box auto al piano S1, balconi ed area di pertinenza

mq. 130,00 x €/mq 1.100,00 € 143.000,00



K) PROPOSTA DI VENDITA

Unico lotto: Rilevato che l'appartamento non è suddivisibile in porzioni autonome di valore equivalente, 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 risulta disciplinato da Regolamento Condominiale. Le spese condominiali si è rilevato come ammontino a circa € 500,00 annuali per la gestione ordinaria dell'immobile.

Si è potuto accertare come, a carico dell'esecutato risultino quote arretrate non corrisposte relative a spese condominiali per un importo complessivo pari ad € 1.343,00 circa.

Gli immobili in oggetto non sono gravati da contratti di locazione e/o altri vincoli e risultano, stante quanto dichiarato dal sig. *****, padre dell'esecutata, occupati continuativamente dallo stesso senza alcun contratto (vedasi verbale di sopralluogo allegato).

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.
2. L'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato sulla base di specifico titolo edilizio abitativo (P.d.C. . N° 54 del 15/10/2004, variante n. 33 del 02/09/2006 e agibilità del 13/11/2006 e P.d.C. in sanatoria n. 6 del 29/03/2014. L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale ed al titolo edilizio rilasciato per variazione disposizione interna.
3. L'immobile in oggetto non è interessato da contratto di locazione.
4. Se ne propone l'alienazione in unico lotto.
5. Gli impianti termico ed elettrico non sembrano necessitare di lavori di manutenzione, necessita verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia.
6. Non esistono debiti condominiali insoluti .
7. **Il valore commerciale dell'immobile** (appartamento al P.T (rialzato) con annesso box auto al piano S1, determinato in un unico lotto, è stimato in complessivi € 140.000,00
8. **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 15%** circa rispetto al suindicato valore commerciale), è determinato in € **120.000,00**

9. E' presente l'istanza di vendita depositata in data 03/03/2020 ed è presente la relazione notarile depositata il 17/04/2020, quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;

In merito ai quesiti posti si rileva, infine, quanto segue:

- a) E' presente l'istanza di vendita depositata in data 03/03/2020 ed è presente la relazione notarile depositata il 17/04/2020 , quindi nel termine previsto di 120 giorni; I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto;
- b) I beni oggetto di pignoramento sono stati debitamente identificati per quanto attiene il diritto reale, al punto **d.1.** per quanto alla proprietà (pag. 4), al punto **d.3** per i dati catastali (pag. 4) ed al punto **d.4** per i confini (pag. 5); Le difformità edilizie sono state debitamente descritte al punto **d.5) Situazione edilizia** (pag. 5);
- c) le iscrizioni e trascrizioni inerenti sia il bene immobile oggetto di pignoramento che l'esecutato, sono riportate esattamente dal punto **e.1 al punto e.5,** (pagg. 7-8) e si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento;
- d) I beni componenti il lotto posto in vendita sono stati esattamente indicati al punto b.) (pag. 3);
- e) I dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza, tale circostanza è descritta meglio al punto **d.2)** (pag. 4) "provenienza";
- f) La provenienza del bene all'esecutato è meglio descritta al punto **d.2)** (pag. 4). Trattasi di atto di compravendita.
- g) La regolarità degli immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico è meglio descritta al punto **d.5)** "situazione edilizia " (pag. 5);
- h) L'immobile è residenza del padre dell'esecutato.
- i) L'immobile è soggetto a spese condominiali, esistono debiti condominiali per € 1.343,00 circa.
- l) Criteri di valutazione e le fonti utilizzate sono meglio specificate nei capitoli G.), H.), I.) e



- J.) alle pagg. 9-10-11;
- m)** lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare abitativa non è conforme alla planimetria catastale ed al P.d.C. rilasciato. Sono state approntate modifiche alla distribuzione interna..
- n)** i dati identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'atto di acquisto;
- o)** i passaggi di proprietà dall'ultimo atto di acquisto al ventennio precedente sono riportati al punto **d.2** (pag. 4);
- l)** l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, artistico o etnografico;
- m)** le spese di gestione e/o di manutenzione (anche rispetto a pendenze arretrate) sono descritte e quantificate al paragrafo "**M.**" (pag. 12).

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE

UNICO LOTTO	<p>PROPRIETA' di Appartamento sito in comune di Corropoli, Via Ungaretti composto da: locale soggiorno-cucina, due camere , due w.c., un disimpegno, due balconi, area scoperta oltre ad un box auto posto al piano S1.</p> <p>Individuati, complessivamente, nel N.C.E.U. come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appartamento foglio n. 18 particella n° 1145 sub 6 Piano T Categoria A/2 classe 2 vani 5,5 rendita €340,86 - Box auto n. 18 particella n° 1145 sub 27 Piano S1 Categoria C/6 classe 2 mq. 16,00 rendita €17,35 <p style="text-align: center;">VALORE PROPOSTO IN PROCEDURA €120.000,00</p>
-------------	---

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

Lì 31/10/2020

L'Esperto
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 - Visura storica catastale urbano e terreni-- planimetria catastale – elaborato planimetrico – Elenco subalterni
- DOCUMENTAZIONE TECNICO-URBANISTICA
Estratto del P.R.G. –Copia stralcio N.T.A. – Titoli rilasciati
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- COPIA RESOCONTO CONDOMINIALE
- DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA
Certificato di residenza – Stato di famiglia
- COPIA VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO “B” – Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II.

- Ispezione per Nominativo
- Ispezioni per immobile

Con osservanza

Teramo, 31 ottobre 2020

L'Esperto

Arch. Paola Angelozzi

