

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Relazione del C.T.U. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 3/13 R. G. del Tribunale di Chieti, promossa a carico di

PREMESSO

- che il sottoscritto Dott. Ing. Ugo Iezzi, con Studio Tecnico in Chieti Scalo, al Viale B. Croce 305, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 715, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, è stato nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe con Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 07/05/2013;
- che lo stesso C. T. U. è comparso dinanzi al G. E. in data 20 settembre 2013 e, dopo aver prestato il giuramento di rito, gli sono stati posti i quesiti che di sotto si riportano ed è stato disposto il rinvio per il deposito della C. T. U. all'udienza del 23/01/2014;
- che in data 9 ottobre 2013, come da convocazione del 23/09/2013, hanno avuto inizio le operazioni peritali, con la redazione di apposito verbale che alla presente si allega;

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto C. T. U. presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

Si riportano i quesiti posti al C. T. U., che per praticità di esposizione successiva si ritiene qui di numerare:

1. prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c. p. c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c. p. c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
5. in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U. T. E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;
6. accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di immobili urbani accerti la conformità degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
8. accerti la situazione di possesso con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
9. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o 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;

10. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
11. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro;
12. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
13. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
14. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy – disk) corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
15. verifichi le certificazioni ex art. 6 D. Lvo 311/06

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

Risposta al quesito n. 1

Risulta regolarmente depositata la documentazione prevista dall'art. 567 C. p. c., 2° comma, costituita dalla visura storica per immobile riferita al bene pignorato, e da certificazione a firma del Notaio Nicola Giofrè, sostitutiva delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene stesso.

Risposta al quesito n. 2

Il bene pignorato è costituito da appartamento in Francavilla al Mare (CH), Viale Alcione 230, al piano primo, contraddistinto con il numero interno 7, composto di tre vani ed accessori con ampi balconi, confinante con vano scala, distacco da Viale Alcione, proprietà, distacco da proprietà, salvo altri; contraddistinto nel Catasto Fabbricati al foglio 1 con la particella n. 4546 sub 6, Viale Alcione piano 1, interno 7, Z. C. 1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. C. € 440,28.

L'immobile è oggi in proprietà ai Signori:

- per la quota di 1/3;
- per la quota di 1/3;
- per la quota di 1/3.

A tale intestazione l'immobile è pervenuto a seguito di successione in morte di – successione denunciata in data 22/04/2004 all'Ufficio del Registro di Lanciano al n. 68/575, trascritta a Chieti in data 14/10/2005 al n. 21102 R. G. e 15162 R. P.

Il bene corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. B. Rosati di Lanciano del 10/12/2012, dep. presso la Cancelleria del Tribunale di Chieti in data 08/01/2013 e conseguente Atto Giudiziario Trib. Chieti del 28/12/2012 Rep. N. 1239.

Si riporta una breve descrizione dell'immobile.

Si tratta di un appartamento al piano primo di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, di cui uno sottotetto, ed uno parzialmente seminterrato e lievemente sottostrada, ubicata in Francavilla al Mare, al Viale Alcione n. 230, lato mare, e dunque direttamente a ridosso della spiaggia, a poche centinaia di metri dal confine con il territorio comunale di Pescara.

L'edificio è direttamente accessibile da Viale Alcione, strada che costituisce il lungomare a partire dal confine tra i territori comunali di Pescara e Francavilla al Mare e fino al Ponte sul Fiume Alento, all'ingresso della zona centrale di Francavilla al Mare.

Si tratta naturalmente di zona molto trafficata nella stagione estiva, ma nella quale non mancano residenti anche nei mesi invernali per via della vicinanza alla città di Pescara. Peraltro nel territorio di detta città, che come si è accennato è poco distante, gli edifici residenziali sono abitati per tutto l'anno.

Sono presenti in zona anche alcune attività commerciali: di fronte al fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di stima si trovano un noto ristorante ed un bar; a pochi passi si trova un'edicola di giornali. Altre attività commerciali sono poco più lontane.

Il Viale Alcione, nel tratto interessato, è percorso da due linee urbane di autobus di Pescara che collegano con il centro della città stessa.

Il fabbricato in cui è compresa l'unità oggetto di perizia è formato da quattro appartamenti ciascuno nei piani rialzato e primo e comprende al piano più basso sottostrada un locale commerciale, già sede di piccolo supermercato attualmente chiuso; l'appartamento è ubicato sul lato nord del fabbricato, rivolto verso la città di Pescara. Si deve segnalare che, data la presenza del piano rialzato, il piano primo in cui è ubicato l'appartamento è più elevato rispetto alle quote abituali di tali livelli di piano.

L'edificio ha struttura in cemento armato, con copertura a tetto, tamponamenti in laterizi di tipo tradizionale, solai in laterocemento. Il fabbricato è privo di impianto di ascensore. Esternamente è rivestito in quarzo plastico di tipo "graffiato", ed è

provvisto di una recinzione costituita da muretto in tufo con inserti in calcestruzzo di tipo prefabbricato.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e tre balconi.

Dal punto di vista delle rifiniture presenta:

intonaci civili, pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina in piastrelle di ceramica sino all'altezza di cm. 240, rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica sino all'altezza di cm. 270, infissi esterni in legno con vetrocamera, infissi interni in legno con inserti in vetro, impianto elettrico originario, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Come già riferito l'appartamento è provvisto di tre balconi, dei quali i due maggiori affacciano rispettivamente sulla strada (quello accessibile dalle camere da letto), l'altro verso la spiaggia (accessibile dal soggiorno) con ampia vista sul mare. Il terzo balcone, di più piccole dimensioni, è posto sulla facciata laterale dell'edificio, accessibile dalla piccola cucina,

In base ai rilievi eseguiti dallo scrivente C. T. U. la superficie lorda dell'appartamento risulta di mq. 93,50 circa con mq. 34 circa di balconi.

Complessivamente l'appartamento appare in discrete condizioni di manutenzione, pur se naturalmente le rifiniture sono ormai piuttosto antiquate, essendo ormai di età circa trentennale.

Quanto all'esterno dell'edificio, sono evidenti alcuni segni di distacco del rivestimento in quarzo plastico alla base dei parapetti dei balconi; particolarmente marcato quello relativo al balcone fronte strada; altri segni più lievi di degrado del rivestimento sono visibili sui parapetti degli altri balconi. Il citato balcone fronte

strada appare peraltro quello più danneggiato nei rivestimenti e nella superficie del sottobalcone, probabilmente a causa dell'esposizione verso nord.

E' necessario precisare quanto segue:

- nell'atto di provenienza è riportato anche un locale ripostiglio ubicato al piano sottotetto, distinto con il numero interno 7 – tale unità immobiliare non è compresa nell'atto di pignoramento, e quindi rimane esclusa dalla procedura;
- è di natura condominiale dell'intero fabbricato l'area destinata a parcheggio sul lato sud-est del fabbricato;
- è condominiale l'area destinata ad accesso pedonale da Viale Alcione all'androne condominiale, nonché quella di collegamento dalla precedente al box immondizie pure condominiale;
- sono rimaste di proprietà dell'impresa venditrice le residue aree scoperte dal fabbricato.

A proposito degli elementi sopra descritti si deve riferire che l'area di parcheggio, sulla quale sono tracciati i posti auto (non di proprietà esclusiva) è accessibile dalla strada posta lateralmente al fabbricato che da Viale Alcione conduce alla spiaggia, dando accesso agli stabilimenti balneari denominati Lido Nautilus e Lido L'Approdo.

La presenza dell'area di parcheggio, sia pure di proprietà condominiale e senza la proprietà esclusiva di un posto auto, costituisce elemento particolarmente rilevante nella stagione estiva, quando è elevata la difficoltà di parcheggiare lungo la strada pubblica a causa dell'elevato traffico dovuto alla presenza dei villeggianti, in special modo nelle giornate di sabato e domenica.

L'area condominiale di parcheggio è quella compresa tra il muro di recinzione in tufo ed il successivo muro di cinta, che separa invece altra area scoperta di proprietà

esclusiva della Diemmedi S. r. l.; l'area di parcheggio, per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio, è gravata di servitù di passaggio in favore della descritta area di proprietà Diemmedi S. r. l.

Si deve riferire inoltre che il box immondizie citato nell'atto notarile in pratica non è più esistente; resta tuttavia la presenza della piccola area condominiale a partire dallo spazio che conduce all'androne di ingresso dal marciapiede pubblico.

Risposta al quesito n. 3

Il bene è di provenienza ereditaria, e pertanto costituisce bene personale per tutti gli aventi diritto. Per completezza di informazione, e per rispondere comunque al quesito posto, si riferisce che la Signora è vedova, il Sig. è coniugato in regime di separazione dei beni, il Sig. è celibe

Risposta al quesito n. 4

Come già indicato il bene pignorato è oggi di proprietà dei Signori , già generalizzati, ciascuno per la quota di 1/3.

Si sono già riportati gli estremi del titolo di provenienza, costituito dalla Denuncia di Successione in morte del Sig. – estremi che qui si riportano (successione denunciata in data 22/04/2004 all'Ufficio del Registro di Lanciano al n. 68/575, trascritta a Chieti in data 14/10/2005 al n. 21102 R. G. e 15162 R. P.)

Al Sig. l'immobile era pervenuto dalla Società Diemmedi S. r. l. di Francavilla al Mare in forza di Atto Not. P. Rozzi del 25/01/1984, Rep. N. 42808, trascritto a Chieti in data 10/02/1984 ai nn. 2563 R. G. e 2278 R. P.

Il titolo risale ad epoca antecedente il ventennio, periodo nel quale esiste pertanto continuità delle trascrizioni.

La storia catastale risulta la seguente:

all'attuale identificazione catastale l'immobile è pervenuto dalla precedente particella n. 860 sub 6 con variazione per modifica identificativo n. 21264 del 19/05/2005; a tale precedente identificativo catastale la particella si trovava sin dall'impianto meccanografico del 1987, e pertanto da epoca antecedente il ventennio.

Risposta al quesito n. 5

Per quanto sin qui descritto si tratta di immobile urbano con accatastamento corrispondente allo stato di fatto, che non necessita quindi di aggiornamento.

Risposta ai quesiti nn. 6 – 7

Il fabbricato in cui è compreso l'edificio è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 5 del 17/01/1979 e n. 17 del 16/01/1981, rilasciate dal Comune di Francavilla al Mare.

Per lo stesso edificio è stato rilasciato Permesso di abitabilità in data 04/06/1982 al n. 63. Tale Permesso fa esplicito riferimento alle due Concessioni Edilizie citate.

Per quanto si rileva dall'esame della documentazione, la situazione urbanistica è regolare.

Risposta al quesito n. 8

Il bene è in possesso ai proprietari che ne dispongono liberamente; non sono in essere contratti di locazione.

Risposta al quesito n. 9

Lo scrivente C. T. U. ha contattato l'Amministratore Condominiale Dott. Cavota che ha riferito della situazione debitoria degli attuali proprietari nei confronti del Condominio di appartenenza.

Al momento della redazione della presente perizia la situazione debitoria è la seguente:

consuntivo 2011/2012	654,36
consuntivo 2012/2013	1.152,19
quote pregresse	2.337,58
n. 6 rate scadute da 62,00 ciascuna per il bilancio 2013/14	372,00
riparto straordinario fondo cassa lavori messa in sicurezza	384,80
riparto fattura utenza acqua potabile	41,16
Totale	4.942,09

A proposito di quanto riportato nella soprastante tabella si precisa che:

- il bilancio 2013/2014 è stato approvato; la quota di competenza dell'immobile in oggetto è pari ad € 738,14, suddivisa in sei rate da € 62,00 ciascuna; il conteggio sopra riportato è riferito alle rate scadute alla data del 31/12/2013;
- il riparto straordinario fondo cassa per lavori di messa in sicurezza per l'intervento sulle porzioni di rivestimento a rischio di caduta è stato approvato dall'Assemblea condominiale in data 11/12/2013;
- la fattura per acqua potabile è relativa ad acconto per il periodo dal 30/01/2013 al 30/09/2013.

Inoltre il bene è soggetto a Vincolo Paesaggistico per la vicinanza alla costa.

Risposta al quesito n. 10

L'unica formalità presente non opponibile all'acquirente risulta la seguente:

nota di trascrizione del 01/02/2013 n. 2204 R. G. e n. 1821 R. P. giusta Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Chieti Rep. N. 1239 del 28/12/2012.

Risposta al quesito n. 11

Al fine di dare risposta al quesito posto, si deve dunque procedere alla stima del bene pignorato, mirando ad individuarne il valore di mercato, definito come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (IVS 1,3.1)”*

Lo scrivente C. T. U. ritiene di operare in applicazione delle Linee Guida per le Valutazioni Immobiliari nelle vendite giudiziarie pubblicate sul sito internet <http://www.lineeguidavalutazioneimmobili.it/guide/> a cura di E-Valuations – Istituto di Estimo e Valutazioni.

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

In considerazione della presenza di un mercato immobiliare in Francavilla al Mare sufficientemente dinamico, si è scelto di procedere secondo il Market Approach, sostanzialmente riferibile al metodo più tradizionalmente noto col nome di metodo sintetico-comparativo.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Dunque lo scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili con quello oggetto di stima, precisando che per informazioni comparabili si devono intendere soltanto le compravendite effettive di immobili simili.

E' opportuno a questo punto precisare che la caratteristica peculiare dell'immobile oggetto di stima è costituita dalla sua ubicazione sul lato mare, e che trattasi di appartamento all'interno di piccolo edificio condominiale.

Queste caratteristiche sono piuttosto singolari nella zona, ove sono presenti numerosi edifici posti sul lato mare, ma in genere costituiti da villini o porzioni di villini.

Lo scrivente C. T. U. non è stato quindi in grado di reperire informazioni relative a recenti compravendite di appartamenti usati ubicati sul lato mare.

Sono però in costruzione, sempre sul lato mare, alcuni complessi residenziali, ed ha potuto rilevare due compravendite recenti di appartamenti ancora in costruzione situati lungo Viale Alcione, che si possono considerare riferibili allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione. Sarà ovviamente necessario apportare opportuni aggiustamenti per tenere conto della vetustà

dell'immobile da stimare rispetto ai comparabili individuati, che vanno considerati come immobili nuovi.

Le informazioni comparabili acquisite sono le seguenti:

- A. appartamento al piano quarto della superficie di circa mq. 79 con mq. 29,30 circa di balconi e terrazzo soprastante di circa mq. 55 – con rimessa di ampie dimensioni – venduto nel mese di settembre al prezzo di € 420.000,00;
- B. appartamento al piano primo, con piccola porzione in piano terra, della superficie di complessiva di circa mq. 95 con mq. 30 circa di giardino – venduto nel mese di settembre al prezzo di € 330.000,00;

Per quanto riguarda il comparabile A, si calcola la superficie commerciale come somma della superficie lorda considerata per intero, quella dei balconi considerata in ragione di un terzo di quella effettiva, quella del terrazzo considerata in ragione di un quarto di quella effettiva; alla rimessa si attribuisce un valore forfetario di € 35.000,00 da detrarre dall'importo complessivamente pagato che viene quindi a risultare pari ad € $(420.000,00 - 35.000,00) = € 385.000,00$.

La superficie commerciale che si ottiene è quindi:

$\text{mq} (79 + 29 \times 0,333 + 55 \times 0,25) = \text{mq. } 102,32$ – in cifra tonda mq. 102

Per quanto riguarda il comparabile B la superficie commerciale si ottiene sommando alla superficie lorda quella del giardino considerato pari al 10% della superficie effettiva: $\text{mq.} (95 + 30 \times 0,1) = \text{mq. } 98$

Si sono rilevati inoltre i seguenti parametri:

- la variazione dei valori di mercato in zona è stata pari a circa il 4% in diminuzione nell'ultimo anno;
- il valore degli appartamenti in zona cresce in ragione circa del 6% all'aumentare del livello di piano.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima si considera l'incidenza della vetustà ponendo lo stato di manutenzione dell'immobile come "sufficiente" al confronto con lo stato "buono" degli immobili comparabili che sono di nuova costruzione. In considerazione delle caratteristiche dei comparabili si ritiene che per passare dallo stato di manutenzione "sufficiente" allo stato di manutenzione "buono" sia necessaria una spesa dell'ordine di € 40.000,00.

Inoltre il livello di piano dell'immobile oggetto di stima viene considerato, ai fini della valutazione, pari ad un piano secondo, per via della presenza del piano rialzato.

Si ritiene di dover tenere debito conto della presenza dell'area di parcheggio condominiale, anche se non di un posto auto di proprietà esclusiva. Si è infatti già riferito dell'importanza che tale area di parcheggio riveste nella stagione estiva quando vi è scarsità di parcheggi in zona. Per tenere conto della circostanza, almeno dal punto di vista numerico, si attribuirà un valore al posto auto, pur se non assegnato e non esclusivo.

La superficie dell'immobile presa a riferimento per la stima viene determinata sommando la superficie lorda dell'appartamento con quella dei balconi considerata in ragione di un terzo della sua superficie effettiva.

Si riporta di seguito lo schema del Market Comparison Approach, come elaborato con il software Stimatrix for Aii:

TABELLA DATI

Indicazioni	Comparabile A	Comparabile B	Immobile oggetto di stima
Prezzo (€)	385.000,00	330.000,00	-
Data (Mesi)	4	4	-
Superficie commerciale (mq)	102,00	98,00	104,72
Superficie lotto (mq)	-	-	-
Livello di piano (n.)	4	1	2
Servizi (n.)	2	2	1
Impianti (0/1)	-	-	-
Impianti speciali (0/1)	-	-	-
Posto auto scoperto (n.)	-	-	1
Posto auto coperto (n.)	-	-	-
Box o Garage (n.)	-	-	-
Stato di manut. gen. (da 1 a 5)	5	5	3

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (€/Mese)	1.283,33	1.100,00
Superficie commerciale (€/mq)	3.004,11	3.004,11
Superficie lotto (€/mq)		

	-	-
Livello di piano (€/n.)	21.792,45	18.679,25
Servizi (€/n.)	8.000,00	8.000,00
Impianti (€)	2.500,00	2.500,00
Impianti speciali (€)	-	-
Posto auto scoperto (€/n.)	7.000,00	7.000,00
Posto auto coperto (€/n.)	-	-
Box o Garage (€/n.)	-	-
Stato di manut. gen. (€)	40.000,00	40.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Prezzo (€)	385.000,00	330.000,00
Data (Mesi)	-5.133,33	-4.400,00
Superficie commerciale (mq)	8.171,17	20.187,59
Superficie lotto (mq)	-	-
Livello di piano (n.)	-43.584,91	18.679,25
Servizi (n.)	-8.000,00	-8.000,00
Impianti (0/1)	-	-
Impianti speciali (0/1)	-	-
Posto auto scoperto (n.)	7.000,00	7.000,00
Posto auto coperto (n.)	-	-
Box o Garage (n.)	-	-
Stato di manut. gen. (da 1 a 5)	-40.000,00	-40.000,00
Prezzo corretto (€)	303.452,93	323.466,83

Valore pari alla media dei prezzi corretti (€)	313.459,88
--	-------------------

che si arrotonda ad € 313.000,00 (diconsi euro trecentotredicimila/00)

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una generale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra Prezzo max. e Prezzo min. ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. In generale si considera accettabile d% se minore del 10%.

Nel caso in esame si ha $d\% = ((P_{max} - P_{min}) \times 100) / P_{min} = (323.466,83 - 303.452,93) / 303.452,93 = 6,6 \% < 10\%$ - accettabile

Risposta al quesito n. 12

Il bene deve essere posto in vendita in unico lotto; la relativa descrizione è la seguente:

porzione di fabbricato in Francavilla al Mare, Viale Alcione 230, costituita da appartamento al piano primo, contraddistinto dal numero interno 3, di tre vani ed accessori, a confine con distacco da Viale Alcione, vano scala, proprietà, distacco da proprietà Diemmedi, salvo altri; contraddistinto in Catasto al foglio 1, particella 4546 sub 6, Viale Alcione piano 1, interno 7, Z. C. 1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. C. € 440,28. Nella vendita sono compresi i diritti sulle parti condominiali, costituite da area destinata a parcheggio sul lato sud-est del fabbricato, da area destinata ad accesso pedonale da Viale Alcione all'androne condominiale, ed area di collegamento dalla precedente al box

immondizie; sono escluse dalla vendita le aree scoperte residue rimaste di proprietà del costruttore.

Prezzo base d'asta € 288.000,00.

Il prezzo base d'asta differisce dal valore di stima a seguito delle seguenti considerazioni.

L'imposta di registro sulla vendita giudiziale viene calcolata in ragione del 9% sul prezzo di aggiudicazione. A questa imposta vanno aggiunte le imposte ipotecarie e catastale nella misura di € 50 cadauna. Tali imposte sono relative all'acquisto come seconda casa, circostanza che per via dell'ubicazione e della caratteristica del bene, appare la più probabile.

Dunque, nel caso di vendita al prezzo di € 313.000,00, l'imposta ammonta ad € $313.000,00 \times 0,09 = 28.170,00$ e con l'aggiunta delle imposte ipotecaria e catastale l'imposta totale risulta pari ad € 28.270,00.

Nel caso di una normale compravendita, l'imposta viene calcolata sulla base del prezzo valore, pertanto sul valore scaturente dalla rivalutazione della rendita catastale. Il coefficiente moltiplicatore è pari a 126 ed il valore automatico risulta:

$€ 440,28 \times 126 = € 55.475,28$ e le imposte risultano pari a:

$€ 55.475,28 \times 0,09 = € 4.992,78$ cui si aggiungono le imposte ipotecaria e catastale per un totale di € 5.092,78.

Dunque tra i due regimi di compravendita vi è una differenza di imposta di € $(28.270,00 - 5.092,78) = 23.177,22$.

Si deve inoltre tenere presente che in caso di vendita giudiziale l'acquirente deve attendere i tempi della procedura prima di entrare in possesso del bene; tempi che

sono in genere non inferiori ai tre mesi. Il ritardo nell'entrata in possesso del bene, rispetto alla compravendita tradizionale può essere stimato in termini di mancata locazione per il tempo corrispondente.

Anche ipotizzando la mancata locazione in mesi diversi da quelli estivi, per un immobile come quello oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è ipotizzabile un canone pari ad € 600,00 mensili.

La somma per la mancata locazione ammonta dunque ad € 1.800,00.

Pertanto si ritiene che il prezzo a base d'asta debba scaturire dal valore di stima ribassato della somma di € $(23.177,22 + 1.800,00) = € 24.977,22$ – in cifra tonda € 25.000,00.

Si ottiene pertanto: € $(313.000,00 - 25.000,00) = € 288.000,00$.

Risposta al quesito n. 11

le formalità pregiudizievoli da cancellare sono le seguenti:

nota di trascrizione del 01/02/2013 n. 2204 R. G. e n. 1821 R. P. giusta Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Chieti Rep. N. 1239 del 28/12/2012.

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti
piantina catastale dell'appartamento;

1. verbale di inizio delle operazioni peritali;
2. permesso di abitabilità;
3. piantina catastale dell'immobile;
4. visura storica catastale;
5. estratto di mappa;
6. elenco formalità riguardanti;

7. elenco formalità riguardanti ;
8. elenco formalità riguardanti ;
9. elenco formalità riguardanti ;
10. copia dell'atto Not. Rozzi
11. nota di trascrizione della successione in morte di
12. nota di trascrizione del verbale di pignoramento
13. n. 12 fotografie dell'immobile

In fede

Chieti, 15 gennaio 2014

IL C. T. U.

(Dott. Ing. Ugo Iezzi)