

Ing. Carlo Giannangeli
Via A. Ponchielli n. 10, 63100 Ascoli Piceno
Tel. 0736.251662; Cell. 347.8028680
Email: carlo.giannangeli@libero.it ; carlo.giannangeli@ingpec.eu
C.F. : GNN CRL 86H11 H769H - P. IVA: 0221 8760 441

TRIBUNALE di TERAMO
– Sezione Fallimentare –

Reg. Fall. N. 2/2018; Sent. Fall. N. 3/2018; del 02/01/2018;

Fallimento: --- OMISSIS ---;

Giudice delegato: Dr. Giovanni Cirillo;

Curatore: Dr. Iginio Sorbino.

Nomina Tecnico Estimatore: 24/02/2020.

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO A – 3
Abitazione al Piano Primo,
Autorimessa al Piano Terra e Posto auto esterno
di Via Umbria snc del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata
Foglio 11 Particella 1406 Subalterni 32 – 6 – 48

Ascoli Piceno, 07 Dicembre 2020

Il Tecnico estimatore
(Dott. Ing. Carlo Giannangeli)

SOMMARIO

1	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA..	4
1.1	Identificazione del bene	4
1.2	Descrizione del bene	5
1.3	Provenienza catastale	17
1.4	Visure catastali	20
1.5	Visure ipotecarie	22
1.6	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	25
1.7	Spese fisse di gestione e manutenzione	26
1.8	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	27
2	SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA	30
2.1	Concessioni / licenze edilizie	30
2.2	Pratiche edilizie in corso	36
2.3	Regolarità urbanistica ed eventuali opere abusive.....	37
2.4	Abitabilità e agibilità.....	39
2.5	Vincoli artistici o storici o di altra natura	40
2.6	Barriere architettoniche	40
2.7	Fascicolo del fabbricato	41
3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
4	STIMA DELL’IMMOBILE PIGNORATO	44
4.1	Scelta del procedimento estimativo: Market Comparison Approach	44
4.2	Analisi di mercato, rilevazione dei dati e scelta delle caratteristiche	45
4.3	Composizione della tabella dati	47
4.4	Analisi dei prezzi marginali	49
4.4.1	Data del contratto	50
4.4.2	Superfici principali e secondarie	51
4.4.3	Livello di piano	54
4.4.4	Servizi	54
4.4.5	Stato di Manutenzione.....	55
4.4.6	Compilazione tabelle degli Indici mercantili e dei Prezzi marginali	56
4.5	Redazione della tabella di valutazione	57
4.6	Sintesi valutativa e test estimativi	59
4.7	Verifica della stima	60
5	IL VALORE REALE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D’ASTA	63

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Trascrizione della sentenza fallimentare	69
Allegato 2 – Visure catastali Lotto A-3	76
Allegato 3 – Estratto di mappa Lotto A-3	85
Allegato 4 – Elaborato planimetrico Lotto A-3	87
Allegato 5 – Annesso 1 – Planimetrie Catastali Lotto A-3	89
Annesso 2 – Progetto vigente depositato in Comune Lotto A-3	93
Allegato 6 – Fascicolo fotografico Lotto A-3	96
Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie relative ai titoli di provenienza degli immobili.....	150
Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili	190
Allegato 9 – Elenco immobili Lotto A-3.....	244
Allegato 10 – Stralcio del P.R.E. e delle N.T.A. del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata.....	247
Allegato 11 – Annesso 1 – Permesso di costruire n. 132/2005 del 22/12/2005	254
Annesso 2 – Denuncia di inizio attività n. 4511 del 10/03/2006	261
Annesso 3 – Permesso di costruire n. 56/2008 del 30/05/2008	266
Annesso 4 – Denuncia di inizio attività n. 1900 del 06/02/2009	306
Annesso 5 – Certificati di Agibilità protocolli 5615 e 5616 del 22/04/2010, completi di certificati di conformità	316

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

1.1 Identificazione del bene

La trascrizione della sentenza di fallimento attesta che i beni costituenti il presente Lotto A-3 sono oggetto della procedura fallimentare in questione, per diritti di 1/1 di piena proprietà (v. *Allegato 1 – Trascrizione della sentenza fallimentare*).

Infatti la trascrizione della sentenza fallimentare si riferisce alla quota di 1/1 di piena proprietà spettante alla Società --- OMISSIS --- (sede a Teramo, Codice Fiscale --- OMISSIS ---) relativamente, tra gli altri, agli immobili in questione siti a Sant'Egidio alla Vibrata, in Via Umbria snc.

Gli immobili oggetto di fallimento e costituenti il presente Lotto A-3 sono i seguenti:

- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 32, Viale Abruzzi snc, Piano 1, Interno 3, Scala A, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 87 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 309,87;
- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 6, Viale Abruzzi snc, Piano T, Scala A, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 31 mq, Rendita € 48,07;
- Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 48, Viale Abruzzi snc, Piano T, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 27,00.

(v. *Allegato 2 – Visure catastali Lotto A-3*).

Si vuole precisare che gli immobili sono situati in Via Umbria senza numero civico e che quindi risulta esserci una imprecisione nei dati catastali (imprecisione presumibilmente dovuta al fatto che al tempo della costituzione degli immobili al Catasto Fabbricati la Via Umbria non era stata ancora creata).

Utilità Comuni:

- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile a tutti i Subalterni: Corte esterna;
- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 2, Bene Comune ai Subalterni 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 19 - 18 - 17 - 30 - 31 - 32 - 36 - 37 - 38 - 42 - 43: Ingresso, vano autoclave, vano scala, ascensore, disimpegno.

Inoltre, mediante accesso telematico sul portale dell’Agenzia delle Entrate, sono stati reperiti sia l’Estratto di mappa, sia l’Elaborato planimetrico riferiti al fabbricato a cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento in questione (v. *Allegato 3 - Estratto di mappa Lotto A-3* ed *Allegato 4 - Elaborato planimetrico Lotto A-3*).

1.2 Descrizione del bene

Gli immobili in questione costituiscono una porzione di un fabbricato condominiale sito quasi in adiacenza al Viale Abruzzi del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata, in una zona destinata ad un uso perlopiù residenziale ed in minor parte commerciale, caratterizzata perlopiù da residenze plurifamiliari organizzate in condomini di medio piccola entità.

Infatti il fabbricato in questione è situato in Via Umbria che è una traversa di Viale Abruzzi, ovvero su una delle strade di ingresso al Comune di Sant’Egidio alla Vibrata.

Il condominio a cui appartengono gli immobili in questione, tuttavia, non affacciandosi direttamente su Viale Abruzzi, non risulta appetibile ad un uso commerciale ma esclusivamente ad un uso residenziale.

Inoltre il fabbricato si trova in stretta prossimità sia della Piscina Comunale, sia del Circolo Tennis, sia del Campo da Calcio, sia del Bocciodromo, sia del Supermercato iN's. Il condominio in questione è a poche centinaia di metri dal Cimitero comunale e dalla Scuola Primaria "J.J. Rousseau". Infine si evidenzia che la distanza tra il condominio in questione ed il centro di Sant'Egidio (prendendo a riferimento il Municipio comunale) è in linea d'aria inferiore ad 1 kilometro.

Il contesto in cui il fabbricato si trova, è costituito da fabbricati a due/tre/quattro piani, organizzati in condomini di piccola e media entità, che rappresentano complessivamente una zona residenziale di espansione, posta a ridosso del centro comunale.

La zona in questione è perlopiù residenziale e solo in minima parte utilizzata a livello commerciale con piccole attività, quali un supermercato, un bar, un rivenditore di auto, un negozio di abbigliamento, un negozio gastronomico, un rivenditore di pneumatici.

Gli immobili costituenti il presente Lotto A-3 fanno parte di un fabbricato isolato ma in parte affiancato da altri condomini di dimensioni leggermente più moderate; tale fabbricato, in gran parte composto dagli immobili oggetto di fallimento, si compone di due distinti corpi di fabbrica congiunti al Piano Terra ma suddivisi sui soprastanti tre piani; infatti il condominio si sviluppa su n. 4 piani, di cui il Piano Terra destinato ad autorimesse, i Piani Primo - Secondo - Terzo adibiti ad appartamenti; le unità immobiliari esistenti all'interno del condominio sono:

- n. 16 unità immobiliari accatastate come Abitazioni di tipo civile (A/2), di cui:
 - n.06 al Piano Primo, ciascuna dotata di balconi/terrazzi; n.06 Piano Secondo, ciascuna dotata di balconi/terrazzi; n.04 al Piano Terzo, ciascuna dotata di ampi terrazzi;
- n. 16 unità immobiliari accatastate come Autorimesse (C/6), tutte insistenti al Piano Terra e dotate di superfici perlopiù similari;
- n. 8 unità immobiliari accatastate come Posti auto (C/6), posizionate esternamente al Piano Terra;
- n. 03 unità immobiliari accatastate come Beni Comuni Non Censibili (BCNC), tra cui una corte pavimentata che circonda l'intero fabbricato e su cui insistono, tra l'altro, i posti auto.

Il fabbricato è inoltre caratterizzato da due ingressi condominiali (di cui un ingresso al civico 9 di Via Umbria e l'altro ingresso ancora privo di civico), ciascuno dotato di un vano scala completo di ascensore che serve tutti i piani.

Il fabbricato risulta essere di recente costruzione in quanto, mediante accesso agli atti dell'archivio comunale, è stato possibile reperire i titoli abilitativi con cui la --- OMISSIS --- (società che ha realizzato il fabbricato condominiale ed a cui è successivamente subentrata la --- OMISSIS --- sulla quale ultima è ricaduto il fallimento) otteneva le autorizzazioni alla realizzazione del fabbricato condominiale. Infatti la --- OMISSIS --- nel Dicembre del 2005 otteneva il primo Permesso di Costruire e nell'Aprile del 2010 otteneva alcuni Certificati di Agibilità (non riferiti al complesso condominiale ma riferiti soltanto ad alcuni immobili). Per tali motivazioni si può ritenere che la costruzione del fabbricato sia avvenuta tra il 2005 ed il 2010.

La costruzione risulta realizzata con struttura portante e fondazioni in cemento-armato. I solai degli impalcati risultano essere realizzati in latero - cemento (con l'utilizzo di travetti in cemento armato e pignatte in laterizio).

Il solaio di copertura (come riscontrabile esclusivamente dalle relazioni tecniche rinvenute nell'accesso agli atti dell'archivio comunale) dovrebbe essere stato realizzato con struttura non portante, in blocchi di muratura e tavelloni, rete elettrosaldata, gettatina in calcestruzzo, guaina e coppi.

Le facciate sono rivestite con intonaco al civile di tonalità biancastra; i balconi e le terrazze, i quali presentano sviluppi planimetrici talvolta rettilinei e talvolta curvilinei, sono caratterizzati da muretti presumibilmente in calcestruzzo anch'essi tinteggiati con la stessa tonalità biancastra e sormontati da un corrimano in cotto di colore rossastro. Infine si evidenzia che anche le finestre e/o porte-finestre sono anch'esse di tonalità biancastra, mentre le gronde della copertura ed i discendenti sono di tonalità scura.

Il raggiungimento del fabbricato può avvenire esclusivamente da Via Umbria, dalla quale si accede liberamente al cortile pavimentato che circonda il condominio in questione. Lo spazio condominiale adibito a cortile contiene i subalterni accatastati come posti auto esterni e permette l'accesso diretto ai vari subalterni censiti come autorimesse poste al Piano Terra. Ciascun garage è caratterizzato da una serranda basculante carrabile direttamente insistente sul cortile condominiale e da una porta che accede su uno dei corridoi condominiali che conducono ad uno dei vani scala.

Gli ingressi ai due distinti corpi di fabbrica, di cui si compone il complesso condominiale in questione, avvengono uno al numero civico 9 di Via Umbria e l'altro senza numero civico.

Ciascun ingresso avviene mediante un portone condominiale a quattro ante completamente vetrate, di cui le due centrali a battente e le due laterali fisse di piccole dimensioni, presumibilmente in alluminio e vetro.

I portoni, muniti di idonee serrature, aprono ciascuno ad un atrio di ingresso, posto al Piano Terra, ed al vano scala condominiale, completo di ascensore, che disimpegna tutti i piani in cui si sviluppa il fabbricato. Pertanto ciascun portone condominiale serve n. 8 autorimesse al Piano Terra e n. 8 abitazioni civili ai Piani Primo – Secondo – Terzo.

In merito ai vani scala condominiali si evidenzia che:

- la scala condominiale “B” (ovvero quella insistente al numero civico 9 di Via Umbria) risulta essere dotata di tutte le finiture e degli impianti necessari alla sua piena fruizione, compreso quello dell’ascensore; tale circostanza è confermata dal rilascio da parte del Comune di Sant’Egidio del Certificato di Agibilità parziale relativamente agli immobili che non appartengono al fallimento (in quanto sono stati già oggetto di compravendita) e che insistono proprio nella scala condominiale in questione;
- la scala condominiale “A” (ovvero quella senza numero civico di Via Umbria) non risulta essere del tutto completata, in quanto non dotata di alcuni impianti condominiali; infatti lo scrivente ha potuto: sia constatare l’assenza dell’impianto elettrico e dell’impianto citofonico, oltre alle rispettive apparecchiature; sia riscontrare che l’impianto dell’ascensore è stato terminato, in quanto completo del collaudo finale redatto dalla ditta che ha installato l’ascensore; tale scala condominiale “A” è quella su cui insistono sia l’abitazione civile sia l’autorimessa costituenti il presente Lotto A-3.

Ciascuno atrio di ingresso condominiale è caratterizzato da delle piastrelle presumibilmente in travertino e da battiscopa anch'essi in travertino.

Le pareti degli atri e dei corpi scala sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera. Si precisa inoltre che: il corpo scala "B" ha una tinteggiatura in buone condizioni avente colorazione gialla nelle porzioni inferiori delle pareti e colorazione bianca in quelle superiori; mentre il corpo scala "A" presenta una tinteggiatura biancastra che necessita presumibilmente di essere sottoposta ad altre mani di finitura.

I vani scala sono illuminati, oltre che dal portone d'ingresso condominiale interamente vetrato, anche da n.3 grosse finestre poste in corrispondenza dei Piani Primo, Secondo e Terzo.

I corpi scala, come detto, sono completi di ascensori della "Savelli Ascensori s.r.l.", aventi portata di 480 kg e n. 4 fermate. Tali ascensori hanno una colorazione esterna di tonalità grigiastrea.

Gli immobili costituenti il presente Lotto A-3 sono accatastati al Foglio 11 Particella 1406, al Subalterno 32 come "Abitazione di tipo civile" posto al Piano Primo, al Subalterno 6 come "Autorimessa" posta al Piano Terra ed al Subalterno 48 come "Posto auto" sito nella corte esterna al Piano Terra.

L'accesso principale all'abitazione avviene dal corpo scala condominiale "A" in corrispondenza dell'atrio al Piano Primo, mediante portone blindato rivestito in legno e completo di idonea serratura.

L'abitazione civile in questione al Piano Primo (Fg.11 Part.1406 Sub.32) risulta completamente libera su tre lati ed ha i seguenti confini:

- a Sud e ad Ovest con spazi esterni condominiali al Piano Terra;
- ad Est con altra abitazione censita al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 35, non rientrante nello stesso fallimento;
- a Nord con vano scala condominiale e con altre due abitazioni censite al Foglio 11 Particella 1406 Subalterni 30 – 31, anch'esse di proprietà della --- OMISSIS --- s.r.l. e quindi rientranti nello stesso fallimento;
- salvo se altri o variati.

L'autorimessa in questione al Piano Terra (Fg.11 Part.1406 Sub.6) risulta libera su un lato ed ha i seguenti confini:

- a Nord con spazi esterni condominiali;
- ad Ovest con corpo scala condominiale;
- ad Est con altra autorimessa censita al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 7, anch'essa di proprietà della --- OMISSIS --- e quindi rientrante nello stesso fallimento;
- a Sud con disimpegno condominiale, che serve tutti i garage del corpo di fabbrica "A", censito come bene comune non censibile al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 2;
- salvo se altri o variati.

Il posto auto scoperto in questione (Fg.11 Part.1406 Sub.48) ha i seguenti confini:

- ad Est e ad Ovest con corte esterna condominiale, che tra l'altro permette le manovre delle autovetture, censita come bene comune non censibile al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 1;
- a Sud con altro posto auto scoperto censito al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 49, anch'esso di proprietà della --- OMISSIS --- e quindi rientrante nello stesso fallimento;
- a Nord con autorimessa censita al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 13, non rientrante nello stesso fallimento;
- salvo se altri o variati.

Per una migliore comprensione della trattazione che segue, si chiede di porre l'attenzione sulle planimetrie catastali depositate il 16/07/2009 ed il 23/03/2011 dal Geom. Talvacchia Sirio (v. *Allegato 5 - Annesso 1 - Planimetrie Catastali Lotto A-3*) e sulle planimetrie giacenti e vigenti in Comune (v. *Allegato 5 - Annesso 2 - Progetto vigente depositato in Comune Lotto A-3*), nonché sull'allegata documentazione fotografica (v. *Allegato 6 - Fascicolo fotografico Lotto A-3*).

Dall'analisi delle planimetrie sopra richiamate e dal confronto di queste con lo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto Tecnico estimatore vuole evidenziare che:

- lo stato attuale dell'abitazione civile è difforme sia alla planimetria depositata in Catasto sia al progetto assentito in Comune (planimetrie che tra di loro risultano essere pressoché coincidenti);
- lo stato attuale dell'autorimessa è conforme sia alla planimetria depositata in Catasto sia al progetto assentito in Comune.

Riguardo all'abitazione si fa notare che essa risulta essere completamente allo stato grezzo in quanto dotata esclusivamente delle murature esterne e di alcune persiane, ma priva di impianti, massetto, pavimentazione, divisori, intonaco e tutte le finiture connesse.

Tale stato grezzo dell'abitazione non risulta per nulla essere denunciato:

- né nelle planimetrie assentite in Comune, dove per l'immobile in questione sono rappresentati i vari divisori ed i vari locali;
- né nelle planimetrie depositate in Catasto, dove l'immobile non solo è dotato dei vari locali, ma è anche accatastato in Categoria Catastale A/2 ovvero come "Abitazione di tipo civile", quando invece per il suo stato di fatto grezzo dovrebbe essere accatastato come F/3 ovvero "Unità in corso di costruzione").

Si procede ora con la descrizione dello stato attuale degli immobili del Lotto A-3, soffermandosi anche sulle caratteristiche utilizzate nella costruzione degli stessi.

Abitazione civile (Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 32):

L'ingresso principale all'immobile avviene, come detto, dal corpo scala condominiale "A" in corrispondenza dell'atrio al Piano Primo, mediante portone blindato completo di idonea serratura, rivestito, sia internamente sia esternamente, in legno di colore marrone scuro.

Tale portone apre ad un unico spazio completamente allo stato grezzo in quanto dotato esclusivamente delle murature esterne e delle persiane, ma completamente privo di impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico, massetti, pavimentazioni, battiscopa, rivestimenti, divisori, intonaco, porte, finestre, sanitari e tutte le finiture connesse.

L'abitazione è inoltre caratterizzata sia da una terrazza, sia da un balcone, entrambe caratterizzati da piastrelle presumibilmente in cotto avente colorazione beige di dimensioni di circa 15x15 cm e da un battiscopa dello stesso materiale e della stessa colorazione avente altezza di circa 12 cm. Si precisa che la terrazza è delimitata in parte da muretti più alti che la separano da altre due terrazze di altri due appartamenti. Sia la terrazza sia il balcone sono delimitati da dei muretti, presumibilmente in cemento armato con tinteggiatura bianca, sormontati da un corrimano in piastrelle di cotto di colorazione rossastra.

Le aperture (finestre e/o porte-finestre) sono soltanto dotate di controtelaio e di persiana ad ante a battenti in PVC e di colore bianco. Le aperture sono complete di soglia in travertino.

Autorimessa (Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 6):

L'ingresso all'autorimessa, facente parte del Lotto A-3, avviene dalla corte esterna condominiale al Piano Terra che circonda l'intero complesso e lo separa a Sud-Est ed a Sud-Ovest dalla Via Umbria ed a Nord-Est ed a Nord-Ovest da altre corti pertinenziali ad altri fabbricati.

Su tale corte condominiale al Piano Terra, che funge anche da spazio carrabile e di manovra per le autovetture, insistono le serrande basculanti, presumibilmente in ferro e di colorazione biancastra, che fanno accedere alle varie autorimesse.

L'intera corte condominiale posta al Piano Terra risulta essere dotata di una pavimentazione del tipo industriale con finitura al quarzo di tonalità grigiastra.

L'autorimessa in questione è caratterizzata, oltre che dalla serranda basculante per l'ingresso dell'autovettura, da una porta ad anta battente anch'essa presumibilmente in ferro, ma di tonalità grigiastra, che permette l'accesso su un corridoio condominiale che conduce al corpo scala condominiale.

La pavimentazione dell'autorimessa è in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di circa 30x30cm e di tonalità beige scuro.

Le pareti all'interno dell'unità immobiliare in questione risultano essere intonacati al civile e tinteggiati a tempera. Il pilastro ed il soffitto sono lasciati al grezzo della struttura.

Stato manutentivo degli Immobili del Lotto A-3:

Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato non è del tutto soddisfacente in quanto dall'esterno emerge che alcuni dei terrazzi presentano dei problemi di raccolta e canalizzazione delle acque, con conseguente formazione di porzioni di umidità e di efflorescenze nei prospetti esterni dell'intero complesso condominiale.

Internamente l'abitazione al Piano Primo deve essere considerata ancora in corso di costruzione, in quanto necessita naturalmente di essere conclusa. In altre parole si può considerare che tale abitazione necessiti di una sorta di "*completamento*" che permetta di renderla abitabile e fruibile. Il costo di un completamento di questo tipo può essere considerato pari a 400,00 €/mq e pertanto, avendo l'abitazione una superficie lorda di 76,4 mq (esclusa la superficie della terrazza e del balcone che risultano essere completati), il costo complessivo per rendere fruibile l'abitazione è pari a $(76,4 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq}) = 30.560,00 \text{ €}$.

Si evidenzia inoltre che la terrazza è ricoperto da uno strato scuro presumibilmente riconducibile a qualche protezione posticcia per le infiltrazioni. Pertanto nei lavori che riguarderanno l'abitazione potrebbe analizzare meglio se migliorare lo stato della pavimentazione della terrazza.

Internamente l'autorimessa al Piano Terra possiede un medio-buono stato manutentivo.

Consistenza degli Immobili del Lotto A-3:

Si procede infine nel riportare la consistenza di ciascuno dei locali che compongono gli immobili in questione e nel desumere la superficie complessiva del Lotto A-3.

Lo scrivente Tecnico estimatore ritiene di determinare tali consistenze sulla base delle planimetrie catastali (v. *Allegato 5 – Annesso 1*) che, nella consistenza lorda possono essere considerate pressoché coincidenti con lo stato attuale dei luoghi.

Pertanto le consistenze degli immobili sono le seguenti:

- abitazione in corso di costruzione ha una superficie calpestabile di 66,70 mq;
- la terrazza presenta una superficie calpestabile di 24,70 mq;
- il balcone ha una superficie calpestabile di 13,20 mq;
- il garage al Piano Terra presenta una superficie calpestabile di 25,80 mq;
- il posto auto esterno presenta una superficie pari a 18,00 mq.

Si è poi proceduto al calcolo della Superficie Esterna Lorda (SEL) ovvero l'area dell'unità immobiliare, misurata esternamente su ciascun piano, includendo i muri perimetrali, i muri interni, le pareti divisorie, le colonne ed i pilastri.

Tale Superficie Esterna Lorda è stata calcolata distinguendo quella relativa all'abitazione posta al Piano Primo, da quella relativa al terrazzo ed al balcone di pertinenza dell'abitazione, da quella dell'autorimessa posta al Piano Terra, da quella del posto auto esterno. Tali superfici risultano, con sufficiente approssimazione pari a:

- SEL – Abitazione – Piano Secondo: 76,4 mq;
- SEL – Terrazzo e Balcone – Piano Secondo: 46,4 mq;
- SEL – Autorimessa – Piano Terra: 28,7 mq;
- SEL – Posto auto esterno – Piano Terra: 18,0 mq.

Le superfici sopra elencate saranno utilizzate, nel capitolo successivo relativo alla stima degli immobili in questione, per la determinazione della Superficie Commerciale, ottenuta dalla somma delle superfici principali e secondarie, queste ultime moltiplicate per i relativi rapporti mercantili.

1.3 Provenienza catastale

Come da verifica eseguita dallo scrivente Tecnico estimatore mediante Ispezioni Ipotecarie aggiornate al 03/10/2020 (con numeri T14182, T16573, T18471, T18595, T18659, T46551, T46636, T47010, T47043, T47123) ed al 04/10/2020 (con numeri T3178, T3630, T3672) presso l'Ufficio Provinciale di Teramo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*v. Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie relative ai titoli di provenienza degli immobili*), sugli immobili, oggetto della procedura, risultano i seguenti trasferimenti dei titoli di provenienza, riportati in ordine cronologico:

- a) Atto di divisione del 06/02/2003, Repertorio n. 199571, a rogito del Notaio Ciampini Biagio in Sant'Egidio alla Vibrata (trascritto alla Conservatoria di Teramo il 08/02/2003, R.G.2516 e R.P.1722): i Sig.ri --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, procedono alla divisione degli immobili siti a Sant'Egidio alla Vibrata e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 11, Particelle 1145 - 1146 - 1147 - 1148 - 1149 - 1150 - 1151; la piena proprietà degli immobili censiti al Foglio 11 Particelle 1145 - 1146 spetta ai Sig.ri --- OMISSIS --- (quota 29/45), --- OMISSIS --- (quota 8/45) e --- OMISSIS --- (quota 8/45);
- b) Atto di permuta del 10/09/2005, Repertorio n. 214910, a rogito del Notaio Ciampini Biagio in Sant'Egidio alla Vibrata (trascritto alla Conservatoria di Teramo il 13/09/2005, R.G.14995, R.P.9349): i Sig.ri --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, procedono a permutare il terreno censito al Foglio 11 Particella 1146 alla --- OMISSIS --- s.r.l. con un bene futuro da realizzare sulla particella stessa;
- c) Atto di compravendita del 30/07/2009, Repertorio n. 233245/52803, a rogito del Notaio Ciampini Biagio in Sant'Egidio alla Vibrata (trascritto alla Conservatoria di Teramo il 31/07/2009, R.G.13155, R.P.8081): la Società --- OMISSIS --- s.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Sig. --- OMISSIS ---, vende alla Società --- OMISSIS ---, in persona dell'Amministratore Unico Sig. --- OMISSIS ---, la piena proprietà degli immobili, siti a Sant'Egidio alla Vibrata e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 30 - 31 - 32 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 43 - 44 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29;

d) Atto di permuta (rettifica) del 10/09/2005, Repertorio n. 214910/40773, a rogito del Notaio Ciampini Biagio in Sant'Egidio alla Vibrata (trascritto alla Conservatoria di Teramo il 09/11/2010, R.G.18390, R.P.10552): i Sig.ri --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, procedono a rettificare la precedente permuta stipulata con la --- OMISSIS --- s.r.l.;

e) Conferimento in società del 11/02/2011, Repertorio n. 43969/13339, a rogito del Notaio Giannella Eugenio in Teramo (trascritto alla Conservatoria di Teramo il 17/02/2011, R.G.2650, R.P.1571: la Società --- OMISSIS --- s.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Sig. --- OMISSIS ---, vende alla Società --- OMISSIS --- OMISSIS ---, in persona dell'Amministratore Unico Sig. --- OMISSIS ---, la piena proprietà degli immobili, siti a Sant'Egidio alla Vibrata e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 30

- 31 - 32 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 43 - 44 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29;

successivamente a tale iscrizione sono state presentate: Annotazione per Inefficacia parziale (presentata il 10/03/2015, R.G.3208, R.P.306); Annotazione per Inefficacia totale (presentata il 18/02/2020, R.G.2402, R.P.348).

Per maggiori dettagli sulla provenienza, si rimanda al "*Capitolo E: Provenienza catastale del compendio immobiliare*" della Relazione Generale.

Sulla base dei titoli di provenienza finora riportati, la piena proprietà degli immobili costituenti il Lotto A-3 risulta spettante alla Società --- OMISSIS --- per la quota di 1/1.

1.4 Visure catastali

Dalle visure storiche per immobile n. T350041, n. T348250, n. T349675 del 30/09/2020 effettuate mediante il portale telematico dell’Agenzia delle Entrate (v. *Allegato 2 – Visure Catastali Lotto A-3*) risulta che gli immobili costituenti il Lotto A-3 sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata (TE) con i seguenti dati identificativi:

- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 32, Viale Abruzzi snc, Piano 1, Interno 3, Scala A, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 87 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 309,87;
- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 6, Viale Abruzzi snc, Piano T, Scala A, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 31 mq, Rendita € 48,07;
- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 48, Viale Abruzzi snc, Piano T, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 27,00.

Utilità Comuni: Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile a tutti i Subalterni: Corte esterna; Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 2, Bene Comune ai Subalterni 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 19 – 18 – 17 – 30 – 31 – 32 – 36 – 37 – 38 – 42 – 43: Ingresso, vano autoclave, vano scala, ascensore, disimpegno.

Gli immobili risultano intestati alla --- OMISSIS --- con sede in Teramo, Codice Fiscale --- OMISSIS ---, proprietà per 1/1 (SOCIETA’ IN LIQUIDAZIONE).

I dati degli immobili sopra riportati derivano catastalmente da:

- “SENTENZA (ATTO DELL’AUTORITA’ GIUDIZIARIA) del 25/11/2019 prot. TE0050161 Voltura in atti dal 30/06/2020 Repertorio n.: 2729 Rogante:

- TRIBUNALE TERAMO Sede: TERAMO Registrazione: UU Sede: TERAMO n: 348 del 18/02/2020 INEFFICACIA TOTALE RIF. 1571/2011 (n.2067.1/2020)”;*
- *“Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie”;*
 - *“VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2012 protocollo n.TE0050140 in atti dal 23/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9726.1/2012)”;*
 - *“FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/03/2011 protocollo n. TE0089857 in atti dal 23/03/2011 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.31736.1/2011)”;*
 - *“ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/02/2011 Repertorio n.: 43969 Rogante: GIANNELLA EUGENIO Sede: TERAMO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n.1571.1/2011)”;*
 - *“VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2010 protocollo n.TE0012953 in atti dal 19/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.429.1/2010)”;*
 - *“VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2009 protocollo n.TE0243193 in atti dal 29/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.11135.1/2009)”;*
 - *“ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/07/2009 Repertorio n.: 233245 Rogante: CIAMPINI BIAGIO Sede: SANT’EGIDIO ALLA VIBRATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.8081.1/2009)”;*
 - *“ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/07/2009 protocollo n.TE0180558 in atti dal 16/07/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7867.1/2009)”;*
 - *“COSTITUZIONE del 29/09/2008 protocollo n.TE0199303 in atti dal 29/09/2008 COSTITUZIONE (n.3253.1/2008)”.*

1.5 Visure ipotecarie

Come da verifica eseguita dallo scrivente Tecnico estimatore mediante Ispezioni Ipotecarie aggiornate al 03/10/2020 (con numeri T14182, T16573, T18471, T18595, T18659, T46551, T46636, T47010, T47043, T47123) ed al 04/10/2020 (con numeri T3178, T3630, T3672) presso l'Ufficio Provinciale di Teramo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*v. Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili*), sugli immobili del Lotto A-3 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli riportate in ordine cronologico:

1. iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, R.G.4779 R.P.1099 del 11/03/2006, a favore di Banca delle Marche s.p.a., contro la Immobiliare --- OMISSIS --- s.r.l., gravante i diritti ad essa spettanti sull'immobile sito a Sant'Egidio alla Vibrata, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 11, Particella 1146, censito come terreno avente consistenza di 1930 mq; si precisa che la Particella 1146 ha successivamente originato la Particella 1406 sulla quale è stato realizzato l'intero fabbricato; tale mutuo veniva erogato dal detto istituto con rogito del 10/03/2006 a cura del Notaio Ciampini Biagio (Repertorio n.218076/42563); in riferimento a tale iscrizione sono state successivamente presentate: Annotazione per Riduzione di somma (R.G.8272 R.P.1203 del 18/05/2009); Annotazione per Restrizione di beni (R.G.8273 R.P.1204 del 18/05/2009); Comunicazione n. 1919 del 25/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/08/2009; Cancellazione totale eseguita in data 14/09/2009 (Art. 13, comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993); pertanto l'ipoteca volontaria in questione può considerarsi totalmente cancellata;

2. iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, R.G.13156 R.P.3140 del 31/07/2009, a favore di Banca delle Marche s.p.a., contro la --- OMISSIS ---, gravante i diritti ad essa spettanti sugli immobili siti a Sant'Egidio alla Vibrata, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 30 - 31 - 32 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 43 - 44 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29; tale mutuo veniva erogato con rogito del 30/07/2009 a cura del Notaio Ciampini Biagio (Repertorio n.233246/52804);
3. trascrizione domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, R.G.17826 R.P.11674 del 09/12/2011, a favore di --- OMISSIS ---, contro la --- OMISSIS ---, gravante i diritti ad essa spettanti sugli immobili siti a Sant'Egidio alla Vibrata, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 30 - 31 - 32 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 43 - 44 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29; tale domanda giudiziale deriva da atto del Tribunale di Teramo (Sezione di Giulianova) con Rep. 1604 del 02/12/2011;
4. trascrizione domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, R.G.18162 R.P.11927 del 15/12/2011, a favore di --- OMISSIS ---, contro la --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, gravante i diritti ad essa spettanti sugli immobili siti a Sant'Egidio alla Vibrata, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 30 - 31 - 32 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 43 - 44 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29; tale domanda giudiziale deriva da atto del Tribunale di Teramo (Sezione di Giulianova) con Rep. 1604 del 09/12/2011;

5. iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, R.G.9197, R.P.1124 del 15/07/2013, a favore di Banca delle Marche s.p.a.: contro la --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, gravante i diritti ad essa spettanti sugli immobili siti a Sant'Egidio alla Vibrata distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 16 - 17 - 18 - 19 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 42 - 43 - 44 - 46 - 47 - 48 - 49; contro --- OMISSIS --- gravante i diritti ad egli spettanti sugli immobili siti a Civitella del Tronto, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 18 Particella 732 Subalterno 5; tale ipoteca giudiziale deriva dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata con Repertorio n. 1380/2013 del 05/07/2013;
6. atto giudiziario di sentenza dichiarativa di fallimento, R.G.6569, R.P.4704 del 23/06/2020, a favore della Massa di creditori della --- OMISSIS --- s.r.l., contro la --- OMISSIS ---, gravante i diritti ad essa spettanti sugli immobili siti a Sant'Egidio alla Vibrata, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 10 - 16 - 17 - 18 - 19 - 26 - 27 - 28 - 29 - 4 - 46 - 47 - 48 - 49 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 30 - 31 - 32 - 36 - 39 - 37 - 40 - 38 - 42 - 44 - 43; tale atto giudiziario deriva da sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Teramo con Repertorio n. 2/2008 del 02/01/2018.

Per maggiori dettagli in merito ai titoli di provenienza appena riportati, si rimanda al "*Capitolo D: Risultanze delle visure ipotecarie*" della Relazione Generale.

1.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Riguardo alle pertinenze ed agli accessori, si evidenzia che l'Elenco degli immobili al Catasto Fabbricati di Sant'Egidio alla Vibrata, circa l'intero stabile in oggetto al Foglio 11 Particella 1406 (v. *Allegato 9 – Elenco immobili Lotto A-3*), indica che nel fabbricato vi è la presenza di n. 43 Subalterni, di cui n. 16 accatastati come Abitazioni di tipo civile, n. 16 censiti come Garage, n. 8 accatastati come Posti auto esterni e n. 3 accatastati come Bene Comune Non Censibile.

I beni comuni agli immobili costituenti il Lotto A-3 sono: l'immobile distinto al Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 1, comune a tutti i Subalterni e descritto come "*Corte esterna*"; l'immobile distinto al Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 2, comune ai Subalterni 4-5-6-7-8-19-18-17-30-31-32-36-37-38-42-43 e descritto come "*Ingresso, vano autoclave, vano scala, ascensore, disimpegno*".

Riguardo, invece, ai millesimi di parti comuni, si sottolinea innanzitutto che l'art. 1138 del Codice Civile prevede l'obbligatorietà della formazione del regolamento di condominio, e dei suoi allegati quali le tabelle millesimali, quando il numero dei condomini è superiore ad otto.

Dunque l'intero stabile in questione, essendo catastalmente costituito da n. 16 unità di civile abitazione (in quanto le altre unità immobiliari hanno destinazioni diverse da quelle abitative), ha l'obbligo di essere dotato di regolamento di condominio e di tabelle millesimali.

Tuttavia, nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente, è emerso che l'intero stabile non è dotato né del regolamento condominiale né delle tabelle millesimali.

Infatti dalla visura ipotecaria della compravendita di un'immobile appartenente al condominio (ma non rientrante nel fallimento) vi è riportato espressamente che *"... la parte acquirente dà espresso mandato con rappresentanza alla società venditrice che ... accetta, di compilare e predisporre il regolamento che disciplinerà il condominio e le tabelle millesimali per il riparto delle spese condominiali ..."*.

1.7 Spese fisse di gestione e manutenzione

Come accennato nel precedente paragrafo, lo stabile in oggetto è sprovvisto di un regolamento condominiale che contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese di ordinaria gestione e di straordinaria manutenzione.

Pertanto si ritiene presumibilmente che sugli immobili in questione, costituenti il Lotto A-3, non insistono delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa che il corpo scala condominiale "A", da cui si accede agli immobili costituenti il Lotto A-3, necessiterebbe di lavorazioni condominiali per essere completata e pienamente fruita, in quanto non dotata di alcuni impianti condominiali; infatti lo scrivente ha potuto sia constatare l'assenza dell'impianto elettrico e dell'impianto citofonico (oltre alle rispettive apparecchiature) sia riscontrare che l'impianto dell'ascensore è stato completato.

Pertanto sarà necessario che la Curatela fallimentare (prima della vendita del presente Lotto A-3 e degli altri Lotti insistenti nella scala condominiale "A"), provveda a completare le opere condominiali nella scala condominiale "A", ovvero sostenere esigue spese (consistenti nel completamento degli impianti condominiali, quali quello elettrico, quello citofonico e quello di messa a terra).

1.8 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dalla consultazione del portale cartografico online del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, aggiornato al 11/11/2019, contenente, tra le altre pianificazioni urbanistiche, la *“Variante al Piano Regolatore Esecutivo (PRE) esecutiva dal 13/04/2007”*, il condominio ricade in *“Zona Residenziale C2”* (v. Allegato 10 – *Stralcio del P.R.E. e delle N.T.A. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata*).

Pertanto il fabbricato è soggetto, tra gli altri, all'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, che viene di seguito riportato.

Art. 61 – Norme generali sugli interventi edilizi in zona “C”2

- 1. Le trasformazione edilizie negli ambiti “C”2 –Programmi Integrati d’Intervento per la Configurazione dell’Ambiente Urbano (PIC)- sono regolate da Programmi Integrati d’Intervento redatti ai sensi dell’art.30 bis L.R.70/95 promossi su iniziativa comunale.*
- 2. I PIC sono finalizzati alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché ad una più razionale utilizzazione di ampi settori del territorio comunale di cui parte edificati e parte da destinare a nuova edificazione.*
- 3. Le superfici territoriali dei PIC sono di dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione urbana incentrata su un sistema di mobilità alternativa e di fruizione degli spazi pubblici esistenti e di nuova previsione.*
- 4. Sono previsti la pluralità di funzioni e l’integrazione di diverse tipologie d’intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.*
- 5. La copertura finanziaria di ogni singolo programma è garantita già in fase di formazione del PRE attraverso dichiarazione d’intenti resa a firma dei proponenti privati, proposte irrevocabili di cessione per le aree interessate da interventi pubblici, e garanzie fideiussorie. I PIC si perfezionano con l’approvazione definitiva del PRE preceduta dall’atto di convenzionamento.*
- 6. Qualora non vengano perfezionati essi assumono valore di mero piano urbanistico ai sensi del art.7 L.R. 47/90. In tal caso non si applica il comma 4 art.30 bis L.R. 70/95.
All’interno dei PIC sono compresi interventi pubblici ed interventi privati.*
- 7. I PIC sono attuati da soggetti pubblici e da soggetti privati singolarmente. Gli interventi privati (proposti nella fase di elaborazione del PRE) si attuano attraverso intervento diretto convenzionato, regolato da Schede per l’Attuazione degli interventi Privati (SAP) che costituiscono prescrizioni speciali ed elaborato di PRE.*

8. *Le Schede d'Attuazione per interventi Privati sono redatte per ogni intervento privato previsto all'interno del perimetro del PIC e contengono:*
- *individuazione e dimensione delle particelle catastali interessate dall'intervento privato;*
 - *ripartizione delle superfici in funzione dei soggetti realizzatori divise in aree con realizzazione a carico del privato e aree con realizzazione a carico di soggetti pubblici;*
 - *parametri insediativi; St, Sf, aree ad uso pubblico, aree ad uso privato;*
 - *Superfici edificabili (Se) e destinazioni d'uso previste per le superfici edificate con le quantità ripartite all'interno di quattro gruppi;*
 - *Estremi delle convenzioni ed importo del contributo previsto per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel PIC.*
9. *Il contenuto delle SAP ha valore di prescrizione esecutiva Le SAP sono incluse nei documenti a base dell'atto concessorio. Per quanto non espressamente contenuto nelle SAP (R.c, Vi, Ds, ecc) valgono le norme generali di cui al presente articolo.*
10. *All'interno del perimetro dei PII sono ammessi i seguenti interventi:*
- *manutenzione ordinaria*
 - *manutenzione straordinaria*
 - *restauro scientifico*
 - *restauro e risanamento conservativo (tipo A - tipo B - recupero e risanamento delle aree libere)*
 - *ristrutturazione edilizia*
 - *demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia)*
 - *demolizione senza ricostruzione*
 - *nuova edificazione*
 - *variazione della destinazione d'uso*
 - *attrezzatura del territorio*
 - *uso e tutela delle risorse naturali*
11. *Per gli interventi di nuova edificazione dovranno essere soddisfatti i seguenti indici e parametri:*
- *superficie minima lotto mq. 300;*
 - *Rapporto di copertura 0,40;*
 - *altezza massima edifici ml. 16,50;*
 - *numero dei piani 5, ammessi interrati e seminterrati;*
 - *distanza dai confini $\frac{1}{2}$ altezza con minimo ml. 5,00;*
 - *Distanza dalle strade Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968*
12. *Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso.*
13. *Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso intesi come passaggio tra i corpi compresi nei gruppi – come definiti all'art. 14 delle NTA - ai quali appartengono i singoli interventi previsti nelle SAP.*
14. *Le quantità di Se - relativa ad ogni edificio previsto nella scheda – ricadente in ciascun gruppo di usi non può essere modificata.*
15. *Sono vietati i cambi di destinazione d'uso - intesi come passaggi tra corpi appartenenti a gruppi diversi -.*
16. *Nelle aree per interventi pubblici comprese nei PIC sono evidenziate con apposite sigle e campiture le specifiche destinazioni.*
17. *Su tali aree pubbliche si applicano indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle specifiche relative norme di zona.*

18. Le trasformazioni delle aree comprese nei PIC "Faraone – Villa Mattoni" destinate all'edilizia economica e popolare si attuano secondo quanto previsto nei rispettivi PEEP elaborati sulla base delle norme delle zone C4.

19. Sulle aree comprese nel programma e destinate ad interventi pubblici non interessate dalle cessioni individuate nelle SAP vige il vicolo di Piano Regolatore diretto e preordinato all'esproprio.

Gli interventi pubblici si attuano secondo la procedura prevista dalla L 109/94 nel testo vigente.

20. Entrambi gl'interventi, pubblici e privati, concorrono a costituire la superficie territoriale di ogni singolo programma.

Si precisa infine che il fabbricato condominiale è stato costruito in base ai criteri individuati nella Scheda S.A.P. n. C.2.6-8.

2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA

2.1 Concessioni / licenze edilizie

A seguito di “*Richiesta di accesso agli atti*” inviata dal sottoscritto Tecnico estimatore in data 04/03/2020 con posta elettronica certificata, l’Ufficio Tecnico del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata ha reperito presso il proprio archivio e fornito al sottoscritto (mediante posta elettronica certificata del 06/04/2020) la seguente documentazione edilizio – urbanistica riferita al fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di fallimento:

✚ Permesso di costruire n. 132/2005 del 22/12/2005: *“Vista la richiesta pervenuta in data 23/05/2005, al n. 7851 di protocollo, presentata dai sigg.ri --- OMISSIS --- [...], --- OMISSIS --- [...], --- OMISSIS --- [...], danti causa della società: --- OMISSIS --- S.r.l. [...]; tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da MATANI Ing. SIRO [...] e TALVACCHIA geom. SIRIO [...], il permesso di costruire per eseguire, in questo Comune, sull’immobile distinto in catasto terreni al foglio 11 particella n. 1146, i lavori di: REALIZZAZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE, A QUATTRO PIANI FUORI TERRA, IN BASE A SCHEDA S.A.P. N. C.2.6-8, IN TRAVERSA VIALE ABRUZZI [...] RILASCIA Alla società --- OMISSIS --- [...] il presente permesso di costruire per l’esecuzione delle opere sopra descritte sotto l’osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d’arte [...]”.*

Gli elaborati allegati sia alla Richiesta di Permesso di Costruire sia al Permesso di Costruire rilasciato sono le seguenti:


- Relazione tecnica;
- Dichiarazione del progettista;
- Tav. 1 – Corografia, Rappresentazione catastale, Inquadramento urbanistico, Planimetria generale sistemazione, Planimetria impianti tecnologici esterni ed allacci alla rete;
- Tav. 2 – Piante dell’edificio;
- Tav. 3 – Prospetti e Sezioni dell’edificio.

Dalla Relazione Tecnica allegata al Permesso di Costruire si evincono le seguenti informazioni:

- *“Il Progetto prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale, composto da n.16 alloggi, distinti in 2 corpi di fabbrica congiunti al piano terra, suddivisi su n.3 piani.*
- *L’edificio viene strutturato come segue: 1 Piano Terra: Autorimesse, ripostigli, autoclave, locali motore, ecc; 2 Piano Primo: Residenziale; 3 Piano Secondo: Residenziale; 4 Piano Terzo: Residenziale, terrazze;*
- *I collegamenti verticali sono costituiti da due scale ed relativo ascensore che collegano tutte le unità immobiliari;*
- *La struttura sarà realizzata da uno scheletro portante in cemento armato con telai piani verticali tessuti secondo le due direzioni principali dell’edificio, opportunamente collegati ed interagenti tra loro;*
- *I muri di tamponamento saranno del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo Doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna sarà realizzata con laterizi*

- forati da cm 8 ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica, secondo il relativo progetto dell'impianto termico all'uopo redatto;*
- *Le tramezzature interne saranno realizzate con laterizi forati da cm 8, legati con malta cementizia ed intonacate con malta cementizia;*
 - *Le pareti esterne saranno intonacate con malta cementizia, mentre le parti del cemento armato a faccia vista, saranno trattate con adeguate pitture epossidiche, affinché siano poste in risalto e conseguentemente protette dagli agenti atmosferici;*
 - *La copertura sarà realizzata a terrazzo nella parte esterna al terzo piano;*
 - *Gli infissi saranno realizzati in pino mordensato noce completo di vetro termico 3 - 9 - 3;*
 - *I pavimenti e i rivestimenti delle pareti della cucina e dei servizi igienici saranno realizzati in piastrelle di ceramica, mentre le scale e le soglie saranno realizzate con pietre da taglio.*

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato che contiene alcuni stralci degli elaborati finora richiamati (v. *Allegato 11 - Annesso 1 - Permesso di costruire n. 132/2005 del 22/12/2005*).

 Denuncia di Inizio Attività al protocollo n. 4511 del 10/03/2006: presentata da -- OMISSIS --- in qualità di Amministratore della “--- OMISSIS ---” per l'intervento di “*ESATTA POSIZIONE NEL LOTTO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE AUTORIZZATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE N° 132/2005*”; (v. *Allegato 11 - Annesso 2 - Denuncia di inizio attività n. 4511 del 10/03/2006*).

✚ Permesso di costruire n. 56/2008 del 30/05/2008: *“Vista la richiesta pervenuta in data 03/03/2008, protocollo n. 3187, presentata dalla ditta: --- OMISSIS --- S.r.l. [...]; tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da TALVACCHIA geom. SIRIO [...], e MATANI Ing. SIRO [...], il permesso di costruire per eseguire, in questo Comune, sull’immobile distinto in catasto terreni al foglio 11 particella n. 1146, i lavori di: VARIANTE IN CORSO D’OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 132/2005, PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE, A QUATTRO PIANI FUORI TERRA, IN BASE A SCHEDA S.A.P. N. C.2.6-8 [...] RILASCIA Alla società --- OMISSIS --- S.r.l. [...] il presente permesso di costruire per l’esecuzione delle opere sopra descritte sotto l’osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d’arte [...]”.*

Allegati al Permesso vi sono vari elaborati, tra cui:

- Relazione Tecnica;
- Tavola 1 – Planimetrie;
- Tavola 2 – Piante;
- Tavola 3 – Prospetti e sezioni.

Essendo tale Permesso l’ultimo precedente edilizio approvato, gli elaborati sopra denominati rappresentano lo stato assentito vigente presso gli archivi comunali.

Dalla Relazione Tecnica allegata al Permesso di Costruire si evincono che *“In fase di realizzazione la ditta proprietaria è venuta alla determinazione di apportare alcune modifiche al fabbricato rendendosi quindi necessaria presentare una variante in corso d’opera.*

Le varianti consistono:

- *piccolissimo aumento della SE di mq. 0,84 al Piano Primo Appartamento B3 verso la zona comune;*
- *realizzazione di tetto inaccessibile al di sopra dei quattro appartamenti al Piano Terzo per dare una maggiore coibentazione e maggiore isolamento agli appartamenti sopracitati;*
- *modifiche non essenziali;*

Il fabbricato è realizzato interamente in C.A. gettato in opera con fondazioni e travi rovesce e strutture verticali in pilastri di C.A. e solai di tipo SAP; le tamponature saranno realizzate con blocchetti poroton e i divisori in foratelle da cm 8.

Il tetto sarà realizzato con struttura non portante, in blocchi di muratura e tavelloni, rete elettrosaldata, gettatina in calcestruzzo, guaina e coppi.

Il fabbricato da realizzare sarà composto da un piano terra adibito a garage n.16 con altezza di ml 2,40, il piano primo sarà composto da sei appartamenti così come il piano secondo e il terzo di quattro appartamenti.

In totale saranno realizzati 16 appartamenti, 16 garages e 10 posti auto, due ascensori, due locali autoclave.

Per maggiori dettagli si rimanda all’allegato che contiene gli elaborati finora richiamati (v. Allegato 11 – Annesso 3 – Permesso di costruire n. 56/2008 del 30/05/2008).

✚ Denuncia di Inizio Attività al protocollo n. 1900 del 06/02/2009: presentata da -- OMISSIS --- per “--- OMISSIS ---” per l’intervento di “*SISTEMAZIONE AREA ESTERNA E PICCOLE OPERE DI COMPLETAMENTO SU ALCUNE UNITA’ IMMOBILIARI, ALLACCIO UTENZE*”; (v. *Allegato 11 – Annesso 4 – Denuncia di inizio attività n. 1900 del 06/02/2009*).

✚ Certificato di Agibilità, protocollo n. 5615 del 22/04/2010: “*Vista la domanda della società “--- OMISSIS --- S.r.l. [...], in data 14/01/2010, ricevuta al n° 719 di prot., intesa ad ottenere l’autorizzazione di agibilità parziale del fabbricato di civile abitazione plurifamiliare che si sviluppa su quattro piani fuori terra, in base a scheda S.A.P. n° C.2.6-8, sito in traversa Viale Abruzzi, e riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata al foglio 11 particella n. 1406, sub. 11, 13, 14, 33, 34, 41 [...] autorizza ad ogni effetto di legge l’agibilità delle seguenti porzioni facenti parte del fabbricato di civile abitazione plurifamiliare sopra descritto [...]*”.

Certificato di Agibilità, protocollo n. 5616 del 22/04/2010: “*Vista la domanda dei Sig. --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- [...], ricevuta al n° 1949 di prot., intesa ad ottenere l’autorizzazione di agibilità di un’unità immobiliare del fabbricato di civile abitazione plurifamiliare che si sviluppa su quattro piani fuori terra, in base a scheda S.A.P. n° C.2.6-8, sito in traversa Viale Abruzzi, e riportato al N.C.E.U. del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata al foglio 11 particella n. 1406, sub. 45, 12 [...] autorizza ad ogni effetto di legge l’agibilità delle seguenti porzioni facenti parte del fabbricato di civile abitazione plurifamiliare sopra descritto [...]*”.

Tra gli elaborati allegati alle Richieste di Agibilità risultano essere stati presentati:

- la *“Dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico”*, redatto a cura di De Berardinis Fabio in qualità di titolare della *“F. e F. Elettroimpianti s.n.c.”*;
- la *“Dichiarazione di conformità dell’impianto termico”*, redatto a cura di Mazza Andrea in qualità di titolare della omonima ditta *“Mazza Andrea”*;
- il *“Collaudo finale ascensore”*, redatto dalla *“Savelli Ascensori s.r.l.”* per l’impianto n. 6759, di proprietà di *“Euroservice”*, avente velocità di 0,50 m/sec, portata di 480 kg, corsa di 9 m, fermate n.4.

Per maggiori dettagli si rimanda all’allegato che contiene gli elaborati finora richiamati (v. *Allegato 11 – Annesso 5 – Certificati di Agibilità protocolli 5615 e 5616 del 22/04/2010, completi di certificati di conformità*).

2.2 Pratiche edilizie in corso

Nella documentazione edilizio-urbanistica, che l’Ufficio Tecnico del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata (TE) ha fornito al sottoscritto Tecnico in data 06/04/2020, a seguito di *“Richiesta di accesso agli atti”* inviata in data 04/03/2020, non risultano pratiche edilizie in corso.

2.3 Regolarità urbanistica ed eventuali opere abusive

Dal confronto tra le planimetrie catastali (v. *Allegato 5 - Annesso 1*) il progetto assentito in Comune (v. *Allegato 5 - Annesso 2*), e lo stato dei luoghi riscontrabile dalla documentazione fotografica (v. *Allegato 6*), si può notare che:

- lo stato attuale dell'abitazione civile è difforme sia alla planimetria depositata in Catasto sia al progetto assentito in Comune (planimetrie che tra di loro risultano essere pressoché coincidenti);
- lo stato attuale dell'autorimessa è conforme sia alla planimetria depositata in Catasto sia al progetto assentito in Comune.

Riguardo all'abitazione si fa notare che essa risulta essere completamente allo stato grezzo in quanto dotata esclusivamente delle murature esterne e di alcune persiane, ma priva di impianti, massetto, pavimentazione, divisori, intonaco e tutte le finiture connesse. Tale stato grezzo non risulta per nulla essere denunciato:

- né nelle planimetrie assentite in Comune, dove per l'immobile in questione sono rappresentati i vari divisori ed i vari locali;
- né nelle planimetrie depositate in Catasto, dove l'immobile non solo è dotato dei vari locali, ma è anche accatastato in Categoria Catastale A/2 ovvero come "Abitazione di tipo civile", quando invece per il suo stato di fatto grezzo dovrebbe essere accatastato come F/3 ovvero "Unità in corso di costruzione".

Si ritiene, pertanto, che il futuro acquirente del Lotto A-3 debba sanare le difformità tra lo stato attuale e lo stato assentito e/o depositato sia a livello urbanistico - edilizio, sia a livello catastale, in quanto nel progetto vigente in Comune e nella planimetria catastale non viene denunciato lo stato grezzo in cui si trova l'abitazione al Piano Primo.

Il sottoscritto Tecnico, pertanto, riporta di seguito la definizione e la stima delle procedure che saranno a carico dell'acquirente per ottenere la sanabilità delle unità immobiliari appartenenti al Lotto A-3. Dunque si ritiene che l'acquirente dovrà:

- Presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria presso lo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, per sanare lo stato attuale a livello urbanistico – edilizio;

La CILA servirà a denunciare lo stato grezzo in cui si trova l'abitazione al Piano Primo;

Per tale "CILA in sanatoria" sono stati sommariamente valutati i costi di seguito riportati (relativi alla presentazione della pratica, alla sanatoria ed alla redazione della stessa da parte di professionisti abilitati):

<u>CILA in sanatoria riferita all'abitazione (Fg.11 Part.1406 Sub.32)</u>	
1) Spese di Istruttoria per la presentazione della Pratica	€ 150,00
2) Versamento sanzione per Sanatoria	€ 516,00
3) Rilievo planimetrico accurato	€ 150,00
4) Onorario Professionisti per la redazione della SCIA (compresi IVA e contributo INARCASSA)	€ 484,00
TOTALE	€ 1'300,00

- Deposito di una Variazione catastale presso il Catasto della Provincia di Teramo, per sanare lo stato attuale a livello catastale dell'abitazione;

Per tale "Variazione catastale" sono stati sommariamente valutati i costi di seguito riportati (relativi alla presentazione della pratica ed alla redazione della stessa da parte di professionisti abilitati):

<u>Variazione catastale dell'abitazione (Fg.11 Part.1406 Sub.32)</u>	
1) Spese di Istruttoria per la presentazione della variazione	€ 50,00
2) Onorario Professionisti per la redazione della variazione (compresi IVA e contributo INARCASSA)	€ 150,00
TOTALE	€ 200,00

Si conclude il presente paragrafo, relativo alle difformità insistenti nel Lotto A-3, ritenendo che per ottenere la sanabilità dell'abitazione al Piano Primo (Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 32), l'acquirente dovrà sostenere una spesa complessiva pari a $(1'300,00 + 200,00) = € 1'500,00$.

Si rimanda comunque ad uno studio più approfondito del bene (anche con strumentazioni più adeguate) al fine di confermare e/o perfezionare quanto finora sommariamente analizzato e stimato.

2.4 Abitabilità e agibilità

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata risulta che sono stati rilasciati due Certificati di Agibilità che tuttavia hanno riguardato altri immobili dello stesso fabbricato condominiale rispetto a quelli costituenti il presente Lotto A-3. Infatti tali Certificati di Agibilità hanno riguardato gli immobili censiti ai Subalterni 11 - 12 - 13 - 14 - 33 - 34 - 41 - 45 della Particella 1406 al Foglio 11, i quali sono appartenenti allo stesso fabbricato condominiale ma insistono nell'altro corpo scala condominiale.

Pertanto, in riferimento agli immobili costituenti il presente Lotto A-3, sarà dapprima necessario completare l'abitazione (la quale attualmente si trova allo stato grezzo), unitamente alla realizzazione degli impianti, e produrre le relative dichiarazioni di conformità a cura delle ditte realizzatrici; successivamente bisognerà procedere alla redazione ed alla presentazione di una "*Segnalazione Certificata di Agibilità*" a cura di un tecnico abilitato.

Lo scrivente tecnico ritiene che le operazioni necessarie all'ottenimento dell'Agibilità degli immobili in questione, costituenti il presente Lotto A-3, possono essere stimate in una spesa complessiva pari ad 1'000,00 € (intesa come spesa di redazione e presentazione di pratiche, non considerando la spesa della realizzazione degli impianti, in quanto tale spesa è ricompresa nel costo già determinato per il completamento dell'abitazione).

2.5 Vincoli artistici o storici o di altra natura

L'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), in occasione dell'accesso agli atti, non ha fornito alcune delucidazioni in merito ad eventuali vincoli artistici, storici o di altra natura.

Mediante l'analisi della pianificazione urbanistica sul portale cartografico online del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (contenente, tra le altre, anche gli edifici di interesse e le aree di rispetto) non è emerso alcun vincolo.

Pertanto si ritiene di poter concludere che gli immobili del Lotto A-3 non sono sottoposti ad alcun vincolo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità.

2.6 Barriere architettoniche

L'edificio in oggetto sito a Sant'Egidio alla Vibrata in Via Umbria, a cui appartengono gli immobili costituenti il Lotto A-3, risulta essere adeguato alla vigente normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n.13 del 09/01/1989 e ss.mm.ii.).

2.7 Fascicolo del fabbricato

Il fabbricato in oggetto sito a Sant'Egidio alla Vibrata in Via Umbria, a cui appartengono gli immobili costituenti il Lotto A-3, a quanto risulta dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, non risulta essere corredato del fascicolo del fabbricato.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risulta la sussistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale;
- non risulta l'esistenza di domande giudiziali che non siano suscettibili di cancellazione mediante procedura;
- non risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al Paragrafo 1.5 "*Visure ipotecarie*" della presente relazione.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica che non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già riportate al Paragrafo 1.5 "*Visure ipotecarie*" della presente relazione; di seguito si riportano le spese stimate per la cancellazione di ciascuna iscrizione o trascrizione:

- Iscrizione ipoteca volontaria del 11/03/2006
(Reg. Generale 4779, Reg. Particolare 1099),
iscrizione cancellata totalmente in data 14/09/2009: → € 0,00
- Iscrizione ipoteca volontaria del 31/07/2009
(Reg. Generale 13156, Reg. Particolare 3140): → € 300,00
- Trascrizione domanda giudiziale del 09/12/2011
(Reg. Generale 17826, Reg. Particolare 11674): → € 300,00
- Trascrizione domanda giudiziale del 15/12/2011
(Reg. Generale 18162, Reg. Particolare 11927): → € 300,00
- Iscrizione ipoteca giudiziale del 15/07/2013
(Reg. Generale 9197, Reg. Particolare 1124): → € 300,00

- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento del 23/06/2020

(Reg. Generale 6569, Reg. Particolare 4704): → € 300,00

Per un totale di spesa, a carico dell'acquirente, stimato forfettariamente pari a circa € (0,00 + 300,00 + 300,00 + 300,00 + 300,00 + 300,00) = € 1'500,00.

4 STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

4.1 Scelta del procedimento estimativo: Market Comparison Approach

Gli *International valuation standards* considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- il *Market Comparison Approach* o metodo di confronto di mercato (MCA);
- il *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato);
- l'*Income Capitalization Approach* o metodo finanziario (DCFA).

Nell'ambito dei procedimenti estimativi si è scelto di adottare il Market Comparison Approach, che è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, effettuato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale è il mercato che deve fissare il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le fasi principali dell'MCA sono:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei dati immobiliari (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari stimabili ed inestimabili;
- composizione della tabella dati;

- analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari scelte;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Si procede ora ad analizzare separatamente ciascuna di tali fasi effettuate dallo scrivente Tecnico per la redazione della stima oggetto della presente relazione.

4.2 Analisi di mercato, rilevazione dei dati e scelta delle caratteristiche

Il presupposto fondamentale dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili (comparabili) con quello da stimare (subject).

Si è proceduto dapprima ad analizzare il segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima, in base ai seguenti principali parametri:

- la localizzazione, ovvero l'appartenenza alla stessa zona del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata; in tal caso l'analisi e la ricerca sono state focalizzate univocamente sugli immobili che insistono nelle immediate vicinanze del Viale Abruzzi, ovvero dove sono situati gli immobili da stimare;
- il tipo di contratto, ovvero quello di compravendita, con la particolare attenzione a quelle recentemente avvenute;
- le destinazioni d'uso al quale è adibito l'immobile, ovvero quella di appartamento di civile abitazione;
- la tipologia immobiliare ed edilizia, ovvero quella di unità immobiliari insistenti su un condominio verticale di media entità e di recente costruzione;
- la dimensione, ovvero immobili aventi superfici di media estensione;
- il livello di prezzo unitario medio del segmento individuato;
- la fase che il mercato immobiliare sta attraversando nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata e nella zona a cui appartiene l'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto con la rilevazione dei dati immobiliari, mediante un'accurata ricerca dei comparabili presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona, trovando poi riscontro e supplemento di informazioni nella visione degli atti di compravendita presso la Conservatoria della Provincia di Teramo.

Analizzando il segmento di mercato e rilevando i dati immobiliari, si sono gradualmente individuate le seguenti caratteristiche con cui poter confrontare i comparabili ed il subject:

- il *prezzo di compravendita* di ciascun comparabile;
- la *data del contratto*, ovvero la data in cui gli immobili comparabili sono stati compravenduti mediante regolare atto depositato;
- la *superficie esterna lorda (SEL)* ovvero l'area dell'unità immobiliare, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala ed ascensori;
- la *superficie dei balconi o delle logge esterne (BAL)*;
- la *superficie delle corti esterne (COR)*;
- la *superficie esterna lorda delle soffitte* di pertinenza (*SOF*);
- la *superficie dei posti auto scoperti* di pertinenza (*PAS*);
- la *superficie esterna lorda di garage e/o autorimesse* di pertinenza (*GAR*);
- il *livello di piano (LIV)*, ovvero la posizione altimetrica dell'unità immobiliare nel proprio contesto condominiale;
- il *numero di servizi (SER)*, ovvero di bagni all'interno di ciascuna unità immobiliare;

- lo *stato di manutenzione* e di conservazione dell'immobile (*STM*), che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico dell'appartamento; esso presenta innumerevoli e diversificate situazioni, che variano caso per caso, ma che possono essere ricondotte ad un numero circoscritto di classi rappresentative; nel caso in oggetto, non conoscendo il reale livello manutentivo degli immobili presi a confronto, si è deciso di definire tre classi, da attribuire in prima analisi in base alla finitura esterna ed in seconda analisi in base all'anno dell'ultimo precedente edilizio risultante nell'atto di compravendita: agli immobili con stato manutentivo basso si associa la classe "1"; a quelli con stato manutentivo medio si attribuisce la classe "2"; agli immobili di recente costruzione si associa la classe "3".

4.3 Composizione della tabella dati

Si è proceduto ad analizzare i comparabili trovati, per determinare le caratteristiche di ciascuno di essi. Si riporta ora una breve descrizione per gli immobili presi a confronto, indicando anche gli estremi degli atti di compravendita.

Si riporta infine una sintetica descrizione del subject oggetto della stima.

Comparabile n°1:

Immobile sito in *Traversa Viale Abruzzi n.44*, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio *12*, Particella *3072*, Subalterno *17*;

Compravendita del *11/08/2016* (trascritta al R.G.*11164* e R.P.*7640* il *12/08/2016*);

Prezzo della compravendita: *135.000,00 €*;

La superficie esterna lorda: *111,3 mq*;

La superficie dei balconi: *21,4 mq*;

La superficie dei posti auto scoperti: *24,0 mq*;

Il livello di piano: *1°*;

Il numero di servizi: *2*;

Lo stato di manutenzione: *3*.

Comparabile n°2:

Immobile sito in Via *Lazio* n.76, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 11, Particella 1467, Subalterno 3-15;
Compravendita del 07/08/2019 (trascritta al R.G.11843 e R.P.8391 il 09/08/2019);
Prezzo della compravendita: 135.000,00 €;
La superficie esterna lorda: 97,4 mq;
La superficie dei balconi: 23,6 mq;
La superficie della corte esclusiva: 109,9 mq;
La superficie lorda del garage: 38,0 mq;
Il livello di piano: 0 (*Terra*);
Il numero di servizi: 2;
Lo stato di manutenzione: 3.

Comparabile n°3:

Immobile sito in Via *Lazio* n.78 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 11, Particella 1397, Subalterno 6-15;
Compravendita del 14/09/2016 (trascritta al R.G.12010 e R.P.8238 il 15/09/2016);
Prezzo della compravendita: 125.000 €;
La superficie esterna lorda: 98,1 mq;
La superficie dei balconi: 20,5 mq;
La superficie lorda della soffitta: 31,4 mq;
La superficie lorda del garage: 29,1 mq;
Il livello di piano: 1;
Il numero di servizi: 2;
Lo stato di manutenzione: 3.

Subject:

Immobile sito in Via *Umbria snc*, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 11, Particella 1406, Subalterni 32 - 6 - 48;
Data di riferimento per la stima: *Dicembre 2020*;
Prezzo della compravendita: *da determinare*;
La superficie esterna lorda dell'abitazione: 76,4 mq;
La superficie utile dei balconi e delle terrazze: 46,4 mq;
La superficie esterna lorda del garage: 28,7 mq;

La superficie del posto auto: 18,0 mq;

Il livello di piano: 1;

Il numero di servizi: 1;

Lo stato di manutenzione: 2.

Di seguito si riporta la Tabella dei Dati, dove vengono riportate tutte le informazioni fino ad ora elencate.

TABELLA DEI DATI

PARAMETRI	COMPRAVENDITE			SUBJECT
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
Indirizzo	Traversa Viale Abruzzi n.44	Via Lazio n.76	Via Lazio n.78	Via Umbria snc
Identificativo Catastale	Fg.12 - Part.3072 - Sub.17	Fg.11 - Part.1467 - Sub.3-15	Fg.11 - Part.1397 - Sub.6-15	Fg.11 - Part.1406 - Sub.32-6-48
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 135.000	€ 135.000	€ 125.000	?
Data DAT	11/08/2016	07/08/2019	14/09/2016	dic-20
Sup. Est. Lorda SEL (mq)	111,3	97,4	98,1	76,4
Sup. Balconi BAL (mq)	21,4	23,6	20,5	46,4
Sup. Corti Esclusive COR (mq)		109,9		
Sup. Soffitte SOF (mq)			31,4	
Sup. Posti auto scoperti PAS (mq)	24,0			18,0
Sup. Garage GAR (mq)		38,0	29,1	28,7
Livello di Piano LIV	1	0	1	1
Servizi SER (n°)	2	2	2	1
Stato di Manutenzione STM (1-2-3)	3	3	3	2

4.4 Analisi dei prezzi marginali

L'obiettivo dell'analisi del prezzo marginale è quello di correggere il prezzo di un immobile per trasformarlo nel valore dell'immobile da stimare. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica; può essere analizzato in dettaglio per ciascuna caratteristica scelta e può essere positivo, negativo o nullo a seconda che la variazione della caratteristica aumenti, diminuisca o lasci inalterato il prezzo totale. Si procede ora all'analisi dei prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare scelta per la presente stima.

4.4.1 Data del contratto

La data del contratto è una caratteristica economica che ha il compito di aggiornare alla data di stima (nel caso in oggetto Dicembre 2020), i prezzi dei comparabili.

Il *prezzo marginale della data "p(DAT)"* è stato stimato mediante un saggio di variazione che è stato definito sulla base dell'andamento di mercato nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata.

Inoltre il segno atteso del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno atteso è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Si è proceduto dunque a stabilire una percentuale di variazione del prezzo di mercato, analizzando i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Per la *"Zona Periferica / Viale Abruzzi, Via Battisti, Località Paolantonio, Villa Passo, Villa Marchesa, Faraone Nuovo, Villa Mattoni"*, l'OMI indica che il valore di mercato delle *"Abitazioni Civili in normale stato conservativo"* :

- nel II Semestre del 2016 varia tra un minimo di €/mq 700 ed un massimo di €/mq 1050;
- nel I Semestre del 2020 varia tra un minimo di €/mq 700 ed un massimo di €/mq 1050.

Confrontando i minimi e confrontando i valori massimi dei due diversi periodi, si può notare che, nel corso dei 4 anni non vi è stato un vero e proprio decremento di prezzo in quanto l'intervallo di valori non ha subito modifiche tra il 2016 ed il 2020. Tuttavia si ritiene di dover applicare a fini cautelativi un minimo decremento per tener conto comunque di eventuali variabili non contenute nell'OMI. Si è così ritenuto di adottare un decremento di valore pari al 1,0% annuo.

In conclusione, il prezzo marginale della data di contratto “ $p(DAT)$ ”, si è calcolato come decremento mensile mediante il prodotto tra il prezzo di compravendita ed il rapporto tra il Saggio percentuale annuale ed i mesi dell’anno:

$$p(DAT) = \text{Prezzo Compravendita} \times \frac{\text{Saggio Percentuale Annuale}}{12 \text{ Mesi}}$$

$$p1(DAT) = 135.000,00 \times \frac{0,010}{12} = 112,50 \text{ €}$$

$$p2(DAT) = 135.000,00 \times \frac{0,010}{12} = 112,50 \text{ €}$$

$$p3(DAT) = 125.000,00 \times \frac{0,010}{12} = 104,17 \text{ €}$$

4.4.2 Superfici principali e secondarie

Il *prezzo marginale delle caratteristiche superficiali* è calcolato, per convenzione, con il prezzo medio minimo dei comparabili; per determinarlo bisogna dapprima calcolare il prezzo medio per ciascuno dei comparabili facendo il rapporto tra il prezzo della compravendita e la somma tra la superficie principale (ovvero quella interna lorda dell’appartamento) e le superfici secondarie (ovvero quelle dei balconi, delle corti, delle soffitte, dei posti auto scoperti, dei garage etc.) queste ultime moltiplicate ciascuna per i rapporti mercantili superficiali. Bisogna quindi utilizzare la seguente formula:

$$\text{Prezzo Medio Comparabile} = \frac{\text{Prezzo Comparabile}}{(SEL + BAL \times r.m. + COR \times r.m. + SOF \times r.m. + PAS \times r.m. + GAR \times r.m.)}$$

Il minimo tra tutti i prezzi medi dei comparabili è il prezzo medio minimo.

Per la definizione dei prezzi medi, risulta dunque importante la definizione dei rapporti mercantili superficiali, definiti come rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. In questo modo le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari.

Per la stima in oggetto si è deciso di adottare i seguenti rapporti mercantili, o definiti dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) o determinati analizzando il valore medio nel segmento di mercato in questione:

- superficie balconi: 40%;
- superficie corti: 10%;
- superficie soffitte: 30%;
- superficie posti auto scoperti: 20%;
- superficie garage: 40%.

Di seguito si riportano i calcoli effettuati per il prezzo medio di ciascun comparabile:

$$\text{Prezzo Medio Comp. 1} = \frac{135.000,00}{(111,3 + 21,4 \times 0,4 + 24,0 \times 0,2)} = 1.082,95 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo Medio Comp. 2} = \frac{135.000,00}{(97,4 + 23,6 \times 0,4 + 109,9 \times 0,1 + 38,0 \times 0,4)} = 1.014,81 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo Medio Comp. 3} = \frac{125.000,00}{(98,1 + 20,5 \times 0,4 + 31,4 \times 0,3 + 29,1 \times 0,4)} = 981,47 \text{ €}$$

Il minimo tra i prezzi medi, risulta essere quello del Comparabile 3 e da qui in poi esso rappresenterà il *prezzo marginale della superficie principale*:

$$p(\text{SIL}) = 981,47 \text{ €}$$

Per determinare invece il prezzo marginale di ciascun tipo di superficie secondaria, si deve effettuare il prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale appena determinato ed il rapporto mercantile della superficie secondaria di riferimento.

Nel caso in oggetto, si ha che:

- il *prezzo marginale della superficie dei balconi* “*p(BAL)*” è il prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale ed il rapporto mercantile dei balconi:

$$p(\text{BAL}) = 981,47 \times 0,4 = 392,59 \text{ €}$$

- il *prezzo marginale della superficie delle corti esterne di pertinenza* “*p(COR)*” è il prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale ed il rapporto mercantile delle corti:

$$p(\text{COR}) = 981,47 \times 0,1 = 98,15 \text{ €}$$

- il *prezzo marginale della superficie delle soffitte di pertinenza* “*p(SOF)*” è il prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale ed il rapporto mercantile delle soffitte:

$$p(\text{SOF}) = 981,47 \times 0,3 = 294,44 \text{ €}$$

- il *prezzo marginale della superficie dei posti auto scoperti* “*p(PAS)*” è il prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale ed il rapporto mercantile dei posti auto scoperti:

$$p(\text{SOF}) = 981,47 \times 0,2 = 196,29 \text{ €}$$

- il *prezzo marginale della superficie dei garage* “*p(GAR)*” è il prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale ed il rapporto mercantile dei garage:

$$p(\text{GAR}) = 981,47 \times 0,4 = 392,59 \text{ €}$$

4.4.3 Livello di piano

Il livello di piano è una caratteristica che tiene conto della variazione del prezzo in funzione della posizione altimetrica dell'unità immobiliare nel proprio contesto condominiale. Generalmente si considera che la caratteristica è positiva con l'aumentare del livello di piano.

Il *prezzo marginale del livello di piano* " $p(LIV)$ " è stimato con un saggio di variazione dei prezzi (chiamato indice mercantile) del particolare segmento di mercato immobiliare. Inoltre si distinguono due diverse situazioni:

- se il subject è ad un livello di piano superiore rispetto al comparabile:

$$p(LIV) = \text{Prezzo Comp.} \times i.m.$$

- se il subject è ad un uguale o inferiore livello di piano del comparabile:

$$p(LIV) = \frac{\text{Prezzo Comp.} \times i.m.}{1 + i.m.}$$

Nella presente stima, si è stabilito che l'indice mercantile "*i.m.*" del livello di piano fosse pari ad 1%. Si riportano di seguito, i calcoli effettuati per il calcolo dei prezzi marginali del livello di piano per ciascun comparabile:

$$p1(LIV) = \frac{135.000 \times 0,01}{1 + 0,01} = 1.336,63 \text{ €}$$

$$p2(LIV) = 135.000 \times 0,01 = 1.350,00 \text{ €}$$

$$p1(LIV) = \frac{135.000 \times 0,01}{1 + 0,01} = 1.237,62 \text{ €}$$

4.4.4 Servizi

Il numero dei servizi, ovvero di bagni interni all'unità immobiliare, è una caratteristica tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile, che ha l'obiettivo di tener conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo dell'immobile.

Il *prezzo marginale del servizio* “ $p(SER)$ ” è pari al costo di ricostruzione deprezzato, ovvero è calcolato considerando il *costo di ricostruzione* “ C ” del servizio ed il deprezzamento in funzione della *vita utile media* “ n ” di un generico servizio e la *vetustà* “ t ” di quello esistente nel subject. Si ha così la seguente formula:

$$p(SER) = C \times \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

Nel caso in oggetto si è considerato che: il costo di ricostruzione di un servizio si può stimare a *forfait* pari a 9.000,00 €; la vita media di un servizio sia circa di 35 anni; e la vetustà dei servizi esistenti nel subject sia di circa 10 anni. Dunque il prezzo marginale sarà il seguente:

$$p(SER) = 9.000 \times \left(1 - \frac{10}{35} \right) = 6.428,57 \text{ €}$$

4.4.5 Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a tener conto del grado di deperimento fisico di un immobile nella formazione del prezzo.

Il *prezzo marginale dello stato di manutenzione* “ $p(STM)$ ” si stima considerando il differenziale di spesa tra i livelli di manutenzione, ovvero il costo di intervento necessario da sostenere per passare da un livello inferiore ad uno superiore.

Nel caso in oggetto, il costo di intervento è stato valutato in base alla superficie commerciale media degli immobili posti a confronto (di circa 120 mq) ed al costo medio delle ristrutturazioni nella zona in oggetto (stimato sui 300 €/mq), pervenendo ad un costo complessivo di ristrutturazione dell'appartamento pari a (120 mq x 300 €/mq), ovvero pari a circa 36.000,00 €. Si è dunque stimato che:

- per passare dalla classe 1 (stato manutentivo basso) alla classe 1 (stato manutentivo medio), è necessario un intervento di circa 20.000,00 €.
- per passare dalla classe 2 (stato manutentivo medio) alla classe 3 (stato manutentivo alto), è necessario un intervento di circa 16.000,00 €.
- per passare dalla classe 1 (stato manutentivo basso) alla classe 3 (stato manutentivo alto), è necessario un intervento di circa 36.000,00 €.

Infine il segno atteso del prezzo marginale dello stato di manutenzione è positivo (incremento di prezzo) e quindi si ha:

$$p(\text{STM}) \text{ da } 1 \text{ a } 2 = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p(\text{STM}) \text{ da } 2 \text{ a } 3 = 16.000,00 \text{ €}$$

$$p(\text{STM}) \text{ da } 1 \text{ a } 3 = 36.000,00 \text{ €}$$

4.4.6 Compilazione tabelle degli Indici mercantili e dei Prezzi marginali

Dopo aver analizzato, per ciascuna tipologia di caratteristica, i prezzi marginali e gli indici mercantili, e dopo aver calcolato questi ultimi per ciascun comparabile preso a confronto nella presente relazione di stima, si è proceduto a compilare le seguenti tabelle:

TABELLA INDICI MERCANTILI	
PARAMETRI	QUANTITA'
Percentuale annua p(DAT)	0,010
Rapporto Mercantile Balconi p(BAL)/p(SEL)	0,4
Rapporto Mercantile Corti p(COR)/p(SEL)	0,1
Rapporto Mercantile Soffitte p(SOF)/p(SEL)	0,3
Rapporto Mercantile Posti auto p(PAS)/p(SEL)	0,2
Rapporto Mercantile Garage p(GAR)/p(SEL)	0,4
Livello di Piano p(LIV)/PRZ	0,01
Costo Servizio Nuovo (€)	9.000,00
Vetusta servizio (anni)	10
Vita media servizio (anni)	35
Stato di Manutenzione p(STM)	da 1 a 2 → € 20.000,00 da 2 a 3 → € 15.000,00 da 1 a 3 → € 35.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
p(DAT)	€ 112,50	€ 112,50	€ 104,17
Prezzo Medio Comparabili €/mq	€ 1.082,95	€ 1.014,81	€ 981,47
Prezzo Medio Minimo €/mq p(SEL)	€ 981,47	€ 981,47	€ 981,47
p(BAL) €/mq	€ 392,59	€ 392,59	€ 392,59
p(COR) €/mq	€ 98,15	€ 98,15	€ 98,15
p(SOF) €/mq	€ 294,44	€ 294,44	€ 294,44
p(PAS) €/mq	€ 196,29	€ 196,29	€ 196,29
p(GAR) €/mq	€ 392,59	€ 392,59	€ 392,59
p(LIV) €/n	€ 1.336,63	€ 1.350,00	€ 1.237,62
p(SER) €/n	€ 6.428,57	€ 6.428,57	€ 6.428,57
p(STM) €/n	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

4.5 Redazione della tabella di valutazione

Nella compilazione della tabella di valutazione si svolgono le operazioni di confronto tra i comparabili ed il subject.

La tabella di valutazione si basa su un ragionamento estimativo semplice svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto (comparabile) ed uno di prezzo incognito (subject).

Si parte dal prezzo totale del comparabile e si considera 1 caratteristica per volta:

- se per la particolare caratteristica il comparabile è maggiormente dotato, allora il prezzo del subject deve risultare minore di quello del comparabile, in quanto è meno dotato; occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto, ovvero il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica;

- se per la particolare caratteristica il comparabile è dotato in minore misura, allora il prezzo del subject deve risultare maggiore di quello del comparabile in quanto è più dotato; occorre aggiungere qualcosa al prezzo noto, ovvero il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Le operazioni di confronto che si eseguono nella tabella di valutazione, possono essere considerati degli *aggiustamenti* che si eseguono per ciascuna delle caratteristiche e per ciascuno degli immobili, mediante il prodotto tra: la differenza negli ammontari della caratteristica del subject e del comparabile corrispondente, e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Ad esempio:

$$\text{Prezzo Aggiustamento SEL} = (\text{SEL Subject} - \text{SEL Comparabile}) \times p(\text{SEL})$$

Successivamente per ogni comparabile, si procede alla somma algebrica dei prodotti appena calcolati, per ottenere il *prezzo corretto*:

$$\begin{aligned} \text{Prezzo Corretto} = & PRZ + P. \text{ Agg. (DAT)} + P. \text{ Agg. (SEL)} + P. \text{ Agg. (BAL)} + P. \text{ Agg. (COR)} \\ & + P. \text{ Agg. (SOF)} + P. \text{ Agg. (PAS)} + P. \text{ Agg. (GAR)} + P. \text{ Agg. (LIV)} + P. \text{ Agg. (SER)} + P. \text{ Agg. (STM)} \end{aligned}$$

In questo modo il prezzo di mercato corretto, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

Si riporta la Tabella di Valutazione con la determinazione dei prezzi corretti:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
<u>PREZZO e CARATTERISTICA</u>	<u>Comparabile 1</u>	<u>Comparabile 2</u>	<u>Comparabile 3</u>
PRZ (euro)	135.000,00	135.000,00	125.000,00
DAT (euro)	-5.962,50	-1.912,50	-5.416,67
SEL (euro)	-34.253,30	-20.610,87	-21.297,90
BAL (euro)	9.814,70	8.951,01	10.168,03
COR (euro)	0,00	-10.786,35	0,00
SOF (euro)	0,00	0,00	-9.245,45
PAS (euro)	-1.177,76	3.533,29	3.533,29
GAR (euro)	11.267,27	-3.651,07	-157,04
LIV (euro)	0,00	1.350,00	0,00
SER (euro)	-6.428,57	-6.428,57	-6.428,57
STM (euro)	-16.000,00	-16.000,00	-16.000,00
<u>PREZZI CORRETTI</u>	€ 92.259,84	€ 89.444,94	€ 80.155,70

Per la determinazione del valore finale del subject, si procede facendo la media aritmetica dei prezzi corretti dei Comparabili appena determinati, utilizzando la seguente formula:

$$\text{Valore finale del Subject} = \frac{92.259,84 + 89.444,94 + 80.155,70}{3} = 87.286,83 \text{ €}$$

Pertanto il valore di stima degli immobili del Lotto A-3 è pari ad 87.286,83 €.

4.6 Sintesi valutativa e test estimativi

Nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto solo in linea teorica dovrebbero coincidere, ma in realtà nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale e generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti, si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta "d%"; questa si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} ed il prezzo corretto minimo V_{min} ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti nel modo seguente:

$$d\% = \frac{|V_{max} - V_{min}|}{|V_{min}|}$$

Nel caso in oggetto il test estimativo è stato così eseguito:

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	
Massimo dei Prezzi Corretti (V_{max})	€ 92.260
Minimo dei Prezzi Corretti (V_{min})	€ 80.156
$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$	15,10

Il test della divergenza percentuale assoluta, nella buona prassi, si considera superato se d% è inferiore al 10%, a seconda dell'originaria variabilità presentata dagli immobili di confronto; tuttavia anche se il test in questione risulta maggiore del 10% si può considerare comunque soddisfacente, perché pari al 15,10%.

4.7 Verifica della stima

Per verifica della stima si intende un'operazione estimativa esterna al MCA che prevede lo svolgimento di un'altra stima con un diverso procedimento metodologico. La verifica svolge un test di prova con *l'errore percentuale "e%"*, calcolato tra il valore di stima V_{altro} dell'altro procedimento ed il valore di stima V_{MCAE} del MCA, nel modo seguente:

$$e\% = \frac{|V_{altro} - V_{MCAE}|}{|V_{MCAE}|} * 100$$

Nel caso in oggetto si è scelto di effettuare l'ulteriore stima con il *Procedimento Mono-parametrico*, il quale suggerisce la valutazione dell'immobile oggetto di stima con gli stessi dati rilevati nel MCA, al fine di confrontare correttamente i risultati.

Il procedimento mono-parametrico è stato strutturato nelle seguenti fasi:

- o attualizzazione dei prezzi di mercato di ciascun comparabile con i saggi di svalutazione già precedentemente analizzati, ovvero la somma del Prezzo di compravendita (PRZ) e dell'attualizzazione della data (DAT) avvenuta nella Tabella di Valutazione:

$$P = \text{Prezzo CPV} + \text{Decremento valore} = PRZ + DAT$$

- o calcolo delle superfici commerciali, con la somma tra la superficie principali e le superfici secondarie pesate ciascuna con gli indici mercantili:

$$\text{Superficie Commerciale} = SEL + (BAL \times 0,4) + (COR \times 0,1) + (SOF \times 0,3) + (PAS \times 0,2) + (GAR \times 0,4)$$

- o calcolo del valore della stima del subject con la seguente formula:

$$\text{Valore stima} = \frac{P1 + P2 + P3}{S1 + S2 + S3} \times S_{\text{subject}}$$

Le fasi appena descritte, ciascuna con i relativi calcoli, hanno portato a determinare la seguente tabella:

PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO		
<u>Unità</u>	<u>Prezzo rivalutato</u>	<u>Superficie commerciale</u>
<u>Comparabile 1</u>	129.037,50	119,86
<u>Comparabile 2</u>	133.087,50	122,04
<u>Comparabile 3</u>	119.583,33	109,74
<u>Subject</u>		106,44
VALORE DI STIMA		€ 115.541,56
SCARTO PERCENTUALE (e%)		32,37%

In conclusione si ha che l'errore percentuale tra il valore della stima con il MCA e quello con il procedimento mono-parametrico è pari al 32,37%. La misura dello scarto indica l'errore che commette il procedimento mono-parametrico (in questo caso sovrastima) rispetto al MCA nella stima dell'immobile in oggetto.

Pertanto si conferma che il valore di stima dell'immobile di cui al Lotto A-3 è pari ad 87.286,83 €.

5 IL VALORE REALE FINALE E FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Il valore degli immobili da valutare è stato stimato pari ad € 87.286,83, in cifra tonda € 87'300,00. Di seguito si vanno ad esporre, in maniera distinta, i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni di stima:

- ❖ per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del 5%, pari a € (87'300,00 x 5%) = € 4'365,00;
- ❖ per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: nella stima effettuata si è già tenuto conto dello stato di manutenzione del fabbricato, il quale essendo di recente costruzione, versa in discrete condizioni; tuttavia si decurta il costo stimato per il completamento dell'abitazione allo stato grezzo al Piano Primo pari ad € 30'560,00;
- ❖ per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per i vincoli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente: nella presente perizia si sono verificate le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sugli immobili in questione e sono state stimate le spese per la loro cancellazione; pertanto si prevede una decurtazione pari ad 1'500,00 €;
- ❖ per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato il fatto che non vi sono tali necessità, non si prevede decurtazione;
- ❖ per altri oneri e pesi: nella presente perizia è stata analizzata la conformità urbanistica e catastale degli immobili e sono state stimate: sia le spese necessarie alla sistemazione della conformità edilizia e catastale, aventi un costo di 1'500,00 € per la presentazione di una CILA in Sanatoria e di una Variazione catastale; sia le spese necessarie all'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari, intese come spese di redazione e presentazione di pratiche

pari a 1'000,00 € (escludendo quelle spese di realizzazione degli impianti, le quali sono incluse nel completamento dell'abitazione); pertanto, in riferimento agli immobili costituenti il presente Lotto, si prevede una decurtazione pari a 2'500,00 €;

Si perviene così alla valutazione di:

$$V = € 87'300,00 - € 4'365,00 - 30'560,00 - € 1'500,00 - € 2'500,00 = € 48'375,00$$

in c.t. € 48'400,00 (dicansi euro Quarantottomilaquattrocento/00)

Il pignoramento immobiliare in oggetto sottopone i presenti beni per la quota di proprietà della --- OMISSIS ---, ovvero per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà.

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

“Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare, composta da un’abitazione civile posta al Piano Primo, da un’autorimessa posta al Piano Terra e da un posto auto scoperto, appartenente ad un fabbricato condominiale sito nel Comune di Sant’Egidio alla Vibrata (TE), in Via Umbria snc.

L’abitazione civile al Piano Primo è composta da un unico spazio completamente allo stato grezzo in quanto dotato esclusivamente delle murature esterne e di alcune persiane, ma completamente privo di impianto elettrico, impianto termico, impianto idrico, massetti, pavimentazioni, battiscopa, rivestimenti, divisori, intonaco, porte, finestre, sanitari e tutte le finiture connesse.

L’abitazione è inoltre caratterizzata da un terrazzo e da un balcone, completati nelle loro finiture.

L’abitazione civile al Piano Primo è collegata all’autorimessa al Piano Terra mediante la scala condominiale completa di ascensore.

L’accesso all’abitazione civile al Piano Primo avviene mediante portone d’ingresso insistente su vano scala condominiale.

L’accesso all’autorimessa al Piano Terra avviene mediante serranda basculante in ferro su corte esterna condominiale dedicata sia alla manovra degli autoveicoli sia al contenimento dei posti auto esterni e scoperti.

La superficie esterna lorda dell’abitazione al Piano Primo è di 76,4 mq, oltre alla superficie della terrazza e del balcone pari a 46,4 mq; la superficie lorda dell’autorimessa al Piano Terra è di 28,7 mq, la superficie del posto auto esterno è di 18,00 mq.

L'abitazione civile al Piano Primo (Fg.11 Part.1406 Sub.32) risulta completamente libera su tre lati ed ha i seguenti confini: a Sud e ad Ovest con spazi esterni condominiali al Piano Terra; ad Est con altra abitazione censita al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 35, non rientrante nello stesso fallimento; a Nord con vano scala condominiale e con altre due abitazioni censite al Foglio 11 Particella 1406 Subalterni 30 – 31, anch'esse di proprietà della --- OMISSIS --- e quindi rientranti nello stesso fallimento; salvo se altri o variati.

L'autorimessa al Piano Terra (Fg.11 Part.1406 Sub.6) risulta libera su un lato ed ha i seguenti confini: a Nord con spazi esterni condominiali; ad Ovest con corpo scala condominiale; ad Est con altra autorimessa censita al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 7, anch'essa di proprietà della --- OMISSIS --- e quindi rientrante nello stesso fallimento; a Sud con disimpegno condominiale, che serve tutti i garage del corpo di fabbrica "A", censito come bene comune non censibile al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 2; salvo se altri o variati.

Il posto auto scoperto in questione (Fg.11 Part.1406 Sub.48) ha i seguenti confini: ad Est e ad Ovest con corte esterna condominiale, che tra l'altro permette le manovre delle autovetture, censita come bene comune non censibile al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 1; a Sud con altro posto auto scoperto censito al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 49, anch'esso di proprietà della --- OMISSIS --- s.r.l. e quindi rientrante nello stesso fallimento; a Nord con autorimessa censita al Foglio 11 Particella 1406 Subalterno 13, non rientrante nello stesso fallimento; salvo se altri o variati.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 32, Viale Abruzzi snc, Piano 1, Interno 3, Scala A, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 87 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 309,87;
- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 6, Viale Abruzzi snc, Piano T, Scala A, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 2, Consistenza 27 mq, Superficie catastale 31 mq, Rendita € 48,07;
- Foglio 11, Particella 1406, Subalterno 48, Viale Abruzzi snc, Piano T, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 1, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 27,00.

Valutazione complessiva del diritto di piena proprietà:

€ 48'400,00 (diconsi euro Quarantottomilaquattrocento/00)

Ascoli Piceno, 07 Dicembre 2020

Il Tecnico estimatore

(Dott. Ing. Carlo Giannangeli)