

## RELAZIONE DI PERIZIA

**Oggetto: perizia per la stima di immobili acquisiti al Fallimento n. 18/2019 R. F. Tribunale di Pescara –**

Il sottoscritto Ing. Ugo Iezzi, titolare di Studio in Chieti, Viale B. Croce 305, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti e a quello dei C. T. U. del Tribunale di Chieti, Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014 – Livello Avanzato, è stato incaricato dal Dott. Guglielmo Lancasteri, Curatore del Fallimento n. 18/2019 R. F. Tribunale di Pescara quale stimatore dei beni in Montesilvano recentemente acquisiti al fallimento.

La nomina è stata disposta in data 01/02/2024 con presa d'atto del Giudice Delegato in data 07/02/2024.

Nella nomina il Curatore indica i beni da stimare negli immobili in Montesilvano contraddistinti in Catasto al foglio 10 con le particelle nn. 2438 sub 2 e sub 3.

Lo scrivente, preso atto dell'incarico, eseguito il sopralluogo presso gli immobili in data 05/02/2024 e 15/04/2024 ed acquisite le opportune informazioni eseguite svolgendo gli accessi agli atti presso i pubblici Uffici, di cui darà conto nel seguito della presente relazione, espone quanto segue.

### PREMESSA

Come indicato nella nomina e come già riferito, i beni oggetto della presente sono in Montesilvano, contraddistinti al foglio 10 con le particelle n. 2438 sub 2 e n. 2438 sub 3.

Come si riferirà anche nel capitolo dedicato alla storia ipotecaria e catastale tali beni erano originariamente di proprietà della \_\_\_\_\_ e furono poi da questa ceduti alla \_\_\_\_\_ con atto per Not. G. Buta del del 31/12/2014 Rep. n. 14897 trascritto a Pescara in data 02/01/2015 ai nn. 27 R. G. e 18 R. P.

Con atto per Not. M. Albergo del 06/10/2015 Rep. n. 40624, trascritto a Pescara in data 14/10/2015 ai nn. 12023 R. G. e 8106 I \_\_\_\_\_ aveva ceduto i beni in oggetto a I \_\_\_\_\_

Con domanda giudiziale del 13/06/2019 n. 1/2019, trascritta a Pescara in data 15/07/2019 ai nn. 10491 R. G. e 7376 R. P. fu richiesta la nullità per simulazione dell'atto per Not. Albergo sopra citato a favore della Curatela del Fallimento

Con atto giudiziario n. 2868 del 10/11/2022 Tribunale di Pescara è stata dichiarata la nullità parziale dell'atto suddetto; dichiarazione annotata a margine della nota di trascrizione dell'atto medesimo con Annotamento n. 17928 R. G. e n. 3111 R. P. del 28/11/2023.

I beni sono stati così acquisiti al fallimento ed a carico di essi è stata trascritta la Sentenza dichiarativa n. 18 del 19/02/2019 Tribunale di Pescara con nota del 01/12/2023 ai nn. 18206 R. G. e 13004 R. P. in favore della \_\_\_\_\_

STORIA CATASTALE DEI BENI

Immobile in Montesilvano, f. 10 n. 2438 sub 3

Dati catastali attuali:

Comune di Montesilvano, foglio 10, particella n. 2438 sub 3, Strada Comunale Chiappinello snc, piano T, Z. C. 2, Cat. C/6, cl. 4, mq. 23, superficie totale mq. 26, R. C. € 29,70

Proviene dalla stessa particella per variazione n. 3151.1/2019 del 13/02/2019 – Rettifica classamento incoerente

Proveniva dalla stessa particella per variazione n. 6845.1/2016 del 23/05/2016 – Variazione nel classamento

Proveniva dalla particella n. 2438 per variazione n. 8888.1/2015 del 15/06/2016 – Variazione per unità afferenti edificate su area urbana

Proveniva dalla particella n. 2382 sub 17 per variazione n. 29176.1/2014 del 30/12/2014 – Divisione con modifica identificativo

Proveniva dalla particella n. 2382 sub 1 per variazione n. 29673.1/2013 del 30/12/2013 – causale altre su area urbana

La particella n. 2382 sub 1 esisteva per costituzione con pratica n. 2723.1/2012 del 27/11/2012

Quanto agli intestatari:

oggi in testa a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per voltura n. 8762.1/2023 in atti dal 18/12/2023 conseguente atto del Tribunale di Pescara del 10/11/2022 Rep. n. 2868 provenendo da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

A tale intestazione pervenuto per voltura n. 8106.1/2015 in forza di atto Not. Albergo del 06/10/2015 Rep. n. 40624 provenendo da \_\_\_\_\_

A tale intestazione era pervenuto per voltura n. 18.4/2015 in forza di atto Not. Buta del 31/12/2014 Rep. n. 14897 provenendo da \_\_\_\_\_

era in testa per costituzione con pratica n. 2723.1/2012

Immobile in Montesilvano, f. 10 n. 2438 sub 2

Dati catastali attuali:

Comune di Montesilvano, foglio 10, particella n. 2438 sub 2, Strada Comunale Chiappinello snc, piani T – 1 - 2, Z. C. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 8,5, superficie totale mq. 202, superficie escluse aree scoperte mq. 194, R. C. € 377,53

Proviene dalla stessa particella per variazione n. 6895.1/2016 del 24.05/2016 – Aggiornamento planimetrico

Proveniva dalla stessa particella per variazione n. 6845.1/2016 del 23/05/2016 – Variazione nel classamento

Proveniva dalla particella n. 2438 per variazione n. 8888.1/2015 del 15/06/2016 –  
Variazione per unità afferenti edificate su area urbana

Proveniva dalla particella n. 2382 sub 17 per variazione n. 29176.1/2014 del 30/12/2014 –  
Divisione con modifica identificativo

Proveniva dalla particella n. 2382 sub 1 per variazione n. 29673.1/2013 del 30/12/2013 –  
causale altre su area urbana

La particella n. 2382 sub 1 esisteva per costituzione con pratica n. 2723.1/2012 del  
27/11/2012

Quanto agli intestatari:

oggi in testa a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per voltura n.  
8762.1/2023 in atti dal 18/12/2023 conseguente atto del Tribunale di Pescara del  
10/11/2022 Rep. n. 2868 provenendo da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

A tale intestazione pervenuto per voltura n. 8106.1/2015 in forza di atto Not. Albergò del  
06/10/2015 Rep. n. 40624 provenendo da \_\_\_\_\_

A tale intestazione era pervenuto per voltura n. 18.4/2015 in forza di atto Not. Buta del  
31/12/2014 Rep. n. 14897 provenendo da \_\_\_\_\_

era in testa per costituzione con pratica n. 2723.1/2012

Le due particelle nascono sulla particella del Catasto Terreni f. 10 n. 2438, oggi Ente Urbano  
di mq. 693, iscritta alla Partita 1, Aree di Enti Urbani e Promiscui

Proveniente dalla particella n. 2382 di mq. 5420, ente Urbano, per frazionamento n. 49240  
del 02/05/2014

Proveniente dalla stessa particella n. 2382 di mq. 2028 per tipo mappale n. 210309.2/2012  
del 23/11/2012

Proveniente dalla n. 2301 con stesso tipo mappale;

proveniente dalla particella n. 2074 con tipo mappale n. 224127.1/2010 del 18/11/2010 per  
demolizione totale

proveniente dalla stessa particella n. 2074 per frazionamento n. 114299.1/2009 del  
12/06/2009

proveniente dalla stessa particella n. 2074 per tipo mappale n. 145795.2/2006 del  
06/12/2006;

nella storia intervengono anche le particelle f. 10 n. 2073 e n. 2075 – tutte derivanti dalla n.  
171

proveniente dalla particella n. 171 per frazionamento n. 145795.1/2006 del 06/12/2006

la particella n. 171 esisteva da oltre il ventennio

Quanto alle intestazioni:

le dette particelle di terreno erano pervenute a per voltura n. 9544/2007 in forza di atto Not. A. Mastroberardino del 10/07/2007 Rep. n. 162863, provenendo da nata a alla quale erano in testa da epoca antecedente il ventennio.

### STORIA IPOTECARIA DEI BENI

Beni oggi in testa a

I beni erano in testa a in forza di atto per Not. M. Albergo del 06/10/2015 Rep. n. 40624, trascritto a Pescara in data 14/10/2015 ai nn. 12023 R. G. e 8106 R. P. provenendo da

Con domanda giudiziale del 13/06/2019 n. 1/2019, trascritta a Pescara in data 15/07/2019 ai nn. 10491 R. G. e 7376 R. P. fu richiesta la nullità per simulazione dell'atto per Not. Albergo sopra citato a favore della Curatela del Fallimento

Con atto giudiziario n. 2868 del 10/11/2022 Tribunale di Pescara fu dichiarata la nullità parziale dell'atto suddetto; dichiarazione annotata a margine della nota di trascrizione dell'atto medesimo con Annotamento n. 17928 R. G. e n. 3111 R. P. del 28/11/2023

i beni erano pervenuti da con atto per Not. G. Buta del 31/12/2014 Rep. n. 14897 trascritto a Pescara in data 02/01/2015 ai nn. 27 R. G. e 18 R. P.

I beni erano stati costruiti direttamente da su terreni pervenuti con atto per Not. A. Mastroberardino del 10/07/2007 Rep. n. 162863 trascritto a Pescara in data 02/08/2007 ai nn. 15635 R. G. e 9544 R. P. provenendo da nata a

A i beni erano pervenuti con atto di affrancazione di canone enfiteutico dal Comune di Montesilvano con atto Not. E. Marra del 27/11/1997 Rep. n. 44513 trascritto a Pescara in data 01/12/1997 ai nn. 11807 R. G. e 8525 R. P.

Sui beni gravano:

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 18 del 19/02/2019 Tribunale di Pescara trascritta in data 01/12/2023 ai nn. 18206 R. G. e 13004 R. P. in favore della

Sequestro preventivo disposto con Atto Giudiziario n. 4422 del 17/10/2020 del Tribunale di Pescara, trascritto a Pescara in data 28/10/2020 ai nn. 12748 R. G. e 8700 R. P. in favore di Tribunale di Pescara e contro

Ordinanza di sequestro conservativo penale disposto con Atto Giudiziario n. 2035/2023 del 12/10/2023 del Tribunale di Pescara – Rito collegiale, trascritto a Pescara in data 18/01/2024 ai nn. 816 R. G. e 592 R. P. in favore di Tribunale di Pescara – Sez. Penale – Rito collegiale e contro

Ipoteca volontaria per € 4.200.000,00 della durata di anni 30 in favore di in forza di atto Not. G. Buta del 12/04/2011

Rep. n. 12889 iscritta a Pescara in data 14/04/2011 ai nn. 5824 R. G. e 988 R. P. – frazionata in quota per € 240.000,00 relativamente alle unità in oggetto in forza di atto Not. G. Buta del 05/08/2015 Rep. n. 15241 con Annotamento del 27/08/2015 ai nn. 9945 R. G. e n. 1596 R. P.

Per i terreni sede delle costruzioni è stata stipulata convenzione edilizia per Not. A. Mastroberardino del 24/09/2009 Rep. n. 167437, trascritta a Pescara ai nn. 16415 R. G. e 9389 R. P. in data 07/10/2009

Si riscontra continuità storica nel ventennio.

### DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di perizia costituiscono una porzione di una villetta bifamiliare, facente parte di un complesso immobiliare edificato dalla

Si tratta della strada che corre lungo il crinale della collina di Montesilvano, con andamento pressoché parallelo alla costa. Percorrendo tale strada in direzione nord, a partire dall'incrocio con Via Alcide De Gasperi, dopo avere attraversato la zona caratterizzata da più intensa edificazione, corrispondente alla Via Gran Paradiso e alle sue traverse, si incontra il complesso immobiliare di che trattasi in zona soggetta a edificazione più estensiva, approssimativamente corrispondente all'ubicazione, nella zona di valle, lungo la Strada Statale, del "Pin Palace" e del Supermercato Eurospin

Si tratta di zona molto tranquilla, verde, assai panoramica verso il mare.

Il complesso edilizio si compone di cinque edifici bifamiliari disposti a formare un semicerchio e di un sesto fabbricato esterno a tale forma geometrica.

Tutto il complesso è recintato con recinzione formata da muro di mattoni sovrastato da elementi in metallo lavorato.

L'insieme dei fabbricati disposti a formare il semicerchio è preceduto da un'area, anch'essa di forma approssimativamente semicircolare, di proprietà privata, in parte pavimentata in porfido, in parte a verde, delimitata da sbarre comandate elettricamente, e sulla quale sono ricavati alcuni posti auto; da tale area si accede alle villette, ciascuna delle quali si compone di due abitazioni con le relative pertinenze. Ogni abitazione, con le relative pertinenze, ha accesso indipendente dotato di cancello metallico.

Le unità oggetto della presente relazione costituiscono la metà – lato destro, da cielo a terra, del primo fabbricato a sinistra per chi guarda il complesso dalla strada, contraddistinto dal numero civico 54.

Il fabbricato è impostato a quota leggermente più alta rispetto al piano della descritta area di accesso dalla strada, e si raggiunge quindi con una breve rampa a salire.

E' articolato su tre livelli fuori terra.

L'abitazione (unità n. 2438 sub 2) occupa i tre piani e si compone di:

- un locale uso deposito (in realtà assimilabile a una taverna) con annesso servizio igienico e antistante ingresso -disimpegno che occupano circa la metà della superficie del fabbricato in piano terra;
- ampio soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi al piano primo;

- tre vani di cui una camera matrimoniale con cabina armadio, cameretta, locale ripostiglio, disimpegno e bagno oltre a terrazzino al piano secondo sottotetto.

La restante parte del piano terra è occupata dalla rimessa (unità n. 2438 sub 3) avente accesso sia internamente al fabbricato, dal disimpegno antistante il locale deposito (taverna), sia direttamente dalla corte esterna, nella porzione antistante il fabbricato, mediante porta carrabile munita di porta basculante.

Entrando nel dettaglio dell'abitazione si rileva quanto segue.

In pianterreno è presente, oltre alla zona ingresso – disimpegno, un locale avente l'originario uso di deposito, completamente rifinito con pavimenti in gres, intonaci civili, infissi interni in legno ed esterni in pvc e con la presenza anche di un piccolo camino. Dal descritto vano si accede ad un servizio igienico, ben rifinito con rivestimento in di ceramica e con la presenza di una doccia. I vani al pianterreno hanno superficie lorda di circa mq. 54, oltre a circa mq. 2 corrispondenti al piccolo portico di ingresso; l'altezza utile interna è di ml. 2,40.

Salendo al piano primo con la gradinata interna si accede alla zona giorno dell'abitazione dove si trova un unico ampio vano soggiorno con angolo cottura e un bagno, accessibile dal disimpegno posto dinanzi alla gradinata.

Dal soggiorno si accede, sui due lati opposti del vano, a due balconi: quello posto presso l'angolo cottura affaccia sulla corte antistante i fabbricati e quindi verso la Via Chiappinello; quello retrostante affaccia verso il mare.

I locali della zona giorno sono pavimentati con piastrelle di gres, hanno intonaci civili, infissi esterni in pvc, infissi interni in legno; il bagno presenta rivestimenti in ceramica con apparecchi igienico sanitari di buona qualità. Il piano primo ha la superficie lorda di circa mq. 76, incluso il vano scala; i balconi hanno complessivamente la superficie di mq. 14 circa; i vani hanno altezza utile di ml. 2,70.

Salendo al piano superiore si raggiunge la zona notte, formata da tre vani oltre a bagno e disimpegno. Il maggiore dei vani costituisce la camera matrimoniale provvista all'interno di cabina armadio; da tale camera si esce sull'ampio terrazzo che guarda verso valle e quindi verso il mare.

Gli altri due vani sono di più piccola superficie; uno di essi, adiacente la cabina armadio, costituisce effettivamente una piccola camera da letto, l'altro vano, pur se ha funzione ancora di cameretta, come si vedrà è rimasto nella destinazione di ripostiglio. I due vani descritti sono dotati di piccole finestre che guardano verso la strada.

I vani al piano sottotetto sono pavimentati con parquet di legno, presente anche nel servizio igienico; hanno intonaci civili, infissi esterni in pvc, infissi interni in legno.

L'abitazione è provvista di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia ubicata nel balcone presso l'angolo cottura; è presente impianto di climatizzazione con split autonomi sia nella zona giorno sia nella zona notte.

I locali al piano sottotetto hanno altezza utile interna massima pari a ml. 3,00 in corrispondenza del colmo che corre all'incirca nella sezione di mezzeria dei locali; l'altezza minima dei locali è stata misurata in ml. 2,29 nella camera matrimoniale, in corrispondenza della parete esterna; la stessa altezza minima è stata misurata in ml. 2,27 all'interno delle due camere minori; nella più piccola di esse, una porzione pari a circa metà della lunghezza della citata parete esterna ha altezza di ml. 1,69.

La superficie totale del piano primo è di circa mq. 70, sempre incluso il vano scala, con terrazzo di circa mq. 14.

Infine il locale uso rimessa si compone di unico vano, di forma regolare, provvisto di porta basculante carrabile che apre sulla corte esterna verso la già descritta area antistante il complesso dei fabbricati e quindi verso Via Chiappinello. Il locale rimessa è provvisto di punto acqua con piccolo lavello.

Dai locali in piano terra si esce sulla corte di pertinenza del fabbricato, la cui superficie è stata stimata in ragione di circa mq. 163, la quale costituisce la particella n. 2438 sub 1, bene comune non censibile alle particelle n. 2438 sub 2 e n. 2438 sub 3. La corte è formata sostanzialmente da due aree principali: una retrostante il fabbricato stesso, e al quale si accede dal locale uso deposito (taverna), l'altra è invece antistante la costruzione e alla quale si accede dalla rimessa e dall'ingresso all'abitazione.

Le due porzioni sono collegate tra loro da uno stretto corridoio che corre lungo il confine con la particella n. 2382.

Nella porzione retrostante il fabbricato la corte è pavimentata con piastrelle in ceramica con alcune porzioni a verde poste lungo il perimetro della corte stessa; nella porzione antistante il fabbricato, come pure nel corridoio di collegamento la corte è pavimentata in porfido.

#### CONFORMITA' CATASTALE

La piantina catastale del box (unità n. 2438 sub 3) è conforme allo stato di fatto.

La piantina catastale dell'unità n. 2438 sub 2 rispetta lo stato di fatto quanto a ripartizione interna, ad eccezione del piccolo ripostiglio sottoscala in piano terra.

Sono però presenti le seguenti discordanze:

- in piano primo l'angolo cottura è riportato sulla parete di fronte a quella su cui è effettivamente realizzato; sempre in piano primo le finestre, disegnate come in progetto, sono di dimensioni diverse rispetto allo stato di fatto;
- in piano secondo sono riportate le altezze previste in progetto che differiscono rispetto a quelle di fatto (si veda capitolo dedicato alla conformità urbanistica) ed è stata rappresentata con linea a tratteggio la prevista (e non realizzata) falda ribassata e che doveva correre al di sopra della camera matrimoniale, della cabina armadio e della cameretta.

Si precisa che in data 19/05/2016 il Catasto ha effettuato sopralluogo presso l'immobile, dichiarando la piantina non corrispondente allo stato di fatto e apportando le correzioni sopra descritte (indicazione delle altezze rilevate sul posto, cancellazione della falda non esistente, esatto posizionamento dell'angolo cottura, indicazione del sottoscala, attribuzione della destinazione di taverna al locale in piano terra anziché di deposito, per via delle rifiniture realizzate.

Dunque non sussiste per il sub 2 la conformità catastale e si deve prevedere l'aggiornamento della planimetria, anche alla luce di quanto si riporterà nel successivo paragrafo dedicato alla conformità urbanistica.

Le spese previste per l'aggiornamento catastale sono comprese in quelle previste per la regolarizzazione urbanistica.

CONFORMITA' URBANISTICA

Lo scrivente, a seguito di opportuna istanza, ha compiuto accesso agli atti presso il Comune di Montesilvano in data 01/03/2024 e ha rilevato quanto segue.

Per la realizzazione del complesso edilizio è stata stipulata tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
convenzione edilizia per Not. A. Mastroberardino del 24/09/2009 Rep. n. 167437, trascritta a Pescara ai nn. 16415 R. G. e 9389 R. P. in data 07/10/2009

Il complesso è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. A10-71 del 30/06/2010 rilasciato a \_\_\_\_\_

Preliminarmente al detto Permesso era stato rilasciato Nulla Osta Beni Ambientali dal Comune di Montesilvano in data 10/09/2009 al n. 56995; era stato rilasciato inoltre Nulla Osta Beni Ambientali dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggio per l'Abruzzo in data 20/10/2009 al n. 11688.

Sempre preliminarmente al detto Permesso era stato rilasciato parere favorevole in data 04/11/2008 al n. 01512 dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Pescara in relazione al vincolo idrogeologico.

E' intervenuta Denuncia di Inizio Attività (DIA) per la realizzazione della recinzione, Prot. n. 34051 del 30/05/2011;

preliminarmente è stato rilasciato parere favorevole del Comando Prov. le di Pescara del Corpo Forestale dello Stato nei riguardi idrogeologici per la presenza del vincolo idrogeologico Prot. n. 4750 del 06/05/2011;

sempre preliminarmente è stata rilasciata dal Comune di Montesilvano Autorizzazione Paesaggistica in data 08/11/2011 al prot. gen n. 68986, prot. int. 2886 in conformità di parere favorevole art. 146 comma 5, D. Lgs. 42/04 da Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici giusta provvedimento n 17606 del 25/10/2011

E' stato rilasciato a \_\_\_\_\_ Permesso di Costruire in variante n. A12-48 in data 04/07/2012.

Preventivamente era stato rilasciato parere favorevole del Corpo Forestale dello Stato – Comando Prov. le di Pescara per vincolo idrogeologico al n. 30753 in data 13/05/2011.

Ancora preventivamente era stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica dal Comune di Montesilvano n. 23894 dell'11/04/2012 in conformità a parere favorevole ex. Art. 146, comma 5, D. Lgs. N. 42/04 dalla Soprintendenza Beni Ambientali e Paesaggistici giusta provvedimento n. 13659 del 08/03/2012.

E' infine intervenuta Denuncia di Inizio Attività presentata in data 01/07/2014 acquisita al Prot. n. 30441 del 02/07/2014 per lieve incremento della superficie utile nei piani residenziali (in misura minore del 10% del totale), per recupero a fini residenziali dei sottotetti, per modifica della suddivisione interna e per lievi modifiche prospettiche.

Nella pratica è stata rinvenuta dichiarazione del Servizio Politiche Forestali e Demanio Idrico ed Armentizio che in merito al vincolo idrogeologico esprime la non necessità di rilascio del proprio parere.

Non sono stati rinvenuti tra i documenti depositati presso il Comune di Montesilvano certificati né domande di agibilità.

In merito alla conformità urbanistica, con riferimento ai grafici allegati alla DIA del 01/07/2014 si rileva quanto segue.

In piano terra il locale avente destinazione di deposito è stato completamente rifinito, con la realizzazione di un camino, con la presenza di un impianto di climatizzazione e dell'impianto di riscaldamento, tanto che il Catasto ha corretto manualmente la destinazione di cantina indicata sulla planimetria catastale con quella di "taverna"; all'interno del locale il servizio igienico risulta avere forma planimetrica diversa rispetto a quella rilevata sul posto. Anche le dimensioni della finestra del bagno e della porta finestra che apre sulla corte sono diverse rispetto a quelle di progetto.

Si rileva inoltre che è stato realizzato un piccolo ripostiglio sottoscala non riportato sui disegni di progetto.

Si deve quindi prevedere un ripristino del locale che va riportato allo stato assentito di deposito e vanno poi regolarizzate con idonea pratica edilizia le variazioni interne relative a sagoma in pianta del servizio igienico e alle diverse misure delle aperture.

Il locale uso box appare sostanzialmente conforme.

In piano primo la ripartizione interna appare conforme rispetto a quella di progetto, rilevando soltanto che è stata variata la posizione dell'angolo cottura posto sulla parete di fronte rispetto a quella indicata in progetto (la modifica non è rilevante dal punto di vista urbanistico). Si sono invece rilevate differenze nelle dimensioni delle finestrate rispetto a quelle di progetto. Per l'esattezza: la porta finestra che dalla zona dell'angolo cottura permette di uscire sul balcone ha dimensioni reali di ml. 1,50 x 2,29, lievemente inferiori rispetto a quelle di progetto che sono di ml. 1,60 x 2,30; la porta finestra che dalla zona salotto permette di uscire sul balcone retrostante ha dimensioni reali di ml. 2,00 x 2,29 invece che ml. 3,50 x 2,30 come in progetto. Si rende necessario quindi procedere ad una verifica dei rapporti aeroilluminanti. Avendo rilevato sostanziale corrispondenza delle misure interne dei vani si assume come superficie utile degli stessi quella di progetto, pari a mq. 44,85 per il vano soggiorno-pranzo- cottura a cui si aggiunge quella di mq. 3,05 del disimpegno antistante il vano scala, con un totale di mq. (44,85 + 3,05) = mq. 47,90. La superficie aeroilluminante richiesta è: mq. 47,90/8 = mq. 5,99. La superficie aeroilluminante disponibile è:

$$1,50 \times 2,29 = \text{mq. } 3,43$$

$$2,00 \times 2,29 = \text{mq. } 4,58$$

$$\text{con un totale di mq. } 8,01 > \text{mq. } 5,99$$

dunque pur a fronte di una diminuzione delle dimensioni delle aperture si conferma la sussistenza dei rapporti aeroilluminanti.

Si rileva tuttavia la difformità rispetto alle misure di progetto con la conseguente necessità di una sanatoria edilizia.

Anche la finestra del bagno appare lievemente diversa rispetto a quanto previsto in progetto.

Più articolata e complessa risulta la situazione della conformità per quanto riguarda il piano secondo.

A fronte infatti di una sostanziale conformità della ripartizione interna tra stato di fatto e disegni di progetto con misure interne rilevate dei vani sostanzialmente corrispondenti a quelle di progetto, si devono tuttavia fare le seguenti osservazioni.

La DIA presentata al Prot. n. 30441/2014 prevede il recupero abitativo del sottotetto. Si rileva in proposito che il più piccolo dei vani al piano, anche in progetto ha conservato destinazione di ripostiglio, probabilmente in quanto le misure della finestra non permettono di rispettare i rapporti aeroilluminanti per il vano. Quanto alla cameretta adiacente si rileva che, anche in quel caso, le misure rilevate della finestra (ml. 0,90 x 1,20 = mq. 1,08) non consentono di destinare il vano ad una vera e propria camera da letto; infatti la superficie minima per la camera, che deve essere non inferiore a mq. 9, richiede una superficie aeroilluminante di mq.  $9/8 = 1,125$  maggiore di quella esistente (anche tenendo conto della tolleranza del 2% prevista dal D. P. R. 380/001).

Si osservi che le misure rilevate delle finestre nei due vani descritti sono inferiori rispetto a quelle riportate sui disegni di progetto e che nella cameretta oggetto di recupero abitativo era stato previsto un arredo fisso volto a ridurre la superficie utile, poi effettivamente non posizionato.

La camera maggiore ha superficie di circa mq. 14,70, ed è pertanto utilizzabile quale camera matrimoniale essendo maggiore di mq. 14; la finestra ha dimensioni di ml. 1,19 x 2,10 = mq. 2,50, il rapporto aeroilluminante richiesto è di mq.  $14,70/8 = mq. 1,84$  e pertanto la superficie aeroilluminante presente soddisfa la verifica. Le misure della finestra rilevate sul posto sono sostanzialmente coincidenti con quelle di progetto.

Si precisa che in tutti i piani le misure delle finestre sono state prese in corrispondenza delle pareti esterne.

Oltre a quanto sin qui riscontrato si osserva una più rilevante difformità nel sottotetto, consistente nel mancato rispetto delle altezze di progetto.

Infatti, mentre è rispettata l'altezza interna massima al colmo prevista in ml. 3,00, all'imposta del tetto, e cioè in corrispondenza delle pareti finestrate, laddove l'altezza di progetto è indicata in ml. 2,20, cioè nelle porzioni centrali delle dette pareti, risulta invece sul posto pari a circa ml. 2,27 nelle camere più piccole (lato strada) e ml. 2,29 nella camera matrimoniale, tanto è vero che il tecnico catastale, in sede di sopralluogo, ha corretto l'altezza di ml. 2,20 riportata sulle piantine catastali depositate in quella di ml. 2,30 più aderente alla realtà.

Sulle stesse pareti, ma nelle due porzioni laterali, l'altezza minima di progetto era di ml. 1,60, essendo previsto in tali zone un ribassamento delle falde rispetto al corpo centrale del fabbricato, ferma restando l'altezza di ml. 3,00 al colmo.

In realtà tale ribassamento è stato realizzato soltanto sul lato esterno della porzione di fabbricato interessata, tanto che se ne riscontra l'esistenza nel vano rimasto con la destinazione di ripostiglio e fino ad interessare in piccolissima parte (come peraltro previsto in progetto) anche la camera matrimoniale, ma non sul lato a confine con l'altra porzione dello stesso fabbricato. Anche nel vano ripostiglio, tuttavia, l'altezza sul posto si misura in circa ml. 1,69 anziché ml. 1,60, e quindi in difformità da progetto.

In sostanza l'intero solaio di copertura appare posato in modo lievemente diverso rispetto a quanto previsto progettualmente, in modo da determinare, in corrispondenza dell'imposta del tetto, un'altezza maggiore rispetto a quella assentita di una quantità variabile dai 7 ai 9 centimetri.

Si rende quindi necessario procedere ad opere di rimozione delle difformità riscontrate mediante la realizzazione di un controsoffitto strutturale che riconduca le altezze interne a quelle assentite con l'ultimo titolo abilitativo.

Si rileva in proposito che il Comune di Montesilvano con delibera di C. C. n. 17 del 17/05/2022 ha recepito il quadro delle definizioni del Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato all'art. 1 dell'Intesa Stato - Regioni del 20/10/2016 pubblicato sulla G. U. n. 268 del 16/11/2016. Tale RET prevede in ml. 7,00 l'altezza massima di zona prevista per gli edifici e pertanto ai sensi di tale RET l'altezza dell'edificio in oggetto sarebbe superiore rispetto a quella consentita. Tuttavia allo stato le definizioni del RET prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio ma non sulle Norme Tecniche di Attuazione e pertanto può essere proposta la sanatoria edilizia intervenendo con le controsoffittature indicate.

Riepilogando dunque le difformità riscontrate nell'immobile sono le seguenti.

In piano terra:

- realizzazione nel locale ad uso di deposito di rifiniture non compatibili con la destinazione;
- all'interno dello stesso locale modifica della sagoma in pianta del servizio igienico;
- per lo stesso locale e per il servizio igienico modifica delle dimensioni delle aperture;
- realizzazione di piccolo vano sottoscala.

In piano primo:

- modifica alle dimensioni delle aperture esterne.

In piano secondo:

- modifica delle dimensioni di alcune aperture esterne;
- realizzazione di una cameretta non consentita dal recupero abitativo per via dell'assenza dei rapporti aeroilluminanti;
- aumento delle altezze utili interne dei locali all'imposta;
- mancata realizzazione di una delle falde ribassate previste in progetto.

Per la regolarizzazione delle difformità elencate si prevede una spesa complessiva di € 21.000,00 comprendente anche quelle della pratica edilizia (presumibilmente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la regolarizzazione delle aperture esterne e delle altre modifiche interne, delle relative sanzioni e per l'aggiornamento della piantina catastale e conseguentemente dell'elaborato planimetrico. Nell'ambito della regolarizzazione edilizia sarà prevedibilmente necessario acquisire anche l'autorizzazione paesaggistica per le variazioni esterne e il nulla osta per la presenza del vincolo idrogeologico, se necessario.

CONFORMITA' STRUTTURALE.

In data 28/02/2024 lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile di Pescara, dietro opportuna istanza presentata.

Il fascicolo mostrato allo scrivente non conteneva gli elaborati grafici strutturali ma soltanto la Relazione a strutture ultimate e il Certificato di collaudo statico. Non si può dunque esprimere un giudizio di conformità strutturale.

I dati che si desumono dai documenti esaminati sono i seguenti.

I calcoli strutturali per la realizzazione del complesso edilizio del quale fa parte il fabbricato che comprende gli immobili oggetto della presente sono stati depositati presso il Genio Civile di Pescara in data 21/10/2010 al Prot. n. 270867.

La relazione a strutture ultimate è stata depositata in data 31/01/2013 al n. 36532.

Il certificato di collaudo statico è stato depositato in data 01/02/2013 al n. 38140.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione stipulato con \_\_\_\_\_ n. c. con sede in Pescara - il contratto è privo di data, ha decorrenza a partire dal 21/10/2019 e sino al 20/10/2023 rinnovabile per ulteriori quattro anni, ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPPE UT Pescara in data 02/12/2019.

Si rileva che l'immobile oggetto della presente è effettivamente abitato dal \_\_\_\_\_ il contratto riporta come dato catastale la particella f. 10 n. 2438 sub 5 - evidentemente errata.

Si rileva inoltre che il contratto stesso è stato registrato in data successiva alla data di trascrizione della domanda giudiziale presentata dalla Curatela del Fallimento \_\_\_\_\_ (n. 7376 R. P. del 15/07/2019) e pertanto si ritiene non opponibile all'acquirente.

### STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima degli immobili (abitazione unità f. 10 n. 2438 sub 2 e box f. 10 n. 2438 sub 3) viene effettuata con l'ausilio del software \_\_\_\_\_ con metodo comparativo utilizzando la procedura nota come Market Comparison Approach (MCA) corretta con sistema di stima per tenere conto di alcune caratteristiche qualitative non quantificabili numericamente.

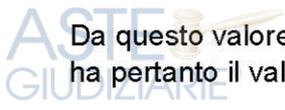
La comparazione è stata eseguita ricercando ed acquisendo veri comparabili di vendita consistenti in atti pubblici stipulati per la compravendita di immobili nella zona nella quale sono ubicati quelli oggetto di stima e ricadenti nello stesso segmento di mercato, con la precisazione che le consistenze degli immobili assunti a comparazione sono state determinate con l'ausilio delle piantine catastali allegare agli atti pubblici consultati.

Nei documenti allegati è riportato il procedimento di stima.

Si precisa che ai fini della stima sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per la superficie principale pari a 1; per il locale taverna, per l'autorimessa e per i locali considerati non abitabili al piano secondo pari a 0,50; per il piccolo porticato pari a 0,33; per i balconi pari a 0,30, per la corte pari a 0,10 sino alla concorrenza della superficie principale e pari a 0,02 per l'eccedenza.

Il valore di stima che scaturisce ammonta a € 331.037,75.



Da questo valore viene detratta la spesa per le regolarizzazioni, stimata in € 21.000,00 e si ha pertanto il valore finale di stima pari a:

€ (331.037,75 – 21.000,00) = € 310.037,75, che si arrotonda a € 310.000,00.



RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA PER LA PRESENZA DELLA LOCAZIONE.

Pur ritenendo non opponibile il contratto di affitto all'acquirente per i motivi che si sono esposti più sopra, persistendo tuttavia di fatto la locazione, nell'ipotesi di un suo possibile perdurare nel tempo, si ritiene di dover applicare al valore di stima come sopra determinato una lieve riduzione che si quantifica nella misura del 5% ottenendo:

€ 310.000,00 x 0,95 = € 294.500,00 – che si arrotonda a € 295.000,00 (euro duecentonovantacinquemila/00)



FORMAZIONE DEL LOTTO

Ai fini della vendita il lotto può essere così formato:

Porzione di fabbricato da cielo a terra in Montesilvano, Via Chiappinello 54, costituita dalle seguenti unità:

- abitazione su tre livelli formata da ingresso e locale deposito in piano terra, locale soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, disimpegno e balconi in piano primo, camera matrimoniale con cabina armadio, locali non abitabili e piccolo terrazzo in piano secondo sottotetto;
- locale uso rimessa in piano terra
- il tutto con corte di pertinenza esclusiva;

a confine con area di proprietà unità f. 10 n. 2438 sub 5, particella f. 10 n. 2437, particella f. 10 n. 2382, salvo altri.

Il tutto contraddistinto nel Catasto Fabbricato del Comune di Montesilvano al foglio 10, particella n. 2438 sub 2, Strada Comunale Chiappinello snc, piani T – 1 - 2, Z. C. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 8,5, superficie totale mq. 202, superficie escluse aree scoperte mq. 194, R. C. € 377,53 (l'abitazione) e al foglio 10, particella n. 2438 sub 3, Strada Comunale Chiappinello snc, piano T, Z. C. 2, Cat. C/6, cl. 4, mq. 23, superficie totale mq. 26, R. C. € 29,70.

L'intero immobile è attualmente occupato da inquilino con contratto ritenuto non opponibile all'acquirente.

L'abitazione presenta alcune difformità edilizie che possono essere regolarizzate mediante esecuzione di alcuni lavori di ripristino e presentazione di idonea pratica edilizia previa acquisizione dei nulla osta per i vincoli che interessano l'area; per la stessa abitazione non sussiste conformità catastale.

Prezzo a base d'asta € 295.000,00.

Alla presente relazione è allegato fascicolo contenente i calcoli estimativi e nel quale sono integrati gli allegati inclusa la documentazione fotografica.

In fede

Chieti, 23/05/2024

LO STIMATORE INCARICATO

(Dott. Ing. Ugo Iezzi)



**■ Data della valutazione**

venerdì 10/05/2024

**■ Data del rapporto**

venerdì 10/05/2024

## Relazione peritale

Perizia relativa ad immobili in Montesilvano, acquisiti al Fallimento n. 18/2019 R. G. Tribunale di Pescara

**■ Richiedente valutazione**

**■ Valutatore**

Ing. Ugo Iezzi  
Viale BENEDETTO CROCE, 305 - 66100 CHIETI - CH  
Tel. 0871562158

**■ Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

**■ Oggetto**

Perizia relativa ad immobili in Montesilvano, Strada Chiappinello, acquisiti al Fallimento n. 18/2019 R. G. Tribunale di Pescara

**■ Valore**

310.000,00 € Diconsi Euro trecentodiecimila



**COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Lotto 01 - Lotto 1**

<b>1</b>	<b>Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)</b>	
Classificazione	Appartamento in villa	
Comune	MONTESILVANO	
Indirizzo	Via Chiappinello, 54	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 10 Part. 2438 Sub. 2	
Superficie (m <sup>2</sup> )	194,34	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.595,34	
Valore di mercato (€)	310.037,75	

Data rapporto venerdì 10/05/2024

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento in villa, sito in Via Chiappinello, 54 - MONTESILVANO (PE), ABRUZZO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 09/05/2024.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTESILVANO Comune Catastale di MONTESILVANO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 2438 Sub. 2 Categoria: A 7 -Abitazioni in villini, Classe 7, 8,50 vani, Rendita 377,53 €

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	
Valutatore	Ing. Ugo Iezzi Viale BENEDETTO CROCE, 305 - 66100 CHIETI - CH Tel. 0871562158 Cel. 3358422479 Nato il 19/06/1961 a CHIETI CF: ZZIGUO61H19C632B

Data rapporto venerdì 10/05/2024

### FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
01/02/2024	Nomina a C.T.U. Nomina da parte dal Curatore Dott. Guglielmo Lancasteri in data 01/02/2024 vistata dal Giudice Delegato in data 07/02/2024.
05/02/2024	Ispezione dell'immobile Iezzi Ugo (Valutatore) Primo sopralluogo presso l'immobile alla presenza del Curatore
15/04/2024	Ispezione dell'immobile Iezzi Ugo (Valutatore) Nuovo sopralluogo presso l'immobile alla luce dell'esame documentale e dei risultati dell'accesso agli atti presso il Comune di Montesilvano
01/03/2024	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Iezzi Ugo (Valutatore) Primo accesso agli atti presso il Comune di Montesilvano, Ufficio Urbanistica
22/04/2024	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Iezzi Ugo (Valutatore) Secondo accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale

Data rapporto venerdì 10/05/2024

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Data rapporto venerdì 10/05/2024

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

### SCHEDA IMMOBILE

#### -Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)

##### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	29/04/2024	<b>Data ultima modifica</b>	24/05/2024
<b>Codice</b>	Subj2438sub2		
<b>Classificazione</b>	Appartamento in villa		
<b>Denominazione</b>	Subject 2438sub2		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Seminuovo		
<b>Superficie</b>	194,34 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		

##### Ubicazione

Via Chiappinello, 54 -  
65015 MONTESILVANO - (PE)  
Zona OMI: D2/Periferica/- ZONA PANORAMICA COLLINARE TRA FOSSO MAZZOCCO E RILEVATO FERROVIARIO...

##### Unità Immobiliare

Condominio	Palazzina	Scala
Piano di accesso	Piano Terra	Interno

##### Descrizione principale

L'immobile principale è costituito dall'abitazione articolata su tre livelli (piano terra, primo e secondo sottotetto) contraddistinta in catasto al foglio 10, particella n. 2438 sub 2, Strada Comunale Chiappinello snc, piani T-1-2, Z. C. 2, Cat. A/7, vani 8,5, R. C. € 377,53. E' compreso nella stima locale uso box-rimessa in piano terra, contraddistinto in Catasto al foglio 10, particella n. 2438 sub 3.  
Per più ampia descrizione dell'immobile e delle pertinenze si rimanda alla relazione.

##### Descrizione pertinenze

L'immobile ha come pertinenza il locale ad uso di box - rimessa in piano terra, contraddistinto in Catasto al foglio 10, particella n. 2438 sub 3, Strada Comunale Chiappinello snc, Piano T, Z. C. 2, cat. C/6, cl. 4, mq. 23, R. C. € 29,70

##### Parti comuni

Immobile provvisto di ampia corte esclusiva

**GEOGRAFIA**

**-Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	ABRUZZO	<b>Provincia</b>	PE
<b>Comune</b>	MONTESILVANO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via Chiappinello		
<b>Civico</b>	54	<b>Cap</b>	65015
<b>Latitudine</b>	42° 30' 2,1996"	<b>Longitudine</b>	14° 9' 26,5500"

**Mappa**



**Confini**

L'immobile confina con:  
area di proprietà

unità f. 10 n. 2438 sub 5, particella f. 10 n. 2437, particella f. 10 n.. 2382, salvo altri

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**

**-Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)**

**Descrizione consistenza**

**Tipo di consistenza**

Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	119,00	1,00	119,00
Superficie balconi	SUB	28,00	0,30	8,40
Superficie taverna	STV	54,00	0,50	27,00
Superficie mansarda	SUM	27,00	0,50	13,50
Superficie portico	SPO	2,00	0,33	0,66
Superficie garage autorimessa	SUG	26,00	0,50	13,00

Data rapporto venerdì 10/05/2024

Superficie esterna esclusiva	Se	44,00	0,02	0,88
Superficie esterna pavimentata	SEP	119,00	0,10	11,90
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		419,00		194,34
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

#### Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Abitazione piano 1	76,00	S1	1,00	76,00
Abitazione piano 2	43,00	S1	1,00	43,00
Balcone piano 2	14,00	SUB	0,30	4,20
Balconi piano 1	14,00	SUB	0,30	4,20
Taverna	54,00	STV	0,50	27,00
Locali non abitabili piano 2	27,00	SUM	0,50	13,50
Portico	2,00	SPO	0,33	0,66
Superficie box	26,00	SUG	0,50	13,00
Corte oltre superficie principale	44,00	Se	0,02	0,88
Corte sino alla sup principale	119,00	SEP	0,10	11,90
<b>Totale per piano</b>	419,00			194,34

### CARATTERISTICHE

#### -Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)

##### ■ Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dal centro urbano	DCU	1,00	Km	

##### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Prospicienza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max	-

##### ■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	3	n.	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,010

##### ■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	IDC	1	0=assente 1=presente	6.000,00

##### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	119,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	28,0	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie taverna	STV	54,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie mansarda	SUM	27,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie portico	SPO	2,0	m <sup>2</sup>	0,33
Superficie garage autorimessa	SUG	26,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	44,0	m <sup>2</sup>	0,02
Superficie esterna pavimentata	SEP	119,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	194,3	m <sup>2</sup>	1,00

##### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	09/05/2024	giorno/mese/anno	-0,020

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**SEGMENTO DI MERCATO**
**-Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)**
**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Appartamento in villa
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	MONTESILVANO	<b>Provincia</b>	PE
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Seminuovo
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione in villini	<b>Dimensione unità</b>	Medio grande

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	<b>Rapporto</b>		<b>Indice tipologico (%)</b>
Villa o villetta			
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	194,34/194,34	100,00
Superficie principale	S1/SUP	119,00/194,34	61,23
Superficie balconi	SUB/SUP	28,00/194,34	14,41
Superficie taverna	STV/SUP	54,00/194,34	27,79
Superficie mansarda	SUM/SUP	27,00/194,34	13,89
Superficie portico	SPO/SUP	2,00/194,34	1,03
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	26,00/194,34	13,38
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	44,00/194,34	22,64
Superficie esterna pavimentata	SEP/SUP	119,00/194,34	61,23

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**DOCUMENTI****-Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)****Elenco Planimetrie catastali****N. 1 ALLEGATO del 10/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 2 Piantina 2438 sub 2 del 31/01/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTESILVANO Comune catastale di MONTESILVANO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 2438 Sub. 2 Categoria A 7 -Abitazioni in villini Consistenza 8,50 vani

Conformità

Il documento non è conforme alla realtà.

I costi di ripristino della non conformità ammontano a 500,00 €.

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 3 Piantina 2438 sub 3 del 31/01/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 4 del 24/04/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 5 elencosub del 13/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 6 ubicazione del 10/05/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 7 del 10/05/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**Elenco Visure catastali****N. 8 ALLEGATO VISURECAT del 10/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 9 visura storica 2438sub2 del 04/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 10 visura storica 2438sub3 del 04/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**N. 11 visura 2253 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 12 visura 2254 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 13 visura 2255 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 14 visura 2256 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 15 visura 2257 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 16 visura 2382 sub 1 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 17 visura 2382 sub 17 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 18 visura 2382nct del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 19 visura 2438 nct del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**■ Elenco Visure conservatorie****N. 20 ALLEGATO FORMALITA del 10/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 21 elenco 2438 sub 2 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 22 elenco 2438 sub 3 del 04/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 23 elenco 171 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

---

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**N. 24 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 25 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 26 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 27 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 28 T7376/2019 domanda giudiziale del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 29 AN3111/2023 annotamento sentenza del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 30 T8106\_2015 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 31 T18\_2015 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 32 T9544\_2007 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 33 T8525\_1997 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 34 T13004 trascrizione sentenza fallimento del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 35 T8700\_2020 annotata del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 36 T592\_2024 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**N. 37 I988\_2015 agg del 14/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 38 An1596\_2015 del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 39 An 1596\_2015 frazionamento del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 40 T9389\_2009 convenzione urbanistica del 18/03/2024**

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

**■ Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)****N. 41 ALLEGATO del 10/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 42 permesso a10-71- del 22/04/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 43 grafici pdc a10-71 del 22/04/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 44 Pdc A12-48 del 02/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 45 PDC a12-48 tip A del 01/03/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 46 PDC a12-48 tip b del 01/03/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 47 PDC a12-48 tip c del 01/03/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 48 prot 34051 2011 del 02/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 49 prot 34051 2011 c del 02/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 50 prot 30441 del 22/04/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 51 prot 30441 2014 del 22/04/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 52 prot 30441 2014 del 22/04/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato in coda a questo report.

---

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**N. 53 delibera del 22/04/2024**

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.  
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore  
Il documento è stampato in coda a questo report.

**Elenco Documenti generici****N. 54 ALLEGATO DOCUMENTI del 10/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 55 Relazione a strutture ultimate del 07/05/2024**

Il documento proviene dal Genio civile.  
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore  
Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 56 Collaudo statico del 07/05/2024**

Il documento proviene dal Genio civile.  
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore  
Il documento è stampato in coda a questo report.

**Elenco Vizi****N. 57 ALLEGATO DIFFORMITA del 10/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 58 Diffformità piano terra OK del 27/05/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.  
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore  
Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 59 Diffformità piano 1 del 07/05/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.  
Autenticità: Originale  
Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 60 Diffformità sottotetto del 10/05/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.  
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore  
Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 61 profilo da ripristinare del 21/05/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.  
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore  
Il documento è stampato in coda a questo report.

**Elenco Contratti****N. 62 ALLEGATO LOCAZIONE del 10/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 63 Contratto locazione del 07/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**N. 64 Registrazione del 07/05/2024**

Il documento è stampato in coda a questo report.

**Elenco Fotografie esterni****N. 65 Immagine esterna del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.  
Autenticità: Originale  
Immagine esterna  
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

---

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**N. 66 Immagine esterna del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Immagine esterna

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 67 Immagine esterna del 15/04/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Immagine esterna

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**Elenco Fotografie locali interni****N. 68 Ingresso all'edificio del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Ingresso all'edificio

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 69 Taverna del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 70 Bagno piano terra del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 71 Bagno piano terra del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 72 Corte retrostante del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 73 Corte - passaggio tra zona antistante e retrostante del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 74 Soggiorno piano 1 del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 75 Soggiorno piano 1 del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 76 Soggiorno piano 1 del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

---

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**N. 77 Bagno piano 1 del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 78 Camera piano 2 del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 79 Camera piano 2 del 15/04/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 80 Camera piano 2 del 15/04/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 81 Camera piano 2 del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 82 Terrazzo camera piano 2 del 19/03/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 83 Vista terrazzo camera piano 2 del 19/03/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 84 Cameretta del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 85 Cameretta del 15/04/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 86 Cameretta del 15/04/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 87 Cameretta/Ripostiglio del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 88 Cameretta/ripostiglio del 15/04/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 89 Bagno piano 2 del 05/02/2024**

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Data rapporto venerdì 10/05/2024

### CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b>	MONTESILVANO	<b>Provincia di</b>	PE
---------------------------------	--------------	---------------------	----

#### ■ Fabbricati - Comune catastale di MONTESILVANO (F646)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		10	2438	2	A 7 -Abitazioni in villini	7	8,50 vani	377,53	202,00
<b>Totali</b>								<b>377,53</b>	<b>202,00</b>

#### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 2438 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 29/04/2024

Piano di accesso: Piano Terra - 1- 2

Superficie catastale: 202,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.2 - Piantina 2438 sub 2 del 31/01/2024

Il documento non è conforme alla realtà.

### VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento in villa sito in MONTESILVANO (PE), Via Chiappinello, 54, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 09/05/2024.

### DUE DILIGENCE

#### Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
09/05/2024	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	2.000,00
	Necessario aggiornamento catastale - si veda capitolo dedicato alla conformità catastale		
09/05/2024	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Non conforme	19.000,00
	Necessaria regolarizzazione edilizia per ripristino stato assentito locale di deposito, per regolarizzazione variazioni interne e dimensioni delle aperture, per regolarizzazione sottotetto		
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>21.000,00</b>

### COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

**■ Appartamento in villa - Via Chiappinello - MONTESILVANO (PE) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	D2/Periferica/- ZONA PANORAMICA COLLINARE TRA FOSSO MAZZOCCO E RILEVATO FERROVIARIO
<b>Destinazione</b>	Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	213,44 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	16/06/2022
<b>Prezzo</b>	346.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto Not. Massimno D'Ambrosio (coadiutore Not. Tommaso Capuani) del 22/09/2022, Rep. n. 129006, nella quale viene venduta la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Comune di Montesilvano (PE), Strada Comunale Chiappinello n. 84/8 e precisamente: villino articolato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo piano, della complessiva consistenza catastale di vani 6,5) e locale garage al piano seminterrato, della consistenza catastale di mq. 57; prezzo pagato € 320.000,00 alla data del 16/06/2022. Quotazioni OMI medie anno 2022: €/mq. 1500 - ultime quotazioni medie disponibili: €/mq. 1625 - incremento circa 8% - prezzo aggiustato per data: € 320.000 x 1,08 = € 345.600 - si assume € 346.000

**■ Appartamento in villa - Via NICCOLO' TOMMASEO, 9/a - MONTESILVANO (PE) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	D2/Periferica/- ZONA PANORAMICA COLLINARE TRA FOSSO MAZZOCCO E RILEVATO FERROVIARIO
<b>Destinazione</b>	Privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	238,30 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	26/10/2021
<b>Prezzo</b>	452.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	<p>Atto Not. Lucio Lalli del 23/02/2022, Rep. n. 7772 nel quale viene compravenduta piena ed intera proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato di tipo "bifamiliare" sito nel Comune di Montesilvano, Via Niccolò Tommaseo n. 9/A, contraddistinta dalla lettera "A" (porzione contraddistinta con la lettera "A2") destinato ad uso di civile abitazione. La porzione suddescritta è costituita dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>unità ad uso residenziale disposta sui piani terra, primo e primo seminterrato, della consistenza di dieci vani catastali, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano al foglio 10, particella n. 2401 sub 3, piani S1-T-1, cat. A/7, cl. 6, I vani 10, R. C. € 377,01</p> <p>unità immobiliare ad uso autorimessa, posta al piano seminterrato, della consistenza catastale di mq. 21, distinta in Catasto al foglio 10, partic. n. 2401 sub 2, piano S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 21, R. C. € 27,11 - prezzo pagato € 419.000,00 al 26/10/2021. Quotazioni OMI medie secondo semestre 2021: €/mq. 1500 - ultime quotazioni medie disponibili: €/mq. 1625 - incremento circa 8% - prezzo aggiustato per data: € 419.000 x 1,08 = € 452.520 - si assume € 452.000</p>

**MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA**  
**Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)**

**Stima a MCA e Sistema di stima**

**Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Distanza dal centro urbano (DCU): La caratteristica distanza dal centro urbano indica la distanza stradale da percorrere per raggiungere l'immobile dal più vicino centro urbano. Unità di misura: Km;
- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC): La caratteristica impianto di condizionamento descrive la presenza o meno dell'impianto stesso nell'unità immobiliare efficiente e utilizzabile a norma di legge. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto di condizionamento presente.	1
Assente	Impianto di condizionamento assente.	0

**Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento in villa, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

**Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	346.000,00	452.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	213,4	238,3	194,3
Distanza dal centro urbano (DCU) Km	1,00	0,50	1,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	3	3
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) 0=assente 1=presente	0	1	1

### ■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 346.000,00 * 1,00 / 213,44 = 1.621,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 452.000,00 * 1,00 / 238,30 = 1.896,77 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.896,77 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.621,06 \text{ €/m}^2$$

### ■ Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$[i(\text{SUP})] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.621,06 * 1,00 = 1.621,06$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.621,06 * 1,00 = 1.621,06$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici  $p(\text{SER})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{SER})]$ , della vita utile  $[Vit]$  del servizio e della sua vetustà  $[Vet]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$$[i(\text{SER})] = 10.000,00 \text{ €/servizio}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €/servizio}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)

Il prezzo marginale del condizionamento  $p(\text{IDC})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{IDC})]$ , della vita utile  $[Vit]$  dell'impianto e della sua vetustà  $[Vet]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un impianto in meno.

$$[i(\text{IDC})] = 6.000,00 \text{ €/impianto}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IDC}) = 6.000,00 = 6.000,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{IDC}) = 6.000,00 = 6.000,00 \text{ €/impianto}$$

Data rapporto venerdì 10/05/2024

### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	1.621,06	1.621,06
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	10.000,00	10.000,00
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC) €/impianto	6.000,00	6.000,00

### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		346.000,00		452.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(194,3-213,4)	-30.962,25	(194,3-238,3)	-71.261,80
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(3-2)	10.000,00	(3-3)	0,00
Impianto di condizionamento (climatizzazione) (IDC)	(1-0)	6.000,00	(1-1)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>331.037,75</b>		<b>380.738,20</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(380.738,20 - 331.037,75) * 100] / 331.037,75 = 15,01\% > 5\%$ .

### ■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

### ■ Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	331.037,75	380.738,20	-
Distanza dal centro urbano (DCU) Km	1,00	0,50	1,00

### ■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Distanza dal centro urbano.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	331.037,75
Distanza dal centro urbano (DCU)	-99.400,90

Data rapporto venerdì 10/05/2024

**Tabella di dimostrazione del sistema di stima**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		331.037,75		380.738,20
Distanza dal centro urbano (DCU)	(1,00-1,00)	0,00	(1,00-0,50)	-49.700,45
<b>Prezzo corretto sistema di stima</b>		<b>331.037,75</b>		<b>331.037,75</b>

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

**Tale valore è uguale a 331.037,75 €.**

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**Appartamento in villa Via Chiappinello, 54 - 65015 - MONTESILVANO (PE)**

**Valore di mercato**

Valore di mercato		[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	21.000,00
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	331.037,75

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$$331.037,75 - 21.000,00 = 310.037,75 \text{ €}$$

Diconsi Euro trecentodiecimilatrentasettevirgolasettantacinque

Data rapporto venerdì 10/05/2024

## COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

**Professionista:** Iezzi Ugo

**Giudice:** Dott. Elio Bongrazio

**Ufficio:** Tribunale ordinario di Pescara

**Registro:** Procedure Concorsuali

**Procedimento:**

**Tipo di atto:** Integrazione del CTU

**Descrizione:** Integrazione a perizia conseguente rilascio immobile

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA

**Oggetto: integrazione alla perizia per la stima di immobili acquisiti al Fallimento n. 18/2019 R. F. Tribunale di Pescara – 1**

Ad integrazione della relazione di perizia redatta dallo scrivente Stimatore Ing. Ugo Iezzi e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pescara in data 27/05/2024, con la presente si riferisce che in data 02/09/2024 gli immobili oggetto di perizia sono stati rilasciati dal conduttore nelle mani del Curatore Dott. Guglielmo Lancasteri, come da Verbale redatto in pari data e che si allega alla presente, con la restituzione delle chiavi dell'abitazione (cancello e porta di casa) e delle due chiavi di sblocco del cancello.

Lo scrivente Stimatore, presente al momento del rilascio degli immobili, ha compiuto una breve ricognizione degli stessi, constatando che essi si trovano in buone condizioni, e che non si rilevano danni visibili.

Si dà atto che sono stati rimossi i climatizzatori presenti all'interno dell'abitazione, in quanto di proprietà del conduttore.

Il sottoscritto Stimatore ritiene di confermare il valore di stima attribuito agli immobili in sede di perizia confermando il prezzo da porre a base d'asta (€ 295.000,00) pur a seguito della cessata locazione. Ciò sia per tenere conto della rimozione dei climatizzatori, sia per l'assenza di garanzia sull'immobile in caso di vendita forzata.

Si precisa inoltre che il numero civico delle unità oggetto di perizia è "54/H" anziché semplicemente "54" come indicato nella formazione del lotto a pagina 14 della relazione depositata.

Si riferisce infine che con Provvedimento n. 378 del 19/07/2024 la Corte d'Appello di L'Aquila ha disposto il dissequestro e la restituzione degli immobili oggetto di perizia e pertanto le formalità pregiudizievoli citate in perizia sono state oggetto di annotamento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara e precisamente:

- il sequestro preventivo trascritto a Pescara in data 28/10/2020 ai nn. 12748 R. G. e 8700 R. P. è stato annotato per dissequestro parziale in data 09/08/2024 ai nn. 12791 R. G. 1819 R. P.;
- il sequestro conservativo trascritto a Pescara in data 18/01/2024 ai nn. 816 R. G. e 592 R. P. è stato annotato per dissequestro parziale in data 09/08/2024 ai nn. 12792 R. G. 1820 R. P.

In fede  
Chieti, 09/10/2024

LO STIMATORE INCARICATO

(Dott. Ing. Ugo Iezzi)