



TRIBUNALE DI LANCIANO

Sezione Civile



STIMA BENI IMMOBILIARI



(n. 3/2024)

Giudice Delegato: dott.ssa Chiara D'Alfonso

Curatore dott. Mauro Re



Lanciano, 14/04/2025



L'Estimatore

(Geom. Vincenzo Carulli)



Via Fonte Paduli, 171/2 - 66037 SANT'EUSANIO DEL SANGRO (CH)

Tel. 0872 751874 – Por. 328 1224272

Email: carullicst@gmail.com P.E.C. Vincenzo.carulli@geopec.it

Pubblica

è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Indice

1	PREMESSA.....	3
1.1	QUESTITI:	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI.....	4
3	ELENCO LOTTI:.....	4
3.1	Lotto "1"	4
4	Descrizione e valutazione Lotto "1" – Locale commerciale ubicato nel Comune di Fossacesia (CH)	5
4.1	Ubicazione	5
4.2	Descrizione	6
4.3	Stima del più probabile valore di mercato	7
4.3.1	Definizione dei Parametri di Valore.....	8
4.3.2	Tabella di calcolo valore (V)	9
4.3.3	Determinazione del valore finale.....	10
4.3.4	ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RISULTINO EVENTUALMENTE GRAVATI	11
4.4	eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa	11
4.5	la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, la presenza negli immobili di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile	13
4.6	lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati.	13
4.7	L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico.	14
4.8	L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	14
4.9	Avvenuta acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (se richiesti e se già esistenti)	14
5	CONCLUSIONI	14
6	ELENCO ALLEGATI	15

1 PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Vincenzo CARULLI**, iscritto al Collegio dei Geometri di Chieti al n. 1538, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lanciano al n. 99, veniva nominato in data 04/11/2024 perito estimatore, nella R.G.L.G. 3/2024 [REDACTED], al fine della valutazione di una unità immobiliare a destinazione commerciale situata nel Comune di Fossacesia indicando i seguenti punti:

1.1 QUESTITI:

1. *tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni immobili e della loro disponibilità, ai fini della utilizzazione nei successivi atti della procedura;*
2. *il valore venale di detti beni (anche attraverso stima sommaria) alla data del fallimento;*
3. *se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati;*
4. *eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;*
5. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, la presenza negli immobili di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile;*
6. *lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al fallimento;*
7. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;*
8. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o*

che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. *ove per gli immobili sia richiesto l'attestato di prestazione energetica, l'avvenuta acquisizione di detti attestati se già esistenti.*

2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Nell'espletamento dell'incarico, dopo aver effettuato le ricerche sull'immobile oggetto di stima, sia sotto il profilo catastale che nei registri del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, si è provveduto ad effettuare apposita richiesta di accesso agli atti sia presso il Comune di Fossacesia, sia presso lo Sportello Unico Attività Produttive Sangro Aventino.

Le attività di ricerca della documentazione sono state laboriose, per la difficoltà riscontrata nel ricostruire la storia urbanistica e catastale dell'immobile. Difatti come si illustrerà più avanti l'immobile è stato interessato da diversi interventi, di proprietà diverse, e gli elaborati relativi (*in particolare per la ristrutturazione avvenuta nel 2013*), presentano dei grossolani errori di rappresentazione grafica.

Dopo aver completato la ricostruzione documentale, si è proceduto ad effettuare un sopralluogo sull'immobile in data 01/04/2025, alla presenza del [REDACTED] affittuario dell'immobile (*ad oggi scaduto*).

Durante le operazioni di sopralluogo sono state ispezionate e rilevate le aree esterne, gli ambienti interni del piano terra e del piano interrato e sono stati esaminati alcuni documenti in possesso dell'attuale affittuario dell'immobile.

3 ELENCO LOTTI:

3.1 LOTTO "1"

Valutando la consistenza e lo stato attuale dell'immobile si ritiene di identificare il bene in unico lotto.

LOCALE COMMERCIALE nel Comune di Fossacesia (CH)

Catasto	Ubicazione	Cod.Naz.	Foglio	Num.	Sub	Piani	Rendita	Categoria
FABBRICATI	VIA LEVANTE N 2	D738	3	596	10	PT e -1	5202,63	C/1

L'immobile fa parte di un fabbricato comprendente anche abitazioni che si trova a sua volta all'interno di un'area comune ad altri sub e ad altre particelle limitrofe.

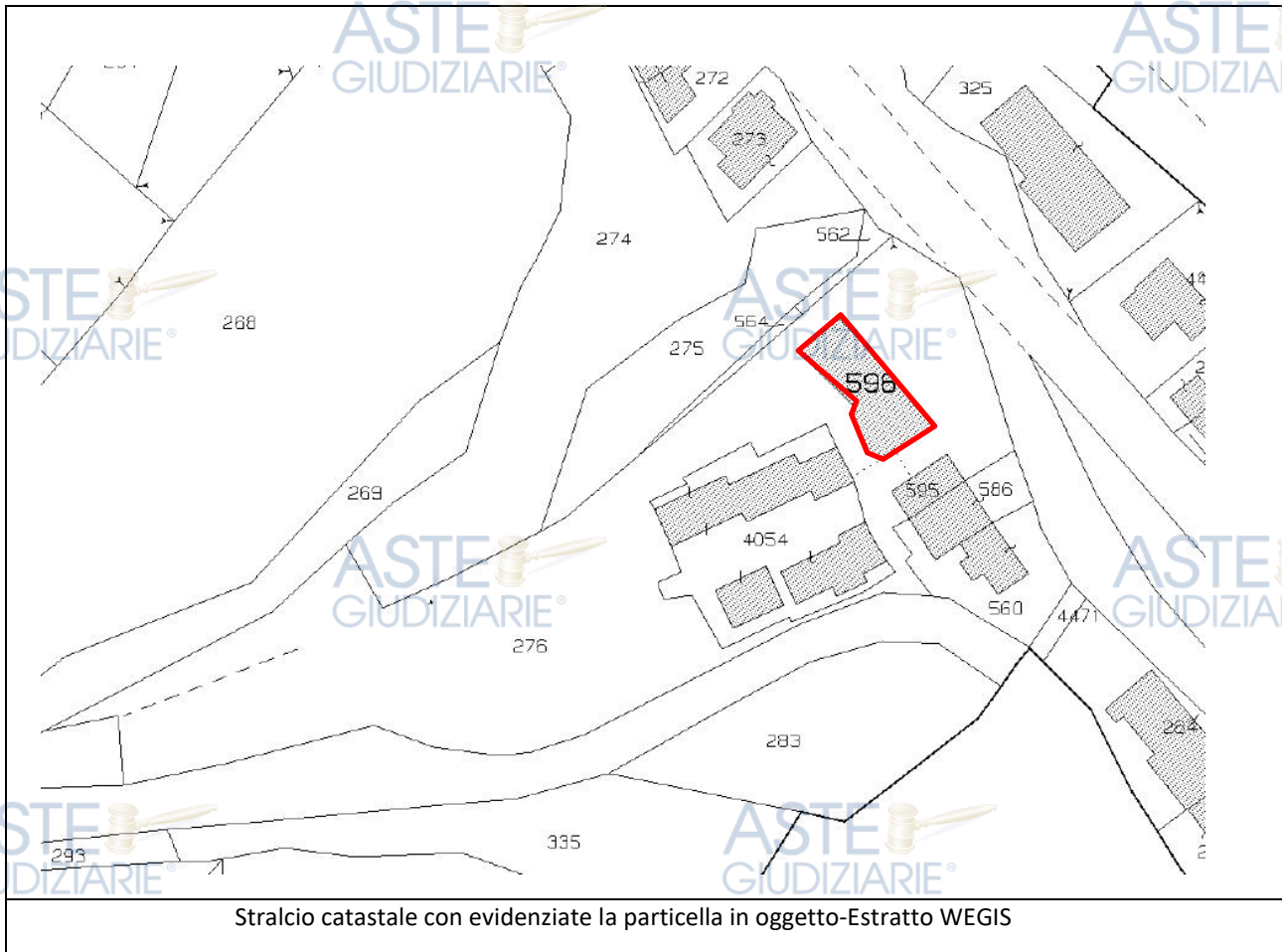
Le aree collegate all'immobile sono identificate catastalmente:

- Fg 3 p.IIIa 276 sub 4- bene comune non censibile (*il locale ha un'area esclusiva di utilizzo*)
- Fg 3 p.IIIa 276 senza sub- AREA LIBERA (*Ex sub 5*)

4 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE LOTTO "1" - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI FOSSACESIA (CH)

4.1 UBICAZIONE

Il locale è ubicato nel Comune di Fossacesia, in Via Levante 2, prospettante la Strada Statale 16





Ortofoto con proiezione catastale-estratto Stimatrix forMaps

L'immobile è di proprietà della società [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

Titolo
-ATTO PUBBLICO del 05/03/1992, rep. n.110114, rogante Notaio Giuseppe Colantonio. Registrato a Lanciano il 19/03/1992, trascritto a Chieti il 20/03/1992 al n 5405 RG e 4602 RP
-ATTO PUBBLICO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 03/08/2017, rep. N. 82222, rogante Notaio Vincenzo Greco.

Attualmente risulta essere occupato da terzi in forza di contratto di affitto stipulato tra le società [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 26/11/2012 al numero 3164 serie 3. Tale contratto risulta scaduto il 1/9/2024

4.2 DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un fabbricato con ulteriori due piani destinati a civile abitazione. Il fabbricato affaccia su un piazzale adibito a parcheggio e passaggio riferito alla p.lla 276, con ingresso da Via Levante immediatamente nei pressi dell'incrocio con la Strada Statale 16-Adriatica.

Nello specifico l'immobile oggetto di perizia è composto da:

- un piano terra di circa 175 mq commerciali attualmente in uso come pizzeria/ristorante con ingressi indipendenti da un piazzale a livello antistante adibito a parcheggio. Il piano terra è collegato al piano interrato attraverso una scalinata interna con ascensore/montacarichi;
- un piano interrato con vari locali (un ampio deposito, locali tecnici, WC e spogliatoio) di complessivi 311 mq. L'accesso al piano interrato è possibile dalla scala interna e dall'ascensore/montacarichi oppure dall'esterno, percorrendo l'area riferita alla p.lla 276, che circonda il fabbricato.

Lo spazio esterno antistante è identificato al fg 3. p.lla 276 sub 4 dove vi si trova il piazzale di ingresso, parcheggio e manovra comuni. Sul lato sinistro l'area comune prosegue (p.lla 276 sub 3) fino al retro del fabbricato della p.lla 596 e prosegue sul fronte laterale destro (porzione di AL-Area libera), dove si trova l'ingresso carrabile al piano interrato.

Tali aree risultano annesse alla particella 596 sub 10 come da Atto di Compravendita rep 110114 del 05/03/1992.

Il piano interrato presenta una pavimentazione con massetto industriale e resina nella zona del deposito più grande e in ceramica negli ambienti secondari del bagno e degli spogliatoi, le pareti tinteggiate. Sono presenti impianto elettrico interno ed esterno, impianto idrico-sanitario e di scarico.

Al piano terra la pavimentazione è in ceramica con rivestimento negli ambienti di servizio e nella cucina. Le pareti sono tinteggiate. Sono presenti impianto elettrico, idrico-sanitario, scarico e impianto di riscaldamento, con una stufa a biomassa e due Split a parete.

4.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

In riferimento all'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.

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, viene adottato un criterio correntemente usato, assimilando il valore corrente di unità simili a quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili.

Al valore così determinato dovranno essere applicati dei coefficienti specifici, al fine di rapportare il valore economico comparativo, all'esatto stato dell'immobile oggetto di stima.

4.3.1 Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

(P1) Zonale	Tiene conto della localizzazione dell'immobile, (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P1) = 1)
(P2) Costruttivo	Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P2) = 1)
(P3) Conservazione	Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P3) = 1)
(P4) Architettonica	Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo. (Il fabbricato di riferimento presenta un coefficiente (P4) = 1)
(P5) Esposizione	Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P5) = 1)
(P6) Impianti	Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P6) = 1)
(P7) Finiture	Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P7) = 1)
(P8) Strutturale	Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturale e dell'idoneità sismica. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P8) = 1)
(P9) Destinazione d'uso	Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P9) = 1)
(P10) Fisico	Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali. (Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente (P10) = 1)

4.3.2 Tabella di calcolo valore (V)

	Descrizione	Piano	(A) Superficie commerciale mq	(B) (VM) Valore medio €/mq	Parametri di valore										(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(V) Valore €, (AxD)	
					(P1) Zonale	(P2) Costruttivo	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture	(P8) Strutturale	(P9) destinazione e d'uso	(P10) Fisico			(C) parametro medio
1)	Locale commerciale Fig. 3 P.IIa 596 Sub 10	T	175	€ 1.270	1	0,9	1	0,85	1	1	1	0,8	1	0,8	0,94	€ 207 804	
2)	Locale commerciale Fig. 3 P.IIa 596 Sub 10 Servizi	-1	28	€ 700	1	0,9	1	0,85	1	1	1	0,8	1	0,8	0,94	€ 18 326	
3)	Locale commerciale Fig. 3 P.IIa 596 Sub 10 Depositi e locali tecnici	-1	284	€ 450	1	0,9	0,6	0,85	1	0,9	0,5	0,8	1	0,8	0,84	€ 106 713	
Totale			487		LEGENDA										Totale	€ 332 843	
					Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq												
					Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.												
					Parametri di valore											Coefficiente medio	
					Valore all'attualità (D) ("B" x valore medio VM x parametro medio "C") espresso in €/mq												
					Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espresso in €.												

4.3.3 Determinazione del valore finale

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

V= €. 333.000,00

Spese da detrarre:

- 1) Sanatoria urbanistica (*Compatibilità paesaggistica e Permesso di Costruire*) €. 5.000,00;
- 2) Variazione catastale (*Elaborato planimetrico e planimetria immobile*) €. 750,00;
- 3) Annotazioni e restrizioni €. 2.200,00

Valore

Lotto 1= €. 325.000,00

4.3.4 ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RISULTINO EVENTUALMENTE GRAVATI

Il bene in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli

- 1) ISCRIZIONE del 16/02/2009 - Registro Particolare 504 Registro Generale 3009 Pubblico ufficiale CARABBA FRANCESCO Repertorio 1473/1023 del 13/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:
 - a. 1. Annotazione n. 1052 del 11/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
- 2) ISCRIZIONE del 28/08/2018 - Registro Particolare 1658 Registro Generale 14473 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1461/3218 del 28/08/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, Documenti successivi correlati
 - a. 1. Annotazione n. 2067 del 04/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - b. 2. Annotazione n. 602 del 02/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - c. 3. Annotazione n. 260 del 31/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) ISCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 1922 Registro Generale 16308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 293 del 23/08/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 4) TRASCRIZIONE del 11/07/2019 - Registro Particolare 9323 Registro Generale 12326 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 3/2018 del 09/05/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
 - a. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2068 del 04/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5) ISCRIZIONE del 17/06/2020 - Registro Particolare 902 Registro Generale 7661 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 244 del 27/04/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:
 - a. 1. Annotazione n. 2069 del 04/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - b. 2. Annotazione n. 603 del 02/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - c. 3. Annotazione n. 261 del 31/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6) ISCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 104 Registro Generale 1288 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2095/3222 del 25/01/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 7) TRASCRIZIONE del 07/10/2024 - Registro Particolare 14478 Registro Generale 18308 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 19/2024 del 10/05/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.4 EVENTUALI PERDURANTI IRREGOLARITÀ CONNESSE ALL'INOSSERVANZA DI NORME URBANISTICHE NELLA COSTRUZIONE DEI FABBRICATI MEDESIMI, SPECIFICANDO, IN CASO POSITIVO, GLI INTERVENTI DA SVOLGERE PER LA SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE E LA SPESA PREVEDIBILMENTE OCCORRENTE PER LA DEFINIZIONE DELLA RELATIVA PRATICA AMMINISTRATIVA

I titoli edilizi di riferimento dell'intero fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di liquidazione sono:

- 1) Concessione edilizia n 13 del 16/03/1984

2) Variante n 44 del 15/03/1988

3) Variante n 93 del 17/04/1989

4) Variante n 112 del 27/07/1992

All'immobile oggetto di liquidazione fanno riferimento invece i seguenti titoli:

5) agibilità parziale n 3 del 30/01/1992 per locale commerciale e magazzino.

6) Provvedimento Conclusivo n 185 del 01/10/2012

7) Provvedimento Conclusivo n 256 del 25/09/2013 (in VARIANTE al n 185)

Tra i titoli sopra elencati, quelli di riferimento per la legittimità e conformità da prendere in considerazione sono:

4) Variante 112 del 27/07/1992: l'immobile risulta conforme prima dei lavori interni legati all'attività commerciale attualmente presente

7) Provvedimento Conclusivo 256 del 25/09/2013: lo stato attuale dell'immobile risulta difforme da quanto rappresentato negli elaborati che tuttavia presentano anche delle problematiche legate alla rappresentazione grafica del progetto.

Dall'analisi della documentazione disponibile e dai rilievi interni effettuati in fase di sopralluogo emergono alcune incongruenze con gli elaborati di progetto approvati con il titolo di cui al n 7).

In particolare si possono individuare due tipologie:

A) ERRORI GRAFICI. Sugli elaborati grafici di cui al progetto di variante Provvedimento Conclusivo 256/2013 è stato rappresentato in modo errato il perimetro del fabbricato e la posizione di alcuni pilastri. Tuttavia è verificabile che tale diversa rappresentazione non corrisponde allo stato di fatto, che è invece conforme a quanto approvato con l'ultimo titolo di riferimento dell'intero fabbricato all'interno del quale l'immobile in oggetto si trova. Tali errori di rappresentazione hanno portato ad una errata rappresentazione anche della proposta di progetto approvata con il Provvedimento Conclusivo.

Tali incongruenze grafiche rientrano tra quelle di cui all'art 34bis comma 2 bis del DPR 380/01 e sarebbero rettificabili attraverso SCIA (art 34 ter DPR 380/01)

B) DIFFORMITA'. Alcune opere previste in progetto non sono state realizzate, mentre altre risultano state eseguite in modo lievemente differente.

Escludendo gli errori grossolani di rappresentazione di cui al precedente punto A) le difformità rilevabili sono:

b1) mancata demolizione dei bagni al piano interrato;

b2) demolizione del piccolo disimpegno antistante l'ingresso alle scale al piano interrato e chiusura della porta della sala macchine;

b3) mancata realizzazione dell'antibagno nella zona "lavaggio" al piano terra;

b4) piccole variazioni nella posizione dei tramezzi e degli spazi interni degli ambienti;

b5) Sull'area esterna è stata installata una struttura amovibile a montanti metallici e chiusure in teli in PVC trasparente per dare riparo ai clienti dell'attività. Tale struttura amovibile è assimilabile, come da regolamento del Comune di Fossacesia, a dehors e pertanto soggette a procedura specifica per la loro installazione.

Tali difformità sono classificabili come “parziali difformità” sanabili ai sensi dell’art 36 bis del DPR 380/01 e smi. mediante SCIA in sanatoria e doppia conformità semplificata oltre ad Accertamento di Conformità paesaggistica di cui all’art 34 bis comma 4.

Le spese per la regolarizzazione ammontano a circa €. 5.000,00

4.5 LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L’ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA, LA PRESENZA NEGLI IMMOBILI DI MATERIALI O PRODOTTI CONTENENTI AMIANTO LIBERO O IN MATRICE FRIABILE

Il lotto in oggetto rientra in zona B6 del PRG del Comune di Fossacesia regolamentata dall’Art.45 delle NTA

Su di esso gravano i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto costiera
 - Piano regionale paesistico- zona a trasformabilità ordinaria
- CONFORMITA’ EDILIZIA E URBANISTICA: si rimanda al paragrafo 4.4
 - AGIBILITA’ . Agibilità parziale n 3 del 30/01/1992 per locale commerciale e magazzino
 - CONFORMITA’ CATASTALE. Lo stato di fatto non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. All’epoca dell’ultimo accatastamento in atti (anno 2014) è stata riportata graficamente la planimetria degli elaborati grafici del Provvedimento Conclusivo n 256/2013, con quindi la errata graficizzazione della planimetria così come descritto nel par. 4.4. Si rende dunque necessario l’aggiornamento catastale a valle della procedura di sanatoria necessaria per le opere difformi, redigendo anche l’elaborato planimetrico della p.lla 596 ad oggi mancante. Si segnala inoltre la necessità di aggiornare contestualmente l’elaborato planimetrico della p.lla 276 dove è indicato il sub 4 (bene comune non censibile) condominiale ma di fatto e diritto ad uso esclusivo dell’immobile in oggetto redigendo una planimetria con entità tipologiche (Corpi di fabbrica CF aree libere AL etc.) e ridefinendo un sub per quella che attualmente è indicata con la dicitura AL (area libera).
 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. Trattandosi di unità immobiliare urbana, non è stato necessario richiedere C.D.U.
 - PRESENZA DI AMIANTO. Nell’immobile non sono presenti componenti, materiali o prodotti contenenti amianto.

4.6 LO STATO DI POSSESSO DEI BENI, CON L’INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO RELATIVO, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALL’ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI.

Attualmente l’immobile risulta essere occupato da terzi in forza di contratto di affitto stipulato tra le società

” registrato presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate in data 26/11/2012 al numero 3164 serie 3.

Il contratto risulta pertanto stipulato in data ANTERIORE

All’interno vi si svolge attività di ristorazione/pizzeria come da contratto.

La durata prevista del contratto è stata stabilita di 6 anni, rinnovabili tacitamente di altri 6 anni fatte salve le condizioni contrattuali di rescissione o vendita da parte del locatario e/o disdetta o rescissione da parte del conduttore.

Il contratto alla data del 1/9/2024 risulta SCADUTO.

4.7 L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO INTERESSE STORICO-ARTISTICO.

Sul fabbricato grava vincolo di natura condominiale riguardante parte dell'area esterna utilizzata come spazio passaggio e parcheggio, sia al piano terra, sia di accesso ai locali interrati dell'immobile in oggetto. Tali aree si trovano all'interno delle particelle identificate al fg 3 p.la 276 4 e da AL (area libera). Esse risultano annesse all'immobile in oggetto fg 3 p.la 596 come da contratto di vendita rep 110114 del 5 marzo 1992.

4.8 L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE, COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Non risultano vincoli e oneri di tale tipologia.

4.9 AVVENUTA ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (SE RICHIESTI E SE GIÀ ESISTENTI)

Agli atti non risulta redatto alcun Certificato di Prestazione Energetica.

Nel contratto di locazione in essere tra le tra le società "[REDACTED]", è espressamente dichiarata l'assenza di certificazione energetica.

5 CONCLUSIONI

Il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli, di seguito riassume il valore dei lotti stimati relativamente alle quote di proprietà della [REDACTED]

Il valore del bene oggetto di stima ammonta ad €. **325.000,00**



6 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: Cartografia (Ortofoto, PRG e vincoli ambientali)

ALLEGATO 2: Documentazione CATASTALE (Estratto di mappa, visure, planimetrie)

ALLEGATO 3: Elaborati grafici STATO DI FATTO (Planimetrie e abaco difformità)

ALLEGATO 4: Documentazione FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5: Risultanze ispezione ipotecaria

ALLEGATO 6: Riscontro ACCESSO AGLI ATTI (titoli edilizi)

ALLEGATO 7: Titolo di proprietà 05/03/1992 (Proprietà [REDACTED])

ALLEGATO 8: Contratto di locazione immobiliare

