

<i>Procedura di Liquidazione del Patrimonio</i>	“XXXX XXXX” n° 00/2020 R.G.
---	--

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i> XXXX XXXX
<i>Liquidatore:</i>	<i>Dott.</i> XXXX XXXX
<i>Perito Stimatore</i>	<i>Dott. Arch.</i> XXXX XXXX

PERIZIA - Immobile in PESCARA

- RELAZIONE PERITALE -

Sommario

Cap.

pag.

1. Premessa	2
2. Descrizione Immobile.....	2
3. Caratteristiche costruttive	7
4. Dati identificativi catastali	7
5. Titolo di proprietà.....	8
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.	9
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di Pescara	9
8. Costo di cancellazione delle Iscrizioni e Trascrizioni.....	9
9. Destinazione urbanistica delle aree.....	10
10. Regolarità amministrativa immobile.....	10
11. Disponibilità immobile	10
12. Oneri condominiali	10
13. Confini dell'immobile	11
14. Proprietà.....	11
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	11
16. Valutazione dell'immobile	11
17. Considerazioni finali.....	12
18. Allegati :	13

1. Premessa

In data 19/00/00000, il sottoscritto Arch. XXXXX XXXXX, C.F. XXXXX – P. IVA 000000 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di XXXXX con il n° 0000, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 0000, con studio professionale in Pescara alla Via XXXXX n° 00, Tel. e Fax 085/0000 - cell. 000.00000 - e-mail XXXXX P.E.C. XXXXX), veniva nominato nella procedura della Liquidazione del Patrimonio nei confronti di

- XXXXX XXXXX, nata a xxxx (CH), l'11/00/0000, c.f. XXXXX

(vedere allegato n° 1).

Il procedimento in epigrafe riguarda la valutazione di un immobile in testa per 1/2 alla Sig.ra XXXXX XXXXX, ammessa alla procedura di Liquidazione del Patrimonio presso il Tribunale di Pescara. L'immobile oggetto della presente procedura riguarda un appartamento residenziale sito in Pescara alla Via XXXXX n° 000 al piano 3° sottotetto.

Il Liquidatore nominato dal Tribunale di Pescara è il Dott. XXXXX

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Liquidatore.

L'appartamento residenziale oggetto di valutazione è ubicato in un complesso immobiliare sito in Pescara XXXXX ed è distinto in Catasto Urbano al **Foglio 00, P.IIa 000 Sub. 00 (A/2)**.

APPARTAMENTO (sottotetto) Sub. 000

2. Descrizione Immobile

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 03/10/0000, ore 11.00, previo avviso alla proprietà.

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito Estimatore, il Liquidatore Dott. XXXXX, ed i genitori della Sig.ra XXXXX.

Proprietà per ½ cad. di :

- XXXXX XXXXX, nata a XXXXX (CH), l'11/11/000, C.F. XXXXX
- XXXXX XXXXX, nato a XXXXX l'11/10/000, C.F. XXXXX



Immagine da Google Earth – Fabbricato in Via XXXXX n° 000

Descrizione :

L'appartamento (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 1 a n° 16) sito al piano terzo sottotetto di un fabbricato articolato su 3 livelli con al piano terra i garage con una corte comune al piano terra sub. 1 quale BCNC. Lo stesso è accessibile dall'androne condominiale, dalla Via XXXXX, all'inizio di Pescara XXXXX. Il fabbricato costruito negli anni 2000 è dotato di ascensore.

L'immobile presenta un soggiorno/ingresso di accesso, una cucina, una camera da letto, ed una cameretta (questo ultimo vano è stato assentito come locale di sgombero) ed un bagno con illuminazione da lucernario. E' presente un balcone ad elle "L" a Nord-Est prospiciente la Via XXXXX.

I pavimenti sono in parquet ad esclusione del bagno ove è presente la ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro doppio, persiane in alluminio. L'impianto termico autonomo è alimentato a gas-metano. Impianto elettrico, idrico e videocitofono presenti. L'appartamento sviluppa circa mq. 86,00, di cui circa mq. 17,00 a locali di sgombero, altezza interna variabile da ml. 1,80 a ml. 3,00.

Il balcone sviluppa circa mq. 20,00. L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive. Le parti basse condizionano gli arredamenti i quali devono essere eseguiti su misura. Il fabbricato condominiale presenta degli standard qualitativi elevati.

- DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

In risposta al quesito, in merito alla divisibilità dell'immobile, il sottoscritto perito dopo aver esperito il sopralluogo e rilevato l'immobile metricamente e fotograficamente, può affermare che l'appartamento al piano 3° sottotetto, allo stato attuale non risulta divisibile, sia per le modeste dimensioni, infatti lo stesso sviluppa una superficie lorda di circa 86,00 mq. sia per l'impianto architettonico e per l'altezza variabile da ml. 3.00 a ml. 1.80.

FOTO Immobile – Via XXXXX n° 000 – P. 3° – PESCARA



Foto 1 – Esterno fabbricato



Foto 2 – Esterno fabbricato – cortile condominiale



Foto 3 – Ballatoio condominiale (P. 3°)

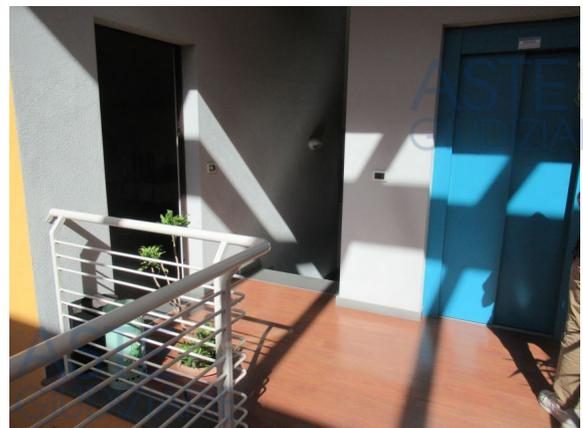


Foto 4 – Ingresso appartamento (P. 3°)



Foto 5 – Interno appartamento Sub. 34 (sottotetto)



Foto 6 – Interno appartamento



Foto 7 – Interno appartamento



Foto 8 – Bagno appartamento



Foto 9 – Camera letto appartamento

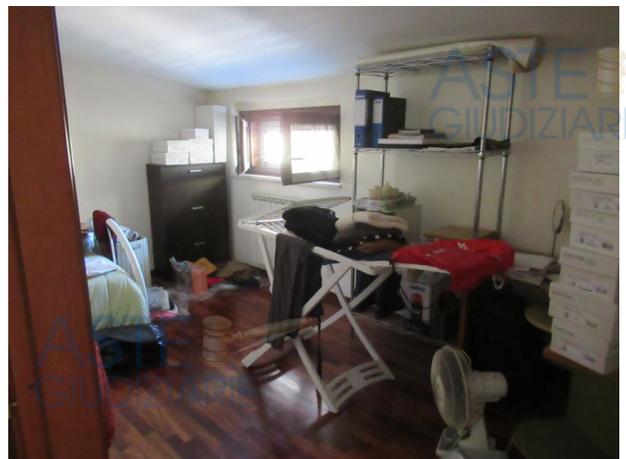


Foto 10 – Locale di sgombero appartamento



Foto 11 – Cucina appartamento



Foto 12 – Soggiorno appartamento



Foto 13 – Balcone appartamento

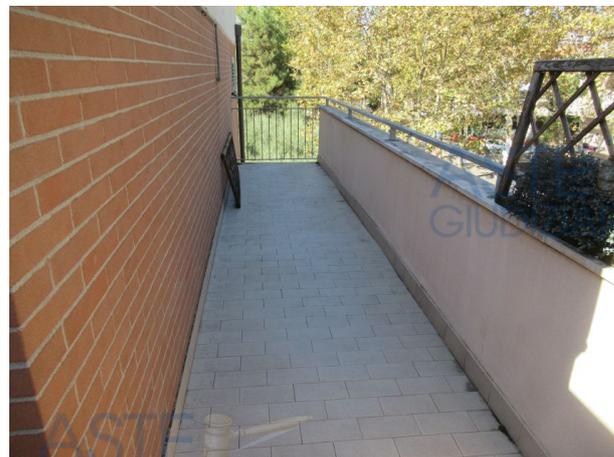


Foto 14 – Balcone appartamento



Foto 15 – Balcone appartamento



Foto 16 – Balcone appartamento

3. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in laterizio
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in legno
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	parquet e ceramica
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	presente
<i>Imp. climatizzazione</i>	assente
<i>Impianto videocitofonico:</i>	presente
<i>Condizioni generali dell'unità immobiliare:</i>	l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive

4. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – Pescara - Fg. 00 P.IIa 000



Planimetria catastale - Piano 3° - Fg. 00 - P.IIa 000 Sub. 00 (A/2)

- **Immobile in Pescara** - Via XXXXX n° 000 (vedere allegato n° 2)

DATI CATASTALI - Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA C.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
00	0000	00	1	A/2	1	4,5 vani	95 mq.	476,43	3°

5. Titolo di proprietà

Di Proprietà di :

- XXXXX XXXXX, nata a XXXXX l'11/11/000, C.F. XXXXX (Propr. 1/2)
- XXXXX XXXXX, nato a XXXXX l'11/10/0000, C.F. XXXXX (Propr. 1/2)

Titolo di provenienza :

-compravendita del Notaio XXXXX del 22/06/0000 rep. 0000 trascritto a Pescara il 24/06/0000 al numero di RP 0000 (vedere allegato n° 3)

Precedenti proprietari :

- XXXXX XXXXX, nata a XXXXX l'11/11/000, C.F. XXXXX (Propr. 1/2)
- XXXXX XXXXX, nato a XXXXX l'11/10/0000, C.F. XXXXX (Propr. 1/2)

Titolo di provenienza :

-compravendita del Notaio XXXXX del 28/12/0000 rep. 0000 trascritto a Pescara il 17/01/0000 al numero di RP 0000

Precedenti proprietari :

- IL XXXXX di F. XXXXX con sede Pescara per 1/1 proprietà

Titolo di provenienza :

- Area del fabbricato pervenuta per compravendite del Notaio XXXXX del 25/02/0000 rep. 0000; del 23/12/000 rep. 0000; del 23/12/000 rep. 000, rispettivamente trascritti a Pescara il 05/03/000 al numero di RP 000; il 13/01/000 al numero di RP 000; il 15/01/000 al numero di RP 00

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio (vedere allegato n° 6)

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di Pescara

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 000 RG 000 del 17/01/000; fondo patrimoniale del Notaio xxxxxx del 28/12/000 rep. 000 a favore di xxxxxx; xxxxxxxx; xxxxxxxx; xxxxxxx

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 000 RG 000 del 24/06/000; mutuo del Notaio xxxxx del 22/06/000 rep. 000 con cui a garanzia della somma di € 0000.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 000 in anni 20 a favore di Banca xxxxx

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 000 RG 000 del 31/03/000; decreto di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara del 11/12/000 rep. n. 000

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di Pescara a tutto il 19/10/00000 (vedere allegato n° 6)

8. Costo di cancellazione delle Iscrizioni e Trascrizioni

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 000 RG 000 del 24/06/000; mutuo del Notaio xxxxx del 22/06/000 rep. 000 con cui a garanzia della somma di € 000.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 000 in anni 20 a favore di Banca xxxxx

Costo di cancellazione € 35,00

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 0000 RG 0000 del 31/03/0000; decreto di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale di Pescara del 11/12/0000 rep. 000

Costo di cancellazione € 294,00

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di Pescara a tutto il 19/10/0000 (vedere allegato n° 6)

9. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di fabbricato residenziale

10. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescara previo accesso agli atti ufficiale in data 04/10/000, sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi per il fabbricato in essere, rilasciati all'Impresa "xxxxxxxxxxxxx (vedere allegato n° 4):

- Concessione Edilizia n. 000/00 del 08/08/000;
- P.D.C. Variante Prot. n. 000/00 del 01/09/000;
- P.D.C. Variante Prot. n. 000/0000 dell'11/11/000 (recupero abitativo dei sottotetti);
- AGIBILITA' Prot. n. 0000/000 del 17/03/0000.

Da una comparazione tra lo stato di fatto e le relative planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo assentito e le planimetrie di accatastamento si rileva che il locale di sgombero adibito a camera a Nord-Ovest è stato leggermente ampliato modificando la tramezzatura del disimpegno, arretrando l'ingresso, per il resto risulta conforme. Tale difformità non incide sulle volumetrie.

11. Disponibilità immobile

Attualmente l'appartamento è occupato.

12. Oneri condominiali

Il sottoscritto ha inviato una Mail all'Amministratore del Condominio "xxxxxx" Sig. xxxxxxx in data 04/10/000 chiedendo se la ditta proprietaria dell'immobile oggetto di perizia avesse insoluti condominiali.

L'Amministratore ha risposto con successiva mail specificando che dal periodo 01/01/000 al 31/12/0000, gli insoluti condominiali da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxx. ammontano ad € **872,31** (vedere allegato n° 5).

13. Confini dell'immobile

L'appartamento al piano 3° sottotetto censito catastalmente al Fg. 00, P.IIa 00, **Sub 00**, confina, a **Nord** ed **Ovest** con distacco da corte condominiale comune, ad **Est** con vano scala e con distacco da corte comune, a **Sud** con appartamento altra ditta di cui al sub. 000 salvo altri.

14. Proprietà

L'immobile risulta essere per la quota di ½ di xxxxx xxx (C.F. xxxxx), e per la quota di ½ di xxxxx xxx (C.F. xxxxx)

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

16. Valutazione dell'immobile

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

E' stata considerata la circostanza che viene venduta solo la quota di 1/2 dell'appartamento e non l'intero.

Inoltre l'immobile presenta altezze ridotte, un vano adibito a locale di sgombero con finestra piccola, ed un bagno cieco illuminato con un lucernario dall'alto.

L'immobile è stato costruito agli inizi degli anni 0000.

L'appartamento si trova in buone condizioni manutentive, in un residence con standard qualitativi alti.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILE - Fg 19 - P.IIa 4043 Sub. 34 (A/2) – Via Del Santuario n°167/3 - Pescara

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
3°	Appartamento (A/2) (Sub. 00)	69,00	1.600,00	110.400,00
3°	Locali di sgombero	17,00 X ½ = 8,50	1.600,00	13.600,00
3°	Balcone	20,00 X 1/3 = 6,66	1.600,00	10.656,00
			Valore tot. Imm.	134.656,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale dell'appartamento oggetto di stima ammonta ad **€ 134.656,00** (diconsi euro centotrentaquattromilaseicentocinquantasei/00).

In considerazione che viene venduta la quota di ½ e per la circostanza che l'immobile è rappresentato da un sottotetto con fruibilità ridotta si applica una riduzione del 20%, pertanto si ha :

€ 134.656,00 - 20% = **€ 107.724,80**

Quota di 1/2 della Sig.ra xxxx xxxxx

€ 107.724,80 X 1/2 = **€ 53.862,40**

17. Considerazioni finali

L'appartamento sopra descritto, di comproprietà della Sig.ra xxxxx xxxxx, (nata a xxxx (xx), l'11/11/000, c.f. xxxxxx (Proprietà per 1/2), sito al piano terzo (Sub. 000) ubicato in Pescara alla Via xxxx n° 000, alla data odierna assume un valore in quota di **€ 53.862,40** (diconsi euro cinquantatremilaottocentosessanta due/40).

18. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 06

Allegato n° 1	Nomina di Perito CTU del 19.09.000
Allegato n° 2	Documentazione Catastale
Allegato n° 3	Atto di Compravendita del 0000
Allegato n° 4	Titoli abilitativi immobili
Allegato n° 5	Insoluti Condominiali
Allegato n° 6	Certificato Ipocatastale – Cons. RR. II. PESCARA

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Liquidatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, lì **14 Novembre 2023**

Il Perito