

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Amico Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

VERIFICA DEL VALORE DI STIMA DEL BENE SITO A PESCARA IN VIA MONTE VELINO, 19

CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO N. 19, PARTICELLA 3810, SUB. 15

Il sottoscritto geom. Alfonso D'Amico, nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare n. 183/2018 di R.G.E.,

Premesso che

- lo scrivente è stato nominato c.t.u. per la redazione della perizia estimativa nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 183/2018 R.G. nella quale, in prima fase, fra i beni oggetto di pignoramento era ricompreso anche l'immobile sito in Pescara alla Via Monte Velino n. 19, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio n. 19, particella 3810, sub. 15;
- sul frontespizio del fascicolo d'ufficio della suddetta Es. Imm. n. 183/2018 R.G. (prodotto in atti il 15/05/2019 – busta 20696525) leggesi a margine destro: *“ Il giudice letto quanto di causa, esaminato il fascicolo n. 237/17 di più antica istituzione e nel quale risulta pignorato il bene identificato al fg. 19 p. 3810 sub. 15 coincidente con quello già pignorato. Dispone lo stralcio dal presente fascicolo del bene su identificato che verrà riunito (...) con la procedura di R.G. Es 237/17 Giudice Colantonio.”*;
- per quanto sopra riportato il suddetto immobile non è stato oggetto di stima in quanto stralciato dalla procedura esecutiva in oggetto (Es. Imm. n. 183/2018 R.G.);
- nell'udienza del 12/11/2020 la S.V. dava incarico allo scrivente disponendo quanto di seguito: *“provvederà a verificare il valore di stima del bene oggetto della procedura estinta all'esito dell'acquisizione della relativa perizia a questa procedura”*;
- con istanza depositata in data 19/04/2021 lo scrivente richiedeva copia della perizia di stima relativa alla procedura esecutiva n. 237/2017 R.G.E. per i conseguenti adempimenti. Con Ordinanza del 25/04/2021 la S.V. Ill.ma autorizzava a richiedere l'accesso al fascicolo della procedura estinta richiamata;
- a mezzo mail ordinaria del 29/04/2021 si chiedeva e si otteneva dalla Cancelleria copia della suddetta perizia di stima a firma dell' arch. Carlo Formuso.

Si procede pertanto ad evadere quanto disposto dalla S.V. Ill.ma.

Dalla disamina della perizia di stima (che si allega – Allegato 1) si evince che:

- *“l'unità immobiliare è situata su più livelli, è composta infatti dai piani terra, primo, secondo e quarto di un maggior edificio costruito su cinque livelli, sito al civico n. 19 della Via Monte Velino a Pescara (PE), inserito in contesto residenziale.”*
- La superficie convenzionale considerata dall'Arch. Formuso posta a base della stima effettuata risulta pari a complessivi 1.036,42 mq;
- *“I valori utilizzati ai fini della stima si riferiscono ai valori di mercato (minimo e massimo) desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rilevati nel 2° semestre dell'anno 2017; (...) La quotazione media di mercato [(ottenuta mediante la media tra il Valore Massimo relativo allo stato conservativo normale e il valore minimo relativo allo stato conservativo ottimo) = €/mq (1.450,00 + 1.600,00)/2] è risultato essere pari a: 1.525,00 €/mq”;*
- In merito alla regolarità edilizia l'Arch. Formuso riferisce che: *“Lo stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultima planimetria di Progetto agli atti (che nel caso di specie risulta essere coincidente con la planimetria catastale in quanto nel Permesso in Sanatoria N. 479 del 20/03/2006 gli elaborati grafici sono appunto coincidenti con la planimetria catastale) è risultato non conforme, in particolare:*
 - *Al piano terra non esiste la bucatina che dal disimpegno, dello sbarco della scala dovrebbe permettere l'accesso diretto al locale soggiorno taverna.*
L'accesso al medesimo locale, invece, avviene attraverso il locale garage appartenente ad altro subalterno che è identificato con il numero 7, (...).
 - *Al secondo piano nell'ultima camera localizzata a sud est è stata realizzata una finestra a 4 ante di ampiezza pari a 3,45 m.;*
 - *Al piano quarto sono presenti due finestre a 1 anta localizzate sulla parete sud est del vano macchine ascensore.*

Al fine di garantire la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale occorre:

- *al piano terra realizzare la bucatura che dal disimpegno, dello sbarco della scala consenta l'accesso diretto al locale soggiorno taverna;*
- *al piano secondo nell'ultima camera localizzata a sud est occorre tamponare la finestra a 4 ante di ampiezza 3,45 m.;*
- *al piano quarto occorre tamponare le due finestre ad 1 anta localizzate sulla parete sud est del vano macchine ascensore.*

Si procede alla verifica del valore di stima del bene oggetto della procedura estinta, precisando che non è stato effettuato il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione (sub. 15) rappresentando, però, che le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato sono state analizzate e stimate dal sottoscritto nell'ambito della procedura esecutiva n. 183/2018 e quindi si è preso visione delle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato nel suo insieme.

Il fabbricato è costituito dal 1° Piano Seminterrato (catastalmente indicato Piano Terra), dal Piano Terra/Rialzato (catastalmente indicato Piano Primo), dal Piano Primo (catastalmente indicato Piano Secondo), dal Piano Secondo (catastalmente indicato Piano Terzo) e infine Piano terzo (catastalmente indicato Piano Quarto).

L'Arch. Formuso, pur evidenziando alcune difformità presenti nell'immobile e indicando le opere di ripristino da eseguire non ne quantifica il relativo costo.

In merito alle suddette difformità, tenuto conto che il sottoscritto è in possesso dei titoli abilitativi rilasciati nel tempo per l'intero fabbricato, utilizzati ai fini della verifica della regolarità edilizia per gli immobili oggetto della procedura esecutiva n. 183/2018, rappresenta quanto segue:

- 1) Inesistenza della bucatura che dal disimpegno permette l'accesso al soggiorno taverna al piano terra.

L'Arch. Formuso ha accertato l'inesistenza di un varco di accesso al locale soggiorno taverna (in realtà al 1° Piano Seminterrato) rappresentato nella planimetria catastale allegata al Permesso in sanatoria n.

479 del 20/03/2006. Si precisa che dalla lettura delle opere oggetto di sanatoria non è indicata specificatamente tale difformità. E' necessario però, a parere dello scrivente, realizzare detta apertura per rendere accessibile il vano soggiorno taverna tale da renderlo autonomo dall'adiacente unità immobiliare (questa distinta con il fg. n. 19, p.lla 3810, sub. 7) ed oggetto della Procedura Esecutiva n. 183/2018.

Il costo per la realizzazione dell'apertura del varco ammonta a circa € 2.500,00 comprensiva di iva, consistente nella demolizione del tratto di divisorio, fornitura e posa in opera di controtelaio e infisso (porta), risagomatura del suo perimetro, finitura con stuccatura e tinteggiatura.

Oltre al costo delle opere edili va presentata una CILA i cui costi amministrativi e tecnici ammontano a € 1.000,00 comprensivi di oneri professionali.

In totale € 2.500,00+ € 1.000,00 = € 3.500,00 da detrarre al valore di stima dell'immobile.

- 2) Al secondo piano nell'ultima camera localizzata a sud est realizzazione di una finestra a 4 ante di ampiezza pari a 3,45 m.;

L'Arch. Formuso ha accertato l'esistenza della finestra a 4 ante di ampiezza pari a 3,45 m al Secondo Piano (in realtà al Primo Piano) non rappresentata nella planimetria catastale allegata al Permesso in sanatoria n. 479 del 20/03/2006 e ne ha previsto la sua chiusura.

Dall'analisi dei precedenti titoli abilitativi (C.E. in sanatoria n. 0948 del 31/10/1996 e C.E. in sanatoria n. 3858 del 28/07/1994) nelle planimetrie catastali ad esse allegate detta finestra risulta rappresentata.

In particolare nella relazione descrittiva allegata alla C.E. n. 3858/1994 si evince che con il Mod. 47/85-C "si chiede infine, la sanatoria relativa a tutte le altre opere, interne ed esterne non valutabili in termini di superfici o di volume (...)".

Pertanto, a parere dello scrivente, la finestra risulta assentita e la sua mancata rappresentazione nella planimetria catastale, allegata al Permesso in Sanatoria n. 479/2006, è da ritenersi una mera errata rappresentazione grafica.

Si deve procedere quindi all'elaborazione e presentazione della denuncia catastale per errata rappresentazione grafica, i cui costi tecnici ed amministrativi ammontano a complessivi € 600,00.

Detto importo deve essere detratto dal valore di stima dell'immobile.

L'Arch. Formuso non ha evidenziato che nella planimetria catastale allegata al Permesso in Sanatoria n. 479/2006 non risultano rappresentate la finestra adiacente all'ingresso principale al piano terra/rialzato (catastalmente Piano Primo) e la finestra del w.c. al primo piano (catastalmente Piano Secondo) della facciata lato sud-est.

Entrambe dette finestre risultano però rappresentate nelle planimetrie catastali allegata alla C.E. in sanatoria n. 0948/1996 ed alla C.E. in sanatoria n. 3858/1994. Anche in tal caso sono da ritenersi una mera errata rappresentazione grafica sanabile con la denuncia catastale sopraindicata i cui costi sono stati già quantificati.

- 3) Al piano quarto sono presenti due finestre a 1 anta localizzate sulla parete sud est del vano macchine ascensore.

L'Arch. Formuso ha accertato l'esistenza di due finestre a 1 anta nel vano macchine ascensore al piano quarto (in realtà al Piano Terzo) non rappresentate nella planimetria catastale allegata al Permesso in sanatoria n. 479 del 20/03/2006 e ne ha previsto la loro chiusura.

Dall'analisi del precedente titolo abilitativo (C.E. in sanatoria n. 3858 del 28/07/1994) nella planimetria catastale ad essa allegata risultano però rappresentate.

In particolare nella relazione descrittiva allegata alla C.E. n. 3858/1994 si evince che con il Mod. 47/85-C *"si chiede infine, la sanatoria relativa a tutte le altre opere, interne ed esterne non valutabili in termini di superfici o di volume (...)".*

Anche in tal caso sono da ritenersi una mera errata rappresentazione grafica sanabile con la denuncia catastale sopraindicata, i cui costi sono stati già quantificati.

Posto quanto sopra, relativamente alle difformità riportate ai punti 2) e 3), nell'ipotesi della presentazione di future pratiche edilizie, alla luce di restrittive valutazioni/interpretazioni discrezionali da parte dell'ufficio tecnico comunale, a parere dello scrivente è comunque preferibile presentare una SCIA in sanatoria per le difformità richiamate, i cui costi tecnici ed amministrativi sono quantificabili in € 3.000,00 comprensivi di oneri professionali ed iva.

Detto importo deve essere detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si evidenzia, infine, che l'immobile oggetto della presente analisi, nell'esecuzione immobiliare n. 237/2017, promossa ***** contro ***** ciascuno per la quota di 1/6, è stato pignorato per una quota totale pari a 2/6, mentre nell'esecuzione immobiliare n. 183/2018, promossa ***** contro ***** ciascuno per la quota di 1/6, è stato pignorato per una quota totale pari a 4/6.

Pertanto di seguito si riportano le due ipotesi di stima dell'immobile considerando le suddette due diverse quote oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche ed indagini di mercato effettuate, tenuto conto della zona in cui è sito l'immobile, considerando le superfici, lo stato di conservazione, manutenzione e di rifinitura, come espressamente indicati dall'Arch. Formuso nella sua perizia di stima, il valore unitario di € 1.525,00/mq (utilizzato dallo stesso) a parere dello scrivente non è congruo. Si ritiene congruo un valore medio unitario di € 1.450,00/mq, anche tenendo conto che l'immobile in oggetto viene posto in vendita non per l'intero ma per una quota parte

I^a IPOTESI (quota pignorata pari a 2/6 – Es. Imm.re n. 237/2017)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Fabbricato civile Pescara (PE) - Via Monte Velino, 19	1036,42 mq	1.450,00 €/mq	€ 1.502.809,00	33,33	€ 500.936,33
Valore di stima:					€ 500.936,33

Valore di stima: € 500.936,33

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo opere edili, tecnici, catastali e SCIA in sanatoria (€ 2.500,00 + € 1.000,00 + € 600,00 + € 3.000,00)	7.100,00	€

Valore finale di stima I^a Ipotesi: € 493.836,33

II^ IPOTESI (quota pignorata pari a 4/6 – Es. Imm.re n. 183/2018)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Fabbricato civile Pescara (PE) - Via Monte Velino, 19	1036,42 mq	1.450,00 €/mq	€ 1.502.809,00	66,66	€ 1.001.872,67
				Valore di stima:	€ 1.001.872,67

Valore di stima: € 1.001.872,67

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo opere edili, tecnici, catastali e SCIA in sanatoria (€ 2.500,00 + € 1.000,00 + € 600,00 + € 3.000,00)	7.100,00	€

Valore finale di stima II^ ipotesi: € 994.772,67

Allegato 1 – perizia estimativa Es. Imm.re n. 237/2017 a firma dell'arch. Carlo Formuso

Con osservanza

Pescara, 09 Giugno 2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Alfonso D'Amico