

Tribunale Ordinario di Pescara
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Pescara

nella procedura esecutiva n.99 /2021 ruolo gen. Esecuzioni Immobiliari.

promossa

DA

[REDACTED] (GIA' [REDACTED]) SOGET
SPA AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE INTESA SANPAOLO SPA SO.G.E.T. SOCIETA' DI
GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI SOCIETA' PER AZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE -
RISCOSSIONE SOGET S.P.A. SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI EQUITALLA
CENTRO S.P.A. AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (GIA' EQUITALLA PRAGMA S.P.A.)
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Lo scrivente **Ing. Luigi Cerasoli** C.T.U., incaricato dal Liquidatore della Procedura, avv. Stefania d'Agostino, per "l'acquisizione presso il Comune di Montesilvano della documentazione integrante il requisito di cui all'art. 173 bis disp.att. c.p.c. n.6) ovvero "la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa", trasmette la allegata integrazione alla perizia depositata il 27.12.2021 ed acquisita il 22.05.2024 ai fini della futura vendita del bene nell'ambito della stessa.

Pescara, 10.07.2024

IL C.T.U.

 

ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI MONTESILVANO.

Previa richiesta di accesso agli atti protocollato presso il Comune di Montesilvano il 03.06.2024, lo scrivente, il 09.07.2024 ha potuto consultare il fascicolo n. 6029 relativo all'immobile di Via Egitto 29 a Montesilvano.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

All'interno del fascicolo è stato possibile consultare i seguenti titoli edilizi.

1. Concessione edilizia n. 9283 del 10.04.2002

Rilasciata dal Comune di Montesilvano alla Società [REDACTED], relativamente alla richiesta di eseguire lavori di realizzazione di fabbricato artigianale denominato B.

Successivamente, il 04.06.2002 tale Concessione edilizia risulta volturata alla società [REDACTED], e successivamente il 5.6.2002 volturata alla società [REDACTED].

2. D.I.A. Prot. n. 10263 del 18/11/2002

Il 16.12.2002 la società [REDACTED] ha presentato una Denuncia di Inizio attività per lavori di variante alla C.ed. n. 9283/02, protocollata dal Comune di Montesilvano il 19.11.2002 con il n. 10263.

Tale DIA riguarda in particolare l'aumento di superficie utile con la realizzazione di soppalchi calpestabili.

Risulta, inoltre riportata nella domanda di Agibilità (della quale si dirà in seguito) anche presentata una Comunicazione di inizio lavori Asseverata (C.I.L.A.) con Prot. n. 6388 del 8.2.2017 sebbene gli elaborati relativi a tale comunicazione non fossero presenti all'interno del fascicolo.

Nel fascicolo, tuttavia, erano presenti gli elaborati relativi agli impianti elettrici (allegati alla SCAGI) che riportano la situazione della distribuzione interna di fatto. Pertanto, sebbene eventuali difformità interne siano comunque facilmente sanabili, è molto probabile che, all'interno della CILA Prot. 6388 venisse riportata la attuale distribuzione interna.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Il 16.3.2017 è stata protocollata al n. 14132 la S.C.A.G.I. (Segnalazione Certificata di Agibilità) da parte del sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore della società [REDACTED] di [REDACTED].

NOTE CIRCA LA CONFORMITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO.

La porzione di fabbricato oggetto della procedura è quella individuata al Fg 5, particella 1067, sub 12. Si tratta di una porzione del fabbricato di circa 470 mq dei quali circa 230 soppalcati ed i restanti a doppia altezza (non soppalcati).

Il fabbricato appare conforme al progetto approvato con Concessione edilizia ed alla variante presentata tramite la DIA 10263.

La SCAGI risulta regolarmente presentata.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: MONTESILVANO

Fascia/zona: Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO.

Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	600	L	1,8	3,6	L
Laboratori	Normale	550	1100	L	3,1	6,2	L

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia. I valori vengono aggiornati ogni semestre.

Secondo la tabella OMI riportata, il valore massimo per l'**AFFITTO** 6,2 € al mq per mese.

All'epoca della stima, (marzo 2022) fu considerato opportuno ridurre il valore dell'immobile del 30% rispetto al valore massimo riportato nelle tabelle OMI dell'epoca.

Ad oggi, tale decurtazione deve essere naturalmente aumentata per considerare l'ulteriore invecchiamento dell'immobile.

Applicando al valore massimo per la locazione, quindi, una decurtazione del 35%, si ottiene:

$6,2 \times 0,65 = 4,03$ € al mq per mese.

Essendo la superficie convenzionale 783,44 mq si ottiene un valore di locazione congruo di:

$4,03 \times 783,44 = 3.157,26$ € al mese. Questo si può considerare il "Giusto prezzo" per l'affitto ferma restando, comunque, una forchetta in positivo ed in negativo del 15%.



L'immobile ha delle peculiarità tali da non consentire una “comparazione con immobili simili”; questa è una operazione possibile con immobili dei quali esista un campione rappresentativo importante.



Pescara, 11.07.2024



[Handwritten signature]



ALLEGATI

