

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPR. IMM.: N.33/2020 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: PINACCHIO DOTT.SSA FRANCESCA

Custode dei beni: *AVVOCATO COLAIACOVO EDOARDO*

Creditore procedente:

– BANCA DEL FUCINO S.p.a.

Debitore esecutato:

– [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPR. IMM.: N.33/2020 R.G.E.I.

ILL.MA SIG.RA G.E. DOTT.SSA FRANCESCA PINACCHIO

PREMESSA

- a) **BANCA DEL FUCINO S.p.a.** con contratto di mutuo ipotecario n.40/21067 del 28.12.2012 (*contratto di finanziamento di credito fondiario ai sensi del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385 con contestuale quietanza*) a rogito del Notaio Dott.ssa Cesira De Michele (Rep. N. 37738, Racc. n.16913) registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Sulmona in data 31.12.2012 al n.1241, serie IT e munito di formula esecutiva in data 14.01.2013 concedeva al Signor De [REDACTED]
- b) che a garanzia dell’esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni nascenti dal predetto mutuo fondiario, [REDACTED] ha offerto in garanzia ipotecaria, con formalità iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di l’Aquila in data 02.01.2013 ai nn.56/5, il bene immobile oggetto di esproprio sito in Sulmona, località Fonte d’Amore alla Contrada Santa Lucia;
- c) con **Atto di Pignoramento Immobiliare n.195/C del 09.07.2020, iscritto al n.33/2020 del R.G.E.I., la parte procedente: BANCA DEL FUCINO S.p.a.** richiede l’espropriazione dell’immobile di seguito individuato:

→Pignoramento immobiliare su bene sito in Sulmona, Contrada Santa Lucia, snc, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sulmona al Fg.20, part. 13, sub.2, piano terra – piano 1, per 1/1 proprietà su abitazione di tipo civile, notificato dall’Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Sulmona trascritto in data 28.07.2020 ai nn.9564/7546 reg. part., a favore di Banca Del Fucino Spa con sede in Roma, Via Tomacelli, n.107, c.f.:00694710583. **Importo del precetto: €.65.515,29 oltre successivi interessi di mora.**

La sottoscritta dott.ssa Donatella Capaldo Architetto, libero professionista iscritta all’Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n.12111, con studio tecnico in Campo di Giove (Aq), Via Antonio Meucci, n.4, in qualità di CTU, Iscritta all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona - Categoria Architetti - al n°68, ad evasione dell’incarico conferito dal G.E. dott.sa Francesca Pinacchio, dalle risultanze documentali acquisite, regolarmente confermate sia sulla base degli atti prodotti dalle parti sia dalle verifiche in situ, a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 25 Febbraio e 26 Marzo 2021 presso il bene oggetto di causa, alla presenza del Custode dei beni pignorati Avvocato Edoardo Colaiacovo e del debitore esecutato [REDACTED] procede alla redazione di una relazione di stima ed accerta sui seguenti quesiti posti:

1. l'identificazione del bene comprensivo di confini e dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
4. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
5. la verifica della regolarità edilizia ed 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;
6. l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;
7. le necessarie autorizzazioni qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene;
8. se è possibile separare in natura il bene pignorato;
9. rediga progetto divisionale con conguagli;
10. fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote;

ed espone quanto segue:

1) **Identificazione del bene comprensivo di confini e dati catastali**

Inquadramento territoriale

L'area di insediamento del complesso immobiliare oggetto di esproprio ricade all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Sulmona, in una zona aperta e panoramica ai piedi del Monte Morrone denominata Contrada Marane. Dal Casale posto sulla collina si apre la visuale sulla Valle Peligna ed a tre chilometri in linea d'aria sulla città di Sulmona. La contrada alla quale appartiene la frazione denominata Santa Lucia, il cui nome deriva da una piccola chiesa campestre edificata nel 961, è costellata da molti Casini antichi realizzati su preesistenze romane, nella zona infatti sono stati ritrovati notevoli resti romani. L'odierna Chiesa di Santa Lucia, restaurata nel 1765 dal mercante milanese Domenico Cattaneo, è la cappella dell'antico Casino Pantano.

La zona risulta ben servita da infrastrutture e collegamenti viari ed è caratterizzata da molte ville sviluppatesi intorno al 1980. La frazione, distante solo pochi chilometri dalla vicina Sulmona, è attraversata da una grande strada di ruolo territoriale: l'infrastruttura viaria classificata "statale" e precisamente la S.S. n.17, che dista circa 1 chilometro a sud dell'immobile, e la strada comunale Via delle Marane.

Confini

Il lotto, ove è stato realizzato l'edificio, ha una forma rettangolare in posizione collinare. Il complesso immobiliare è delimitato a nord dalla strada comunale Via delle Marane, dove si trova il cancello di accesso, ad est dalla Via Lamaccio che si allaccia alla S.S. n.17, a sud dalla particella n.1009 e ad ovest dalla particella 980.

Ha corte esclusiva intorno alla casa.

Dati Catastali e Consistenza del bene

Bene immobiliare sito in Via Santa Lucia, snc, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sulmona al foglio 20, particella n.13, sub.2.

> piano T – 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 8, Totale escluse aree scoperte quali: superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti: mq.274 (superficie lorda), **Rendita: Euro 355,32.**

Proprietà

Anno 2021 la proprietà risulta essere intestata a:

→



Stato di possesso

Disabitato: l'immobile non è utilizzato come agriturismo dall'esecutato.

2)

Sommatoria descrizione del bene

L'immobile è sito in Via delle Marane, snc, nel Comune di Sulmona (AQ) su un terreno ricadente in località denominata "Santa Lucia". Da una strada sterrata si accede all'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione residenziale abitabile di un Casale settecentesco di due piani, in passato è stato utilizzato quale struttura ricettiva denominata "Agriturismo Locanda del Fattore".

Il fabbricato è un antico casale di due piani risalente al secolo XVIII. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 274,00, mentre la superficie netta è pari a mq.223. Il terrazzino collegato alla cucina ha una superficie di mq.8.

La struttura portante è in muratura di pietra, i solai sono in latero-cemento e la scala è in muratura. Il tetto a padiglione ha travi di legno e tegole tipo marsigliese ma è privo di tavolato, di guaina e di coibentazione.

La rifinitura esterna del Casale è intonaco tintecciato con pittura color rosa, rifinito con pregevoli cornicioni modanati come pure sono le porte-finestre, incorniciate con modanature trilobate in prossimità dell'arco.

Il piano terra consta di un ingresso con una maestosa scala di pietra posto sull'asse principale dell'antico Casale, è centrale e dà l'accesso ai due saloni contrapposti e simmetrici rispetto alla scala. Finestre quadrate protette da un'inferriata di ferro battuto illuminano i due saloni. I tre ambienti al piano terra sono coperti da volte a botte e a vela.

Il piano primo, salendo la comoda scala, raggiunge un primo disimpegno dal quale si accede alla cucina, con uscita su un terrazzo di mq.8, collegata ad una sala da pranzo, ad una sala e ad un salone. Dal disimpegno si accede anche ad un secondo corridoio, illuminato da due ampie porte-finestre con balconcini alla romana. Da questo corridoio si accede al bagno, alla camera e ad una nicchia dove è sistemata una piccola scala a chiocciola di ferro e legno ammalorata che termina

all'interno di un abbaino di legno, molto sporgente dalla falda del tetto, con visuale sulle montagne del Morrone.

Tutti i vani sono illuminati da ampie finestre con balconcino alla romana. Le porte sono di legno, gli infissi sono di legno e le ringhiere dei balconi sono di ferro battuto. I pavimenti del piano terra sono realizzati con piastrelle di graniglia di marmo con una cornice raffigurante un disegno floreale elegante in bianco e nero, mentre quelli del piano primo sono stati realizzati con piastrelle di gres porcellanato.

Le altezze nette interne delle volte del piano primo sono m.3,55 dell'ingresso e m.3,20 dei saloni. Al piano primo l'altezza dei vani è pari a m.3,35.

L'impianto elettrico è esistente come pure l'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni. Complessivamente lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre, il casale versa in uno stato fatiscente, ci sono numerose e diffuse infiltrazioni dal tetto, in alcuni parti è pericolante in altre zone il tetto ha avuto cedimenti. Complessivamente il tetto è da rifare. Tutti gli intonaci sono da rifare come pure i pavimenti del piano terra sono da restaurare con arrotatura dei pavimenti. Si deve realizzare un solaio con vespaio areato per eliminare l'umidità di risalita al piano terra.

Gli impianti elettrico e idro-termosanitario sono obsoleti e non più a norma, la caldaia a gas è un vecchio modello completamente arrugginita, da sostituire completamente insieme agli impianti.

Lo stato di conservazione in cui versa il Casale inciderà negativamente sulla stima, poiché la necessità di essere restaurato e adeguato sismicamente è urgente, in alcuni punti si evidenzia lo stato pericolante del tetto e la presenza di muffe e infiltrazioni sono un po' ovunque.

Caratteristiche zona: Periferica a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: Colline agresti vicine ai due centri cittadini più grandi di Sulmona e Pratola Peligna.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Esistono alcuni collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.

La zona non offre molti servizi per i beni di prima necessità data la vocazione agricola e residenziale con ville singole su tutto il comprensorio.

- 3) ***Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.***

Non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

Non esiste costituzione di condominio.

- 4) ***Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

Saranno cancellati: "pignoramenti" nonché le "iscrizioni ipotecarie" (precedenti e successive al pignoramento) che di seguito si elencano.

Titoli di proprietà e Formalità pregiudizievoli

A seguito della lettura delle “*Ispesioni Ipotecarie*” presso la Conservatoria dei RR.II. dell’Aquila nel ventennio preso in esame, il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Sulmona (Aq), Foglio 20, mappale 13 sub.2, è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE IPOTECARIA N.REG. PART. 5 DEL 02.01.2013, A FAVORE DELLA BANCA DEL FUCINO SPA, DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- 2) ISCRIZIONE IPOTECARIA N.REG. PART. 640 DEL 26.05.2020, A FAVORE DELLA BANCA DEL FUCINO SPA, DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- 3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IN DATA 28.07.2020, AL REG. PART.N.7546, A FAVORE DELLA BANCA DEL FUCINO SPA

I beni di cui trattasi sono oggetto di un preliminare di compravendita del 05.08.2019 trascritto in data 12.08.2019 al reg. part. n.10381 [REDACTED]

- 5) **Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Conformità urbanistico edilizia

- concessione a costruire n. 349/ADA prot. n. 003374 del 09/04/96
- variante D.I.A. del 25/03/98
- certificato di abitabilità prot. n. 005910/ADA del 06/08/98
- NON è PRESENTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Difformità riscontrate:

La planimetria accatastata è **corrispondente** con la planimetria del progetto approvato in variante rilasciato dal Comune.

Conformità catastale:

Nessuna difformità della planimetria dell'appartamento presentata al Catasto con lo stato attuale dei luoghi rilevati dal sopralluogo, dove il riscontro planimetrico e distributivo degli ambienti è **corrispondente**.

> Percorsi - Viabilità:

- c) **Strade di interesse locale e turistico: sono tutte le altre infrastrutture viarie previste nel piano e non strettamente al servizio della residenza;**

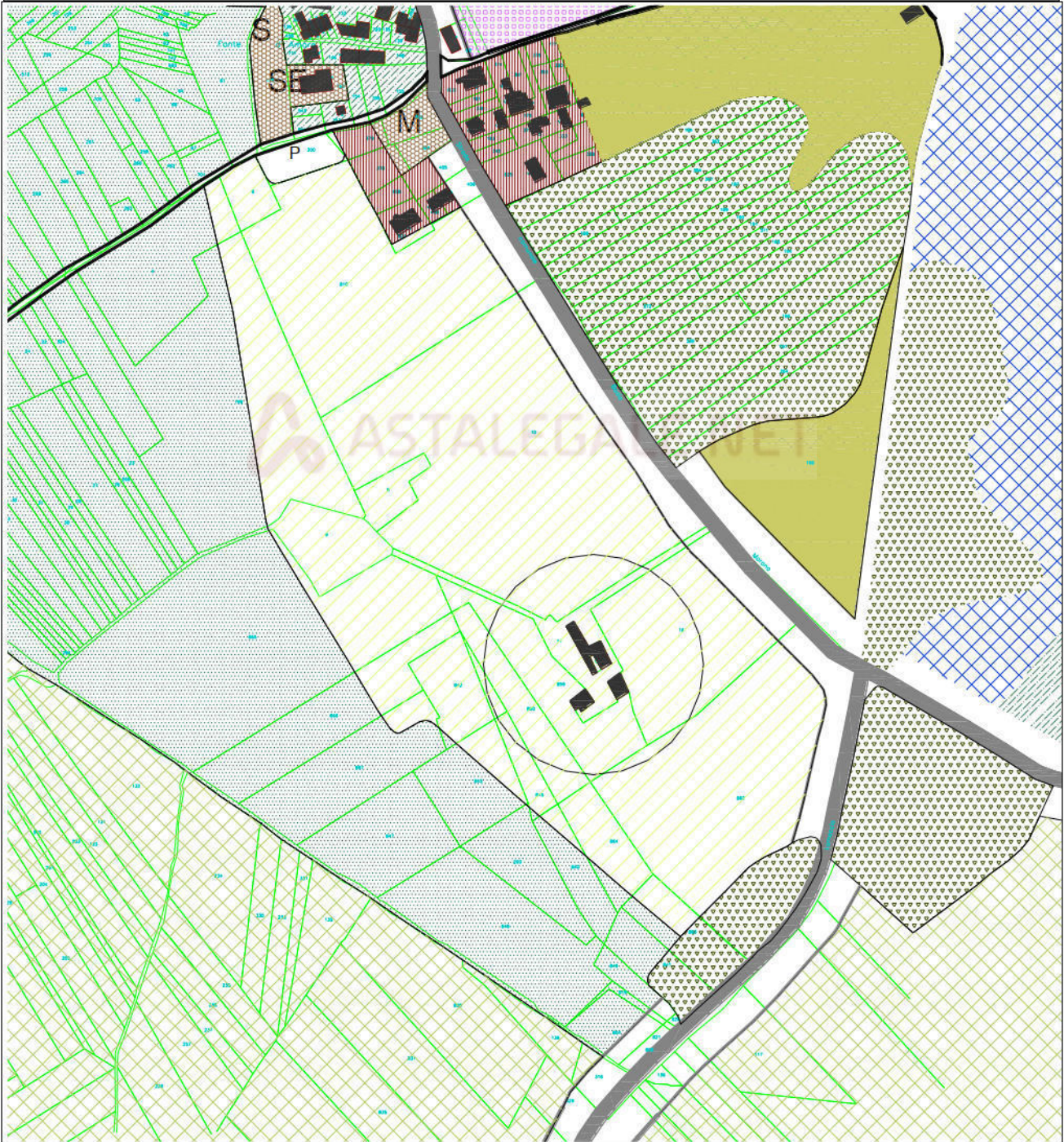
→ **Destinazione Urbanistica:**

Capo VI – ZONE PRODUTTIVE, art.3.44 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

ZONA AGRICOLA NORMALE

Capo VII – ZONE A VINCOLO SPECIALE, art.3.08 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' – TIPO C



Ricostruzione storica e provenienza

La visura storica dell'immobile evidenzia che:

il bene censito al foglio 20, mappale 13, sub.2, deriva dal frazionamento del sub.13 di 15 vani.

Situazione degli intestati dal 01.01.1992

Foglio 20, particella 13, Zona Cens. 2, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 15 vani, Rendita €.449,32 (£.870.000)

Situazione degli intestati dal 21.06.2007

1. [REDACTED] proprietà 1000/1000; variazione del 21.06.2007 protocollo n.AQ0245489 in atti dal 21.06.2007 Registrazione: DIVISIONE – AMPLIAMENTO (n.14168.1/2007)

Situazione degli intestati dal 18.06.2008

2. [REDACTED] PROPRIETA' per 1/2, fino al 02.10.2012 dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Sulmona al Fg.20, mapp.13, sub.2,
[REDACTED] per 1/2, fino al 02.10.2012 dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Sulmona al Fg.20, mapp.13, sub.2,

Situazione degli intestati dal 02.10.2012

3. [REDACTED] per 1/1, dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Sulmona al Fg.20, mapp.13, sub.2,

6) Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene

> Vincoli speciali: ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' – TIPO C, Capo VII – ZONE A VINCOLO SPECIALE, art.3.08 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

7) Necessarie autorizzazioni qualora sia necessario procedere all'accatastamento o

frazionamento del bene

Nessuna

8) Possibile separazione in natura il bene pignorato

Non si può procedere alla separazione in natura del bene poiché:

1. l'appartamento non è "comodamente" divisibile dal momento che devono eseguirsi eccessive spese di adattamento per ottenere ad esempio due residenze abitabili. Infatti per procedere ad una "comoda divisibilità" del bene, si ha la perdita di utilità del bene comune che subisce per effetto della separazione (art. 1112 c.c.): poiché è evidente che dividere le stanze dell'appartamento che ha solo un bagno completo ed una sola cucina, non permetterà ad uno dei due gruppi di vani di avere tutti i servizi, a meno di non crearne di nuovi con tutte le difficoltà che ciò comporta per i tubi di scarico e di adduzione e l'uscita dei fumi di cottura.

9) **Rediga progetto divisionale con conguagli**

.....
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri generali di stima

In linea di principio si ritiene adottare il criterio sintetico-comparativo basato sui prezzi di mercato, in questo momento di generale instabilità economica, più aderente alla realtà, prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari ricavate da osservatori immobiliari ufficiali, in una ipotesi di mercato libero, sia dalle più recenti compravendite di beni comparabili (data costruzione, località, ecc.), sia da informazioni assunte in maniera informale dagli operatori locali del settore e dalle principali agenzie immobiliari e confermate anche da esperienze dirette dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alfedena. Naturalmente i suddetti valori di mercato saranno opportunamente corretti anche in considerazione delle sopra citate contingenze economiche del momento che, certamente, stanno modificando in ribasso il mercato immobiliare, tenendo nel debito conto, in termini decrementali, l'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore reale del bene in esame.

Stima dell'immobile

La stima del bene oggetto di pignoramento ha considerato 3 metodi di indagine per ottenere un valore medio più aderente alle caratteristiche specifiche degli immobili, anche in considerazione che i valori unitari degli osservatori ufficiali fanno riferimento a immobili in condizioni "normali". Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio. Il valore unitario certamente più aderente alla realtà è ottenuto dalla media dei valori desunti dai seguenti tre metodi:

1. valore di mercato desunto da alcune Agenzie Immobiliari del Comune di Sulmona (Aq) con indagine svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di appartamenti situati in un intorno zonale suburbana del comune di Sulmona che propongono un valore pari a €.600,00;
2. valore desunto dalla rendita catastale (euro 355,32) corretto con il moltiplicatore comprensivo degli aggiornamenti (rendita catastale rivalutata al 5% x il moltiplicatore catastale 120);
3. valore desunto dalla "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2. Dato lo stato di conservazione fatiscente dell'immobile, anche se con rifiniture pregevoli, sia all'esterno sia all'interno della casa, si è scelto il valore max €.720,00 (stato di conservazione normale) decurtato del 30% (stato di conservazione fatiscente). Il valore di mercato per la tipologia Abitazioni Civili nel Comune di Sulmona così valutato è pari a €.500,00.



1. valore di mercato desunto da alcune Agenzie Immobiliari del Comune di Sulmona;

| Via delle Marane, snc, COMUNE DI SULMONA (AQ) FRAZ. SANTA LUCIA | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO CORPO | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ. | VALORE UNITARIO: EURO / MQ. | VALORE COMPLESSIVO |
| RESIDENZIALE | 274 | 600,00 | 164.400,00 |
| TOTALE | | | 164.400,00 |

2. valore desunto dalla rendita catastale (euro 355,32) rivalutata del 5% = €373,086 x 120

| IDENTIFICATIVO CORPO | VALORE UNITARIO: EURO / VANO | MOLTIPLICATORE | VALORE COMPLESSIVO |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------|
| foglio 20, particella n. 31, sub.2 | 355,32 + 5% | 120 | €44.770,32 |
| TOTALE | | | €44.800,00 |

3. "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2. Il valore di mercato per la tipologia Abitazioni Civili e posti auto coperti nel Comune di Sulmona sono i seguenti:

| Provincia: L'AQUILA - Comune: SULMONA - Fascia/zona: Suburbana/- FRAZIONE MARANE, FRAZ. BADIA, FRAZ. BAGNATURO, S. LUCIA, NUOVE CARCERI ECC. - Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 3 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale | | | |
|--|-----------------------------|--|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO CORPO | SUPERFICIE CONVENZIONALE | VALORE UNITARIO | VALORE COMPLESSIVO |
| Residenza / Accessorio | [mq.] | [€/mq.] | [Euro] |
| Villa / Villino (Stato Conservativo Fatiscente) | 274,00 | (stato conservativo normale) 480-720 (stato conservativo fatiscente) 500,00 | 137.000,00 |
| TOTALE | | | 137.000,00 |

SINTESI E DEFINIZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

| | |
|--|--------------------|
| Mercato immobiliare Sulmona | €164.400,00 |
| Rendita catastale | €44.800,00 |
| O.M.I. "Banca dati delle quotazioni immobiliari" | €137.000,00 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | €115.400,00 |

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato:

€115.400,00 (diconsi euro *centoquindiciquattrocento/oo*)

10) **Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote**

Avendo espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione tecnica per note di parte con espressa riserva di ulteriori precisazioni, quantificazioni ed accertamenti, anche all'esito di eventuali aggiuntive attività transattive ovvero disposte dall'autorità giudiziaria.

Campo di Giove, lì 26 Marzo 2021

II CTU
(ARCHITETTO Donatella CAPALDO)



ALLEGATI :

- 1.
2. Restituzione grafica planimetria e prospetti dell'immobile;
3. Valutazione banca dati osservatorio immobiliare 2° semestre 2021;
4. [REDACTED]
5. Documentazione fotografica;
6. Elaborato planimetrico;
7. Elenco immobili;
8. Elenco subalterni;
9. Estratto di mappa;
10. Visura storica;
11. Planimetria catastale aggiornate;
12. Concessione a costruire n. 349/ADA prot. n. 003374 del 09/04/96
13. Variante D.I.A. del 25/03/98
14. Certificato di abitabilità prot. n. 005910/ADA del 06/08/98
15. Certificato di destinazione urbanistica;