TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 64/04

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

C/

[redacted]

G.E. Dr. Roberto FERRARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSA. Il sottoscritto arch. Stefano PARISSE, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia dell'Aquila con il n°306, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale dell'Aquila, domiciliato in L'Aquila, via Alba Fucens, 19. Nominato C.T.U. in data 24/07/2007, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di procedere alla stima dei seguenti immobili:

a. Quota pari alla piena proprietà di un immobile in Cagnano Amiterno, censito in N.C.E.U. in ditta [redacted] Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 838 sub.2, cat A/2, classe 3, vani 7,5 – via Termine, piano T-1, rendita euro 484,18;

b. Quota pari alla piena proprietà di un immobile in Cagnano Amiterno, censito in N.C.E.U. in ditta [redacted] Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796 sub.3, cat C/2, classe U, mq 58 – via della Serra, piano T, rendita euro 134,80;

Per la redazione della stima venivano indicate le seguenti direttive:

1. *Verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art. 567, co.2 cod. proc. Civ. e segnalare sospendendo ogni ulteriore operazione peritale, i documenti mancanti o inidonei. Nel caso di pignoramento di quote indivise con terzi estranei all'esecuzione, indicarne la quota, l'atto di acquisto (o atto di successione, l'atto di acquisto del dante causa) e le ipoteche iscritte e i pignoramenti trascritti anche*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulle quote dei comproprietari, nonché le generalità dei comproprietari, la divisibilità o indivisibilità in natura di ogni singolo immobile.

2. *Individuare sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati a integrare un medesimo lotto, per la complementarità degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, fabbricato principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo complesso con destinazione produttiva o commerciale) o per altre ragioni di mercato che consiglino la vendita in lotto unico (ad esempio, pluralità di terreni confinanti, anche con diversa destinazione urbanistica). Formare i lotti sulla base di detti criteri.*
3. *Procedere ad una descrizione dettagliata dei beni in esecuzione, specificando se siano liberi o occupati, se soggetti a vincoli, se acquistati in regime di comunione legale tra i coniugi e con quale atto traslativo, quale sia la destinazione urbanistica, quale la destinazione urbanistica dei terreni e gli estremi della concessione e l'epoca dell'edificazione dei fabbricati, se sia stata dichiarata l'abitabilità per gli immobili destinati ad abitazione, corredata da planimetrie e fotografie. Indicare la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, gli accessi, i confini, eventuali pertinenze ed accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, rivestimenti, pavimentazioni interne, pavimentazioni, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Indicare l'attuale proprietario dei beni e l'eventuale esistenza di rapporti di locazione in virtù di atti registrati anteriormente al pignoramento, il reddito dominicale o la rendita catastale e i valori catastali.*
4. *Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi,assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. Procedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*
5. *Quantificare il valore minimo di mercato dell'immobile in questione, avendo quale parametro la media dei valori al mq. di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti e depositati presso gli uffici finanziari (atti notarili registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita provenienti da agenzie immobiliari. Ove gli immobili oggetto dei contratti e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o in diminuzione. Ove il valore stimato si discosti da quello attribuito in base ai criteri di cui all'art.15 cod. proc. civ. ovvero di cui all'art. 52 co.4 TU imposta di registro D.P.R. 131/86, allegare copia della documentazione posta a fondamento dell'esercizio di stima ed applicare comunque una decurtazione del 15% sull'importo stimato a abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di stima anziché sui valori catastali, la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione); in difetti, all'esito del riscontro commisurare il valore moltiplicanda il reddito dominicale o la rendita catastale per 200.*
6. *Allegare, in caso di pluralità dei lotti, scheda riassuntiva contenente l'elencazione di tutti i lotti da porre in vendita indicando ciascun lotto con una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fissata la data del sopralluogo, a mezzo di raccomandata a.r. del 16.04.2008, il sottoscritto procedeva all'accertamento presso i luoghi oggetto di stima il giorno 28/04/2008 alla presenza del signor [redacted], figlio della signora [redacted] e del signor [redacted] addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie in qualità di custode dei manufatti. A causa di un errato riscontro di un manufatto, per ragioni di seguito meglio articolate, si è reso necessario un secondo sopralluogo effettuato in data 5.05.2008 alla presenza del signor [redacted]

2. RISCONTRO DEI LUOGHI E DEI MANUFATTI.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Cagnano Amiterno, frazione Termine (Allegato ab.1). Trattasi di due manufatti distinti, di cui uno destinato alla residenza ed articolato su due piani e l'altro destinato a magazzino costituito dal solo piano terra. Ambedue i beni sono parti integranti di manufatti di maggiore consistenza. Gli immobili risultano edificati in epoche diverse su un lotto di terreno acquistato dalla signora [redacted] con atto a rogito del Segretario comunale di Cagnano Amiterno in data 28.01.1972, rep. 128, registrato a L'Aquila il 10.02.1972 al n.749 e trascritto a L'Aquila il 10.04.1972. A seguito dell'attività edificatoria, con la quale sono stati realizzati i manufatti oggetto di perizia, la originaria particella di provenienza veniva frazionata rispettivamente nelle particella 838 e 796 del foglio 39 (Allegato ab.2).

Da una serie di indagini condotte c/o il Comune di Cagnano Amiterno risulta che l'intero sedime sul quale sono state realizzate le opere murarie in oggetto era ed è ancora gravato da Uso Civico di tipo pascolo considerato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il fatto che il diritto di proprietà esiste già in capo alla signora [redacted] che ha regolarmente acquistato il terreno proprio dal Comune di Cagnano Amiterno, al fine dell'affrancazione dal vincolo dovrà essere presentata richiesta c/o gli enti locali competenti. Da informazioni attinte c/o il Comune di Cagnano Amiterno, risulta già presentato dallo stesso ente il progetto per la declassificazione dell'intera zona soggetta ad uso civico.

Ambedue gli immobili risultano liberi, non occupati dal titolare, né condotti in locazione. Nell'abitazione è stata riscontrata la presenza di mobili e suppellettili, mentre nel magazzino la presenza di alcune autovetture.

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica dei lotti sui quali insistono i fabbricati, essa risulta del seguente tipo:

- Parte dei lotti, destinata a Viabilità e Parcheggio (art. 37 - Norme Tecniche di Attuazione);
- Parte dei lotti, destinata a Zona residenziale di completamento di tipo 2 (art. 45b – Norme Tecniche di Attuazione)

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la planimetria del Piano Regolatore Generale, pur se con le dovute approssimazioni derivanti dalla non perfetta coincidenza, risulta che le porzioni di fabbricato oggetto di perizia gravano interamente sulla zona destinata alla residenza (Allegato n.3).

Per quanto attiene all'identificazione dell'immobile esistente al foglio 39, **p.lla 838 sub.2**, cat A/2, destinato alla residenza e di seguito individuato con la lettera **"a"**, è stata riscontrata la rispondenza con tutti gli atti, ivi compresi gli elaborati catastali.

Per quanto attiene all'identificazione dell'immobile situato foglio 39, **p.lla 796 sub.3**, cat C/2, destinato a magazzino e di seguito individuato con la lettera **"b"**, è stata invece riscontrata una anomalia in relazione alla sua esatta identificazione. Si è già detto che lo stesso è parte integrante di un manufatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di maggiore consistenza che si sostanzia in un ulteriore vano destinato anch'esso a magazzino, di dimensioni leggermente superiori a quello oggetto di perizia. In occasione del primo sopralluogo, in base alle informazioni in loro possesso, sia il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che il signor [redacted] figlio della esecutata, hanno ritenuto di identificare il bene oggetto di perizia nella porzione di manufatto più prossima all'abitazione e, come detto in precedenza, di dimensioni maggiori di quello effettivamente oggetto di perizia, così come risultante dagli atti. Al fine di chiarire l'equivoco si è resa necessaria una ulteriore indagine condotta c/o il Catasto dell'Aquila.

Dalla stessa è risultato che l'elaborato grafico che identifica il sub.3 della p.lla 796 (unitamente ad una porzione del sub 2) risulta ruotato di circa 90° rispetto alla sua collocazione effettiva. Tale rotazione è riscontrabile dal posizionamento degli ingressi carrabili all'edificio.

Risulta pertanto accertato che, l'immobile "b" corrispondente al sub.3 della p.lla 796, coincide con il vano di dimensioni minori posto più distante dall'abitazione "a" in direzione est, mentre quello di dimensioni maggiori, corrispondente ad una porzione dell sub.2 della p.lla 796, posto più vicino all'abitazione "a", non è oggetto di perizia (Allegato ab.4).

Gli eventi sopra esposti hanno determinato la necessità di un ulteriore sopralluogo, cui si accennava in premessa, per poter rilevare e fotografare direttamente il bene così come successivamente individuato. Al secondo sopralluogo, tenutosi il giorno 5.05.2008, interveniva solo il sig. [redacted] e non l'I.V.G. in quanto le chiavi per l'accesso, a causa dell'errata identificazione del bene, non erano nella disponibilità del custode giudiziario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI.

IMMOBILE – A - Abitazione

a.1) Identificazione catastale

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Cagnano Amiterno, fraz. Termine. Esso risulta censito in N.C.E.U. con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Foglio	**39**
Particella	**838**
Subalterno	**2**
Categoria	**A/2**
Classe	**3**
Vani	**7,5**
Rendita	**(€) 484,18**

L'immobile risulta così intestato:

- COMUNE DI CAGNANO AMITERNO

"Ciascuno per i propri diritti"

a.2) Caratteristiche generali della zona

La frazione Termine, in cui è ubicato l'immobile, è situata a circa 5 km dal capoluogo comunale ad un'altitudine di 1.000 m s.l.m.. Il toponimo deriva dall'appellativo termine, nel significato di pietra di confine. Esso infatti è l'ultimo avamposto del contado cagnanese prima della montagna. Il territorio, pur disponendo di notevoli risorse paesaggistiche, non mostra estrema dinamicità in termini di sviluppo economico ed imprenditoriale. Il manufatto è organico all'abitato, posizionato su un promontorio all'ingresso della frazione, raggiungibile con una breve strada comunale sterrata, che si distacca dalla Strada Provinciale 30a. Nella frazione non sono presenti attività commerciali e servizi di rilievo. L'immobile dispone di una corte comune e un ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pedonale dal fronte ovest. L'ingresso carrabile attualmente avviene attraverso un cancello che immette nella confinante p.lla 796. La particella 838 su cui insiste l'immobile periziato confina ad ovest e sud con la strada comunale, ad est con la ditta [redacted] a nord con sedime del comune di Cagnano Amiterno.

a.3) Caratteristiche generali dell'immobile

La porzione di immobile presa in esame è parte integrante di un manufatto di maggiore consistenza realizzato a partire dall'anno 1972. Il fabbricato nel suo complesso è di forma rettangolare, orientato secondo l'asse nord-sud, si compone di tre corpi di fabbrica realizzati senza soluzione di continuità. I due corpi estremi, articolati su due piani, sono destinati a magazzino e fienile mentre il corpo di fabbrica centrale, oggetto della perizia, è destinato ad abitazione (allegato ab.2).

Ne consegue che l'immobile in oggetto ha due fronti liberi prospicienti la corte comune, rispettivamente est ed ovest, mentre confina con altri corpi di fabbrica a nord e sud, rispettivamente identificati con il sub [illegible] I manufatti confinanti risultano di proprietà della signora [redacted]

All'immobile, articolato su due piani, si accede attraverso due distinti ingressi posti al piano terra, sui due fronti opposti. Al suo interno i due livelli dell'abitazione sono messi in comunicazione da una scala. A tal proposito bisogna segnalare una anomalia riscontrata nell'elaborato planimetrico depositato in catasto, nel quale viene indicata **la scala interna all'abitazione con un sub diverso (sub 1), come bene comune non censibile** (alla stregua della corte esterna). E' del tutto evidente che, poiché la scala esplica la sua funzione ad esclusivo servizio dell'abitazione, **trattasi di un refuso che necessita di rettifica.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo quando riferito dal signor [redacted] immobile non è più abitato da circa 7 anni.

a.4) Consistenza dell'immobile

Il piano terra, la cui altezza netta è di circa 3,00 m. è articolato in quattro vani funzionali (Allegato a.1),

- vano scala;
- cucina;
- cantina;
- soggiorno;

Il piano primo, la cui altezza netta è di circa 2,80 m, è articolato in cinque vani funzionali,

- vano scala e disimpegno;
- camera
- camera
- bagno
- camera

Complessivamente la superficie lorda (compresa di murature) risulta di circa 210 mq, mentre quella netta (calpestabile) risulta essere di circa 170 mq. Oltre 18 mq di balconi.

a.5) Caratteristiche strutturali, impiantistiche

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura del tipo con blocchi di cemento pieni. Gli orizzontamenti, così come la copertura, risultano essere in latero-cemento (travetti e pignatte). La scala è realizzata con struttura in calcestruzzo armato. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizio. Le strutture appaiono in buone condizioni, non sono visibili particolari lesioni o cavillature imputabili a movimenti strutturali, avvenuti o in atto.

L'immobile risulta dotato degli impianti di base: idrico-sanitario, gas, riscaldamento, elettrico, tv, telefono. Tutti gli impianti risultano collegati dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gestori-erogatori ed abbisognano almeno di opere di straordinaria manutenzione per essere riattivati, in particolare:

- l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gasolio non più attiva da diversi anni;

- l'impianto elettrico è privo di quadro generale con interruttore differenziale salvavita;

Il signor [redacted] riferisce di non possedere alcuna certificazione di conformità degli impianti suddetti.

a.6) Finiture dell'immobile

Le finiture dell'abitazione possono definirsi medie e ordinarie in relazione al periodo di costruzione. L'immobile risulta completamente ultimato in ogni sua parte pur se con evidenti segni di vetustà di cui si dirà in seguito. I pavimenti sono realizzati principalmente con mattonelle in monocottura, con diverso tipo di finitura e disegno a seconda dei vani, con l'eccezione di una camera in cui è presente una pavimentazione a parquet (da manutenere). La scala è rivestita in pietra ed è completa di corrimano e ringhiera di protezione. Gli intonaci sono in buono stato ove si escluda la diffusa presenza di macchie di umidità ed efflorescenze cui sono dovute sulle cui cause si dirà in seguito. Gli infissi, con qualche eccezione, appaiono complessivamente in buono stato; quelli esterni sono in legno e dotati di vetrocamera, quelli interni sono in legno. Il locale destinato a servizi igienici è privo di lavabo ed abbisogna della sostituzione del boiler elettrico. I balconi esterni sono completi di ringhiera ma necessitano di manutenzione. La copertura del fabbricato è realizzata con tegole tipo portoghesi in cemento pre-colorato (Allegato a.2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a.7) Vetustà e conservazione dell'immobile

Si è già detto che il fabbricato è stato edificato a partire dal [illegible] e che da circa 7 anni lo stesso non è più abitato. Quest'ultima circostanza unitamente alla mancata manutenzione ordinaria, ha determinato un rapido processo di deterioramento del manufatto. Sono presenti in quasi tutti gli ambienti, vistose ed estese macchie provocate da umidità verosimilmente causate da infiltrazioni continue di aeque meteoriche provenienti dalla copertura. Al piano terra inoltre si riscontra la presenza di umidità di risalita in alcune porzioni della muratura, la cui origine appare di difficile determinazione in assenza di ulteriori verifiche e saggi. I balconi mostrano segni di distacco delle pavimentazioni ed abbisognano di manutenzione della parte strutturale aggettante. Per le ragioni in precedenze esposte è necessario un intervento sulle coperture al fine di ripristinare la piena funzionalità del manufatto.

a.8) Conformità urbanistica

In base alle informazioni attinte c/o il comune di Cagnano Amiterno, il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n.9 del 15.02.1972, rilasciata a [redacted] marito della esecutata. Pur tuttavia non è stato possibile rintracciare il fascicolo originario con gli elaborati grafici, per il confronto di quanto assentito con quello effettivamente realizzato. Le planimetrie e le piante depositate in catasto nell'anno 1986 corrispondono con quanto riscontrato in situ.

Non rintracciandosi il fascicolo originario relativo alla costruzione non è possibile stabilire se sia stata mai chiesta o rilasciata l'abitabilità.

Secondo quanto riferito dal sig. [redacted] la circostanza sarebbe da escludersi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE – B - Magazzino

b.1) Identificazione catastale

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Cagnano Amiterno, fraz. Termine. Esso risulta censito in N.C.E.U. con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Foglio	39
Particella	796
Subalterno	3
Categoria	C/2
Classe	U
Consistenza	58 m²
Rendita	(€) 134,80

L'immobile risulta così intestato:

- COMUNE DI CAGNANO AMITERNO

"Ciascuno per i propri diritti"

b.2) Caratteristiche generali della zona

Per quanto attiene alle caratteristiche generali della zona [illegible] quanto detto in precedenza. L'immobile dispone di una corte comun[illegible] si accede attraverso un ingresso carrabile posto sul fronte ovest. [redacted] che la porzione sud del sedime, attualmente pertinenza esclusiva [illegible] fabbricato, è destinata dal Piano Regolatore Generale alla viabilità loca[illegible] particella n.796 su cui insiste l'immobile periziato confina a nord ed [illegible] con la ditta [redacted] a sud ed est con sedime del comune di Cagnano Amiterno (Allegato ab.2).

b.3) Caratteristiche generali dell'immobile

La porzione di immobile presa in esame è parte [illegible] di un manufatto di maggiore consistenza realizzato a partire [illegible] 1980. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manufatto nel suo complesso è di forma quadrata, ha gli ingressi carrabili orientati secondo l'asse sud-nord, si compone di due vani di superficie diversa, di cui quello esposto ad est e di superficie minore è oggetto di perizia.

In aderenza al manufatto, sempre inteso nel suo complesso sul fronte nord è stato realizzato un ulteriore magazzino sempre di proprietà della ditta [redacted] Ne consegue che l'immobile oggetto di stima ha due fronti liberi, prospicienti la corte comune, rispettivamente est e nord, mentre confina con altri corpi di fabbrica a ovest e nord. I manufatti confinanti risultano di proprietà della signora [redacted]. Ad immobile, composto dal solo piano terra, si accede dall'ingresso carrabile posto a sud. Al paragrafo 2 della perizia si è già argomentato circa la univoca individuazione dell'immobile oggetto di perizia e del suo iniziale errato riconoscimento.

b.4) Consistenza dell'immobile

L'immobile si articola in un unico vano posto al piano terra. Complessivamente la superficie lorda (compresa di muratura) è di 68 mq, meutre quella netta (calpestabile) risulta essere di circa 59 mq (Allegato b.1).

b.5) Caratteristiche strutturali, impiantistiche

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura del tipo con blocchi di cemento pieni. La copertura del vano è realizzata con un solaio, presumibilmente in latero-cemento con sovrastante falda realizzata in legno, e pannelli ondulati di protezione.

L'immobile non risulta dotato degli impianti, eccezion fatta per la sola illuminazione artificiale, il cui impianto è comunque fuori norma.

b.6) Finiture dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le finiture possono definirsi scadenti. Il locale risulta intonacato all'interno, mentre il paramento esterno non è rifinito. Le finestre ed il portone carrabile di accesso necessitano di manutenzione. La copertura del fabbricato è realizzata con pannelli prefabbricati ondulati (Allegato n.2).

A tal proposito, da quanto è stato possibile riscontrare visivamente in situ, sussiste una elevatissima probabilità che i pannelli di copertura siano del tipo Eternit-cemento-amianto. Di tale circostanza, che può essere documentata solo con prove di laboratorio, si terrà conto nella successiva stima del manufatto.

b.7) Vetustà e conservazione dell'immobile

La struttura portante risulta in buono stato mentre sia la copertura del vano che gli infissi abbisognano di lavori di ordinaria manutenzione.

b.8) Conformità urbanistica

In base alle informazioni attinte c/o il comune di Cagnano Amiterno, il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n.12 del 11.08.1980, rilasciata a [redacted]. Come della documentazione grafica originaria depositata in comune, si evidenzia alcune marginali difformità con il costruito. Trattasi però di aspetti che non incidono sui parametri urbanistici.

Le piante depositate in catasto nell'anno 1986 corrispondono con quanto riscontrato in situ, mentre la planimetria (elaborato planimetrico) risulta non corrispondente allo stato dei luoghi.

Al Comune di Cagnano Amiterno non risulta che sia stata mai chiesta o rilasciata l'agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI.

Come si è avuto modo di accennare, il territorio non mostra estreme dinamicità in termini di sviluppo economico ed impresa. Tale circostanza si ripercuote naturalmente anche sul mercato immobiliare, che appare statico e privo di scambi (compravendite) significativi per la determinazione del valore di mercato del manufatto in base a parametri di confronto.

Si procederà pertanto alla determinazione del più probabile valore dei beni con il criterio della stima in base al costo di costruzione (o ricostruzione) dei beni, della stessa tipologia costruttiva e con caratteristiche intrinseche uguali a quelle dei beni in esame. Tutto opportunamente deprezzato in ragione della vetustà degli stessi e delle opere di straordinaria manutenzione, necessarie per la piena fruibilità dei beni e per ricondurre la valutazione nei parametri dell'ordinarietà della stima. Nella stima in esame si farà corrispondere il costo di costruzione/ ricostruzione del bene al suo valore di mercato poiché, per le ragioni dianzi esposte, non si intravede per il venditore la possibilità di attendersi un plus-valore determinato dall'andamento del mercato immobiliare.

IMMOBILE – A - Abitazione

Costo di costruzione a nuovo

In relazione all'andamento medio dei costi delle nuove costruzioni, considerato il luogo ove sorge la costruzione, la tipologia del fabbricato, il livello di finitura, gli impianti, l'incidenza del terreno, i costi relativi alle figure professionali, gli oneri concessori, gli interessi passivi, le spese generali e gli utili di impresa, con la sola esclusione delle sistemazioni esterne, si stima un costo parametrico omnicomprensivo pari a 850 €/mq di superficie lorda. Ne deriva un costo di ricostruzione pari a (850x210) 178.500 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vetustà del fabbricato

Trattandosi di un manufatto la cui vetustà è circa 35 anni si reputa congrua una decurtazione pari al 25% del costo sopra individuato. Ne deriva che, in virtù dell'età dell'edificio, il costo di costruzione a nuovo debba essere ridotto di € 44.600 .

Opere di straordinaria manutenzione

Come si accennava in precedenza per ricondurre la stima nell'alveo dell'ordinarietà è necessario che l'immobile si trovi in condizioni "normali" in relazione alla sua età. Nel nostro caso, per ristabilire l'ordinarietà è necessario effettuare una serie di interventi di straordinaria manutenzione, ed esattamente:

- Manutenzione della copertura
- Adeguamento impianti (elettrico, riscaldamento)
- Manutenzioni interne (tinteggiature, etc.)
- Altre manutenzioni

Complessivamente si stima in 21.000 euro l'importo necessario per le lavorazioni di cui sopra.

Affrancazione dell'Uso Civico

In questo caso la determinazione dell'importo appare più problematica e variabile in ragione di diversi fattori ad oggi non quantificabili con certezza. Sulla scorta delle informazioni raccolte nel Comune di Cagnano Amiterno, ed in via prudenziale, si stima in 8.000 euro il costo complessivo dell'operazione.

Rettifica catastale

Come si è già accennato il vano scala interno all'abitazione è stato censito come bene comune al pari della corte esterna con cui condivide il subalterno. Poiché la scala è interna e serve la sola abitazione oggetto di stima si ritiene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opportuno prevedere la variazione catastale per eliminare l'anomalia riscontrata. Si stima una spesa di 600 euro

Riassumendo

Costo di costruzione a nuovo	€	178500
Deduzione per vetustà	€	-44600
Deduzione per manutenzioni straordinarie	€	-21000
Deduzione per affrancazione Uso Civico	€	- 8000
Deduzione per rettifica catastale	€	- 600
Valore presunto dell'Abitazione	€	**104.300**

IMMOBILE – B - Magazzino

Costo di costruzione a nuovo

In relazione all'andamento medio dei costi delle nuove costruzioni, considerato il luogo ove sorge la costruzione, la tipologia del fabbricato, il livello di finitura, gli impianti, l'incidenza del terreno, i costi relativi alle figure professionali, gli oneri concessori, gli interessi passivi, le spese generali e gli utili di impresa, con la sola esclusione delle sistemazione esterne, si stima un costo parametrico omnicompresivo pari a 400 €/mq di superficie lorda. Ne deriva un costo di ricostruzione pari a (400x68) 27.200 Euro.

Vetustà del fabbricato

Trattandosi di un manufatto la cui vetustà è circa 2[illegible] si reputa congrua una decurtazione pari al 20% del costo sopra individuato. Ne deriva che in virtù dell'età dell'edificio, il costo di costruzione a nuovo debba essere ridotto di € 5.400 .

Opere di straordinaria manutenzione

Come si accennava in precedenza per ricondurre la [illegible] nell'alveo dell'ordinarietà è necessario che l'immobile si trovi in condizioni "normali" in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relazione alla sua età. Nel nostro caso, per ristabilire l'ordinarie... necessario effettuare una serie di interventi di straordinaria man...zione, ed esattamente:

- Bonifica e manutenzione della copertura
- Realizzazione impianto elettrico
- Manutenzioni infissi e varie

Complessivamente si stima in 6.000 euro l'importo ne... per le lavorazioni di cui sopra.

Affrancazione dell'Uso Civico

In questo caso la determinazione dell'importo appare pi... ...ematica e variabile in ragione di diversi fattori ad oggi non quantificab... certezza. Sulla scorta delle informazioni raccolte nel Comune di Cagna... ...iterno, ed in via prudenziale, si stima in 2.800 euro il costo complessivo ... operazione

Riassumendo

Costo di costruzione a nuovo	27200
Deduzione per vetustà	- 5400
Deduzione per bonifica e manutenzioni straordinarie	- 6000
Deduzione per affrancazione Uso Civico	- 2800
Valore presunto del Magazzino	**13.000**

5. FORMAZIONE DI LOTTI.

In virtù della consistenza dei beni, del loro valore di merc... ...el carattere di sussidiarietà del magazzino rispetto all'abitazion... ...lla scarsa commerciabilità dello stesso se svincolato dalla residenza, si ... opportuno formare un unico lotto per la vendita dei beni.

Complessivamente il valore stimato dei beni, così come ... precedenza individuati e nello stato in cui attualmente si trovano, è d... ...000,00 euro (centodiciasettemila/00), esposto in cifra tonda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto, secondo i dettami della coscienza e della buona regola professionale.

L'Aquila, 8 maggio 2008

Il consulente tecnico d'ufficio

Arch. Stefano Parisse

Elenco allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. ab.1 – Vista aerea dei luoghi;
3. ab.2 – Individuazione catastale dei beni;
4. ab.3 – Stralcio P.R.G.;
5. ab.4 – Stato di fatto – Magazzino;
6. a.1 – Pianta dell'abitazione;
7. a.2 – Rilievo fotografico dell'abitazione;
8. b.1 – Pianta del magazzino;
9. b.2 – Rilievo fotografico del magazzino;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009