

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 64/04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA
C/

[REDAZIONE]

G.E. Dr. Roberto FERRARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 [REDAZIONE] nata a Cagnano Amiterno il 4 marzo 1936, 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 [REDAZIONE] nata a Cagnano Amiterno il 4 marzo 1936, 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 di stima, i documenti mancanti o inidonei. Nel caso di pignoramento di quote in comproprietà con terzi estranei all'esecuzione, indicarne la quota, l'atto di acquisto (in caso di successione, l'atto di acquisto del dante causa) e le ipoteche iscritte e i pignoramenti trascritti anche*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

2. Individuare sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad 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 in atto, 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, tramezzature 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 possessore 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 stimati.
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, assumendo 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 traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate 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 del giudizio di stima ed applicare comunque una decurtazione del 15% sull'importo stimato (abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali sese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione); in difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando 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.

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 29.02.1972 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 nella 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 pascolivo. Considerato

il fatto che il diritto di proprietà esiste già in capo alla signora [REDACTED]

[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 ab.3).

Per quanto attiene all'identificazione dell'immobile censito 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 censito 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

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 ruotata 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 del 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.

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
 - [REDACTED]
- “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 impresa. 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 di un ingresso

pedonale dal fronte ovest. L'ingresso carrabile attualmente avviene attraverso un cancello che immette nella confinante p.lla 796. La particella n.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 3 e 4. 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.**

Secondo quanto riferito dal signor ██████████ l'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) è di 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 crepe, 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 scollegati dai

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 ██████████ riferisce di non possedere alcuna certificazione di conformità degli impianti suddetti.

a.6) Finiture dell'immobile

Le finiture dell'abitazione possono definirsi medie ed 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 in parquet (da mantenere). 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 con muffe 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 ai 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 portoghese in cemento pre-colorato (Allegato a.2).

a.7) Vetustà e conservazione dell'immobile

Si è già detto che il fabbricato è stato edificato a partire dal 1972 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 acque 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 precedenza esposte è necessario un intervento sulle coperture al fine di ripristinare la piena funzionalità del manto.

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 Sante D'Ascenzo marito della esecutata. Pur tuttavia non è stato possibile rintracciare il fascicolo originario con gli allegati 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.

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 m ²
Rendita	(€) 134,80

L'immobile risulta così intestato:

- COMUNE DI CAGNANO AMITERNO
 - [REDACTED]
- “Ciascuno per i propri diritti”

b.2) Caratteristiche generali della zona

Per quanto attiene alle caratteristiche generali della zona vale quanto detto in precedenza. L'immobile dispone di una corte comune cui si accede attraverso un ingresso carrabile posto sul fronte ovest. Giova precisare che la porzione sud del sedime, attualmente pertinenza esclusiva del fabbricato, è destinata dal Piano Regolatore Generale alla viabilità locale. La particella n.796 su cui insiste l'immobile periziato confina a nord ed ovest 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 integrante di un manufatto di maggiore consistenza realizzato a partire dall'anno 1980. Il

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 sud, mentre

confina con altri corpi di fabbrica a ovest e nord. I manufatti confinanti risultano di proprietà della signora [REDACTED] All'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 murature) è di 68 mq, mentre 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

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 b.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]. L'esame della documentazione grafica originaria deposita in comune, 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.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI.

Come si è avuto modo di accennare, il territorio non mostra estrema 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 decurtato 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 sistemazione esterne, si stima un costo parametrico omnnicompresivo pari a 850 €/mq di superficie lorda. Ne deriva un costo di ricostruzione pari a (850x210) 178.500 Euro.

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 prudentiale, 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

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 omnicomprensivo 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 25 anni 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 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:

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

Complessivamente si stima in 6.000 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 2.800 euro il costo complessivo dell'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 mercato, del carattere di sussidiarietà del magazzino rispetto all'abitazione, della scarsa commerciabilità dello stesso se svincolato dalla residenza, si ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita dei beni.

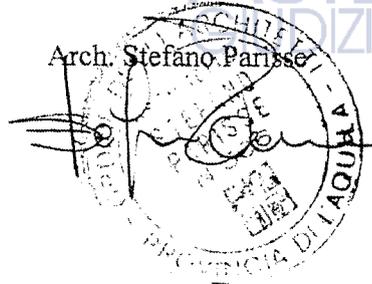
Complessivamente il valore stimato dei beni, così come in precedenza individuati e nello stato in cui attualmente si trovano, è di 117.000,00 euro (centodiciasettemila/00), esposto in cifra tonda.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stefano PARISSE architetto
L'Aquila, via Alba Fucens, 29
Tel.0862.318698 - Mob.333.6793254
Cod. Fisc. PRSSFN60M25A345S
Partita IVA 01246610669

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 64/04

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

C/

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dr. Roberto FERRARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Stima degli immobili siti in Cagnano Amiterno, frazione Termine

Arch. Stefano PARISSE



ASTE
GIUDIZIARIE.it
9.5.08

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORIGINALE

COPIA

Fl. 39 n. 796 sub. 1-2

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 47/2004

BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA
C/

G.E. Dr. Italo RADOCCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI L'AQUILA
Depositato in Cancelleria
11.11.11
CORSO S. PIETRO GIUDIZIARIO
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
ROBERTO

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 24/02/2011, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di procedere alla stima dei seguenti beni:

- a. Fabbricato sito in Cagnano Amiterno, frazione Termine censito in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796 sub.2, cat C/6, classe 3, consistenza 236 m² – via Termine, piano T, rendita euro 219,39;
- b. Corte urbana sita in Cagnano Amiterno, censita in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796 sub.1, senza rendita;

Per la redazione della stima venivano indicate le seguenti direttive:

- A. *Il CTU tenga conto dell'istanza depositata dall'avv. Retico in data 10.03.2009.*
 1. *Verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art.567, co.2 cod. proc. Civ. e segnalare sospendendo ogni ulteriore operazione di stima, i documenti mancanti o inidonei. Nel caso di pignoramento di quote in comproprietà con terzi estranei all'esecuzione, indicarne la quota, l'atto di acquisto (in caso di successione, l'atto di acquisto del dante causa) e le ipoteche iscritte e i pignoramenti trascritti anche sulle quote dei comproprietari, nonché le generalità dei comproprietari e la divisibilità o indivisibilità in natura di ogni singolo immobile.*
 2. *Individuare sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad integrare un medesimo lotto, per la complementarietà degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, fabbricato principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare 47 /2004

1

- 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 in atto, 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, manico di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature 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 possessore 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 stimati.
 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, assumendo 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 traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate 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 del giudizio di stima ed applicare comunque una decurtazione del 15% sull'importo stimato (abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali sese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione); in difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando 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.

Fissata la data del sopralluogo, a mezzo di raccomandata a.r. del 9.09.2011, il sottoscritto procedeva all'accertamento presso i luoghi oggetto di stima il giorno 20/09/2011 alla presenza del signor [REDACTED],

figlio dell'esecutato, e del signor **Gaetano VIGLIONE**, addetto dell'Istituto
Vendite Giudiziarie (*allegato 1*).



A. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

In relazione all'istanza dell'avvocato Retico del 6.03.2009, occorre preliminarmente chiarire che in beni oggetto della presente relazione sono parte integrante di un complesso di maggiore consistenza già parzialmente oggetto di stima nell'ambito della CTU, svolta sempre dal sottoscritto, relativa alla procedura esecutiva n.64/2004. Il complesso dei beni insistenti sulla medesima particella risultano censiti al N.C.E.U. di Cagnano Amiterno come segue:

- Foglio 39, p.lla 796, sub.1, Ente Urbano;
- Foglio 39, p.lla 796, sub.2, Cat. C/6, Consist. 236 m²;
- Foglio 39, p.lla 796, sub.3, Cat. C/2, Consist. 58 m².

Dei beni sopra elencati il sub.3 (successivamente identificato come fabbricato -b-) è stato già oggetto di perizia nell'ambito della procedura 64/2004, cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

Saranno pertanto oggetto della presente relazione solo i primi due subalterni riportati in elenco.

Al fine di una maggiore comprensione delle proprietà appena indicate e per non incorrere in duplicazioni di posizioni, è necessario specificare che la particella censita con il numero 796 del foglio 39, è stata generata da un frazionamento, avvenuto nel 1989, della originaria particella n. 760, stesso foglio n.39 (*allegato 2*).



1. IDONEITÀ DEI DOCUMENTI

Ai fini della verifica della completezza e dell'idoneità dei documenti richiesti ai sensi dell'art. 567, comma 2 del Cod. Proc. Civile, occorre precisare che tra la documentazione allegata al fascicolo, non è stato possibile riscontrare i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di perizia, né in sostituzione la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 27.09.2011 il sottoscritto CTU formulava istanza al signor G.E. chiedendo di ricevere la documentazione mancante e di avere chiarimenti circa la formazione dei lotti di vendita, tenuto conto che i manufatti insistenti sulla particella facevano parte di un unico corpo di fabbrica ma erano riconducibili a due procedure esecutive distinte (*allegato 3*). Il G.E. in data 29.09.2011 autorizzava il CTU "*ad acquisire l'ulteriore documentazione*" dal che, fatte le opportune ispezioni, risulta quanto segue.

TERRENI (fg.39, p.lla796)

Con atto a rogito del Segretario comunale di Cagnano Amiterno del 28 gennaio 1972, rep.128, registrato a L'Aquila il 29 febbraio 1972 al n. 749 e trascritto al L'Aquila il 10 aprile 1972 ai nn. 5663/5062, il Comune di Cagnano Amiterno vendeva all'esecutato la piena proprietà del terreno su cui gli immobili sopra descritti sono stati edificati è cioè la particella 760 del foglio 39. Si è già detto che la particella di terreno su cui sorge il manufatto, oggi censita con il numero 796 del foglio 39, è stata generata da un frazionamento, avvenuto nel 1989, della originaria particella n. 760, stesso foglio n.39.

Sull'unità sopra descritta gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona SpA, per euro 48.000,00 a garanzia di un credito di euro 24.771,75 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avezzano in data 30.07.2003 rep.878, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 29.01.2004 ai nn. 1943/335, grava sulla particella originaria di terreno sulla cui porzione sono stati edificati gli immobili in oggetto.
- Pignoramento emesso dal Tribunale di Avezzano in data 26.04.2004, rep.569, ad istanza della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona SpA, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 15.05.2004 ai nn.11030/7474, il quale colpisce la particella originaria di terreno sulla cui porzione sono stati edificati gli immobili in oggetto.

FABBRICATI (fg.39, p.lla796, sub.1/2)

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Monte Paschi di Siena SpA, per euro 50.000,00 a garanzia di un credito di euro 34.206,08 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di L'Aquila in data 17.05.2004 rep.593, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 26.05.2004 ai nn. 11748/2375, grava su sub 1, 2 e 3 della particella 796.
(iscrizioni e trascrizioni - allegato 4)

2. FORMAZIONE DI LOTTI

In base alle valutazioni condotte a seguito dell'ispezione dei beni, relativamente alla loro ubicazione, conformazione, destinazione d'uso, pertinenze e quant'altro utile alla formazione del giudizio, si ritiene opportuno procedere alla formazione di **un unico lotto di vendita** così composto:

LOTTO A

- Quota pari all'intero dell'immobile sito in Cagnano Amiterno, frazione Termine, censito in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796 sub.2, cat C/6, classe 3, consistenza 236 m² – via Termine, piano T, rendita euro 219,39;
- Quota pari all'intero della corte urbana sita in Cagnano Amiterno, censita in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796 sub.1, senza rendita, (già gravata di servitù di passaggio nei confronti della limitrofa p.lla 838, da gravare di servitù di passaggio a favore del sub.3 insistente sul medesimo sedime ed oggetto di ulteriore procedura esecutiva 64/2004);

3. RISCOントRO DEI LUOGHI E DEI MANUFATTI.

3.1 Generalità.

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Cagnano Amiterno, frazione Termine (*allegato 5*). Trattasi di due manufatti distinti, entrambi destinati a stalla e fienile articolati su un unico livello funzionale al piano terra. I manufatti sono parte integrante di un fabbricato di maggiore consistenza.

Da una serie di approfondimenti condotti c/o il Comune di Cagnano Amiterno, risulta che l'intero sedime sul quale sono state realizzate le opere in oggetto era ed è ancora gravato da Uso Civico di tipo pascolivo. Tenuto conto che il diritto di proprietà esiste già in capo all'esecutato 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.

Gli immobili risultano liberi, non occupati dal titolare, né condotti in locazione.

Per quanto attiene all'identificazione della porzione di immobile censito foglio 39, **p.lla 796 sub.2**, cat C/6, destinato a fienile, di seguito e in *allegato 9*, individuato con la lettera "c", è stato invece riscontrato un errore macroscopico nella documentazione grafica catastale in relazione alla sua esatta collocazione sul sedime, già illustrata nella CTU relativa alla procedura 64/2004. Si è già detto che lo stesso è parte integrante di un manufatto di maggiore consistenza che si sostanzia in un ulteriore vano, destinato a magazzino, di dimensioni leggermente inferiori a quello oggetto di perizia.

Nell'elaborato planimetrico catastale (*allegato 7*) che identifica il sub.2 della p.lla 796 (unitamente al sub 3) il fabbricato 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 "c", corrispondente ad una porzione del sub.2 della p.lla 796, è quello posto più vicino all'abitazione "a".

Gli *allegati 8 e 9* alla presente individuano univocamente i beni oggetto di perizia.

3.2 Agibilità post-sisma.

I fabbricati non evidenziano danneggiamenti.

Dalle informazioni raccolte c/o l'ufficio del Comune di Cagnano Amiterno (AQ), non risulta compilata nessuna scheda di valutazione del danno di primo

livello relativamente ai fabbricati in oggetto. All'uopo giova inoltre precisare che il comune in questione, a differenza di altri comuni del cratere tra cui il capoluogo, non ha dichiarato lo stato di inagibilità totale dell'intero patrimonio edilizio, pertanto la eventuale categoria di inagibilità (B-C-D-E-F) veniva determinata, su richiesta dell'interessato, da parte dei tecnici incaricati prima dalla Protezione Civile e successivamente dalla S.G.E. (Struttura per la Gestione della Emergenze). Nel caso in oggetto non essendo stata inoltrata alcuna richiesta, il Comune non ha provveduto alla attribuzione della categoria di agibilità.

In base a quanto riportato nel "*Manuale per la compilazione della scheda di 1° livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell'emergenza post-sismica (AeDES)*", a giudizio dello scrivente, i manufatti in oggetto possono senza alcun dubbio essere classificati come Agibili - "A".

3.3 Caratteristiche 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 impresa. 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 cui si accede attraverso un ingresso carrabile posto sul fronte ovest. Giova precisare che la porzione sud

del sedime, attualmente pertinenza esclusiva del fabbricato, è destinata dal Piano Regolatore Generale alla viabilità locale. La particella n.796 su cui insiste l'immobile periziato confina ad ovest con altra proprietà dell'esecutato, a nord, sud ed est con sedime del comune di Cagnano Amiterno (*allegato 6*).

3.4 Caratteristiche dell'immobile.

La particella 796 sub.2 è costituita da due immobili distinti individuati nell'*allegato 9* con le lettere "c" e "d" in parte realizzati a partire dall'anno 1980. L'immobile "c" è parte integrante di un manufatto di maggiore consistenza, che si completa con l'immobile censito al sub.3 (-b-). Il manufatto nel suo complesso è di forma quadrata, ha gli ingressi carrabili orientati a sud, si compone di due vani di superficie diversa, di cui quello esposto ad ovest e di superficie maggiore è oggetto di perizia.

A nord del sedime è posizionato l'immobile "d" sempre censito con il sub.2, p.lla 796, fg.39. Il manufatto è di forma rettangolare, ha gli ingressi carrabili posti sul fronte ovest, si compone di due grandi vani di superficie diversa adibiti a stalla.

Tra i due corpi di fabbrica costituenti il sub.2, ed in aderenza alle due strutture, risulta posizionato un ulteriore immobile "e" della superficie di circa 59 m², non censito, per il quale non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo, dal parte del Comune di Cagnano Amiterno..

A nord del corpo di fabbrica "d", in aderenza a quest'ultimo ma su altra particella catastale, risultano edificati ulteriori locali.

3.5 Consistenza.

L'immobile si articola in due corpi di fabbrica posti al piano terra (corpi c+d).

La superficie lorda del corpo "c" è di 81 mq;

La superficie lorda del corpo "d" è di 198 mq;

La superficie lorda dell'immobile nella sua interezza censito al foglio 39, p.IIIa

796 sub.2 è di 279 mq, (allegato 10).

3.6 Strutture.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, del tipo con blocchi di cemento pieni. La copertura dei vani è realizzata con falda e struttura in legno, e pannelli ondulati di protezione.

3.7 Finiture.

Le finiture possono definirsi scadenti anche in relazione alla destinazione d'uso. I locali risultano parzialmente intonacati all'interno, mentre il paramento esterno non è rifinito. Le finestre ed i portoni carrabili di accesso necessitano di manutenzione. La copertura del fabbricato è realizzata con pannelli prefabbricati ondulati (allegato 12).

A tal proposito, da quanto è stato possibile riscontrare visivamente in situ, sussiste un'alta probabilità che i pannelli di copertura del fabbricato "c" e di parte del fabbricato "d" siano del tipo Eternit-cemento-amianto. Di tale circostanza, che però potrà essere documentata solo con prove di laboratorio, si terrà conto nella successiva stima del manufatto.

3.8 Impianti.

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

4. REGOLARITA' URBANISTICA.

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 insistono interamente sulla zona destinata alla residenza (*allegato 11*).

In base alla scarsa documentazione che è stato possibile rintracciare c/o il comune di Cagnano Amiterno, i fabbricati, fatta eccezione per il corpo “e”, risulterebbero edificati in forza della Concessione Edilizia n.12 del 11.08.1980, rilasciata all’esecutato.

Il corpo di fabbrica, realizzato senza soluzione di continuità tra i due edifici costituenti il sub.2, già individuato con la lettera “e”, risulterebbe sprovvisto di titoli autorizzativi alla edificazione. Allo stato attuale e salvo l’intervento di provvedimenti normativi che ne consentano la sanatoria è lecito ipotizzare la sola demolizione del manufatto. Infatti in attuazione dell’art.45b delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, che detta gli Indici di fabbricabilità fondiaria, i parametri edificatori sarebbero ampiamente esauriti con l’edificazione dei fabbricati “b-c-d”.

Le piante depositate in catasto nell’anno 1986, relativamente all’immobile censito con il sub.2, corrispondono con buona approssimazione a 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.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE.

5.1 Criteria di stima.

Il territorio non mostra estrema 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 decurtato 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 quotazione. 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.

5.2 Stima dell'immobile.

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 onnicomprensivo pari a 400 €/mq di superficie lorda.

Ne deriva un costo di ricostruzione pari a (400x279) **111.600 Euro.**

La valutazione sopra espressa appare in linea con i valori massimi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio), opportunamente ragguagliati al caso di specie.



5.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Vetustà del fabbricato



Trattandosi di un manufatto la cui vetustà è di circa 30 anni 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 € **22.320**.

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:



- Bonifica e manutenzione delle coperture
- Realizzazione impianto elettrico
- Manutenzioni infissi e varie

Complessivamente si stima in **16.500 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 **2.000 euro** il costo complessivo dell'operazione.



Demolizione opere difformi

Per quanto esposto in precedenza circa la sanabilità delle superfici realizzate in maniera totalmente difforme dalle previsioni progettuali, ai soli fini estimativi si considerano gli oneri necessari alla demolizione dell'immobile, allo smaltimento delle macerie ed al ripristino del sito pari a **5.800 euro**.

Correzioni della stima

Deduzione per vetustà	€	- 22.320
Deduzione per bonifica e manutenzioni straordinarie	€	- 16.500
Deduzione per affrancazione Uso Civico	€	- 2.000
Lavori finalizzati alla demolizione delle opere difformi	€	-5.800
Correzione della stima	€	-46.620

Riassumendo

Valore stimato dell'immobile	€	111.600,00
Correzioni della stima	€	- 46.620,00
Valore presunto dell'immobile	€	64.980,00

Stante la peculiarità della stima e le prerogative su cui la stessa è fondata si ritiene non opportuno apportare la decurtazione del 15%, quale abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore della corte censita al sub.1 della p.lla 796 si intende ricompreso nella stima del fabbricato sovrastante, avendo la stessa di fatto esaurito la propria capacità edificatoria.

6. CONCLUSIONI.

In virtù della consistenza dei beni, della loro ubicazione, della fruibilità e del loro valore di mercato, si ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita dei beni così costituito:

- Quota pari all'intero dell'immobile sito in Cagnano Amiterno, frazione Termine, censito in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796 sub.2, cat C/6, classe 3, consistenza 236 m² – via Termine, piano T, rendita euro 219,39;
- Quota pari all'intero della corte urbana sita in Cagnano Amiterno, censita in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796 sub.1, senza rendita,

Complessivamente il valore stimato dei beni, così come in precedenza individuati e nello stato in cui attualmente si trovano, operate le opportune decurtazioni, è di 65.000,00 euro (sessantacinquemila/00), esposto in cifra tonda.

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

L'Aquila, 10 novembre 2011

Il consulente tecnico d'ufficio

Arch. Stefano Parisse



Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Catasto-Visure storiche;
3. Istanza al G.E. del 27.09.2011;
4. Ispezioni Ipotecarie;
5. Individuazione territoriale;
6. Estratto di mappa;
7. Elaborato Planimetrico
8. Stato di fatto;
9. Individuazione manufatti;
10. Rilievo sommario;
11. Stralcio P.R.G.;
12. Rilievo fotografico;
13. Distinta Onorari;



Allegato 05

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

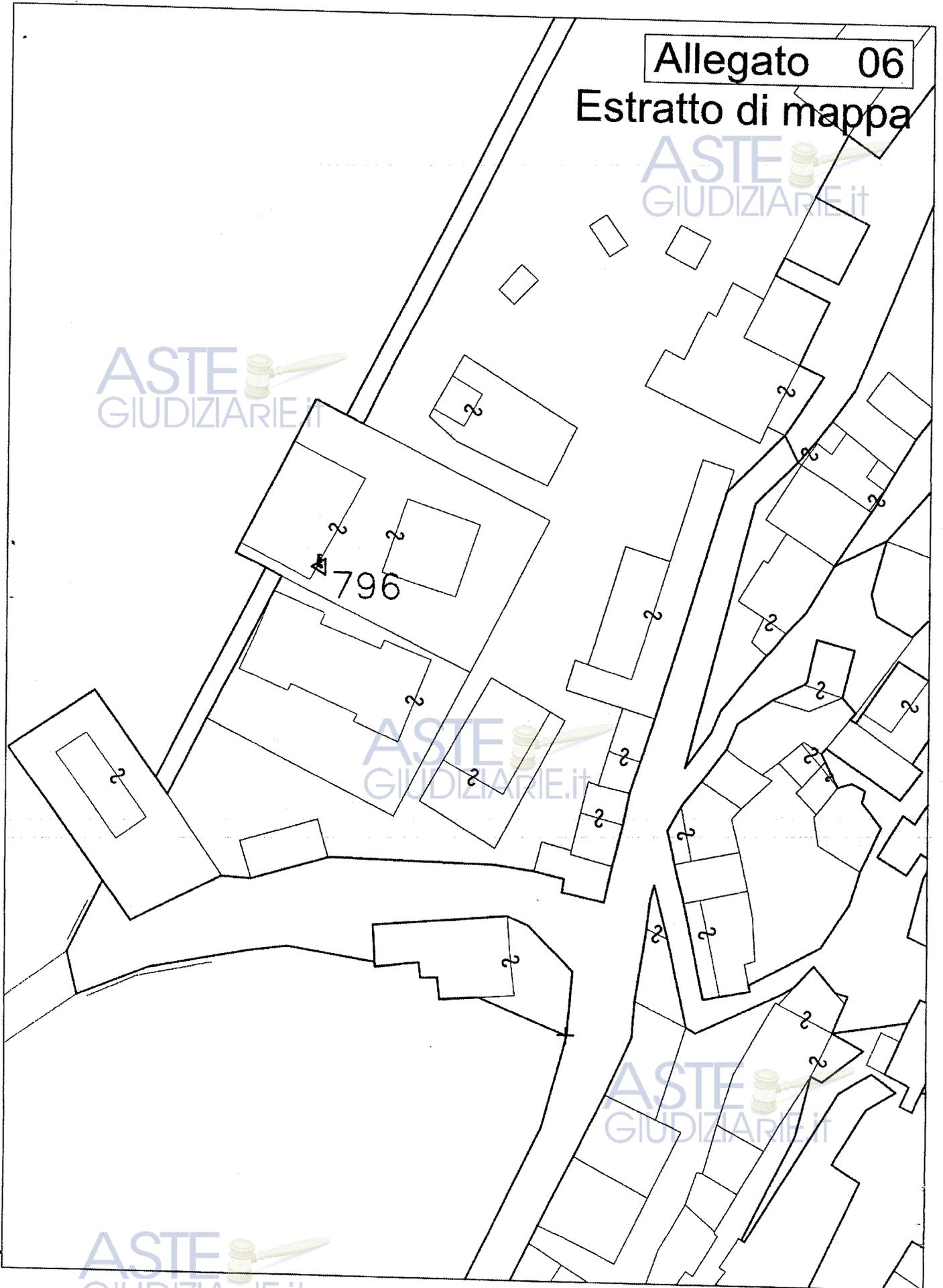
FRAZ. TERMINE

CAGNANO A.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Allegato 06

Estratto di mappa



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

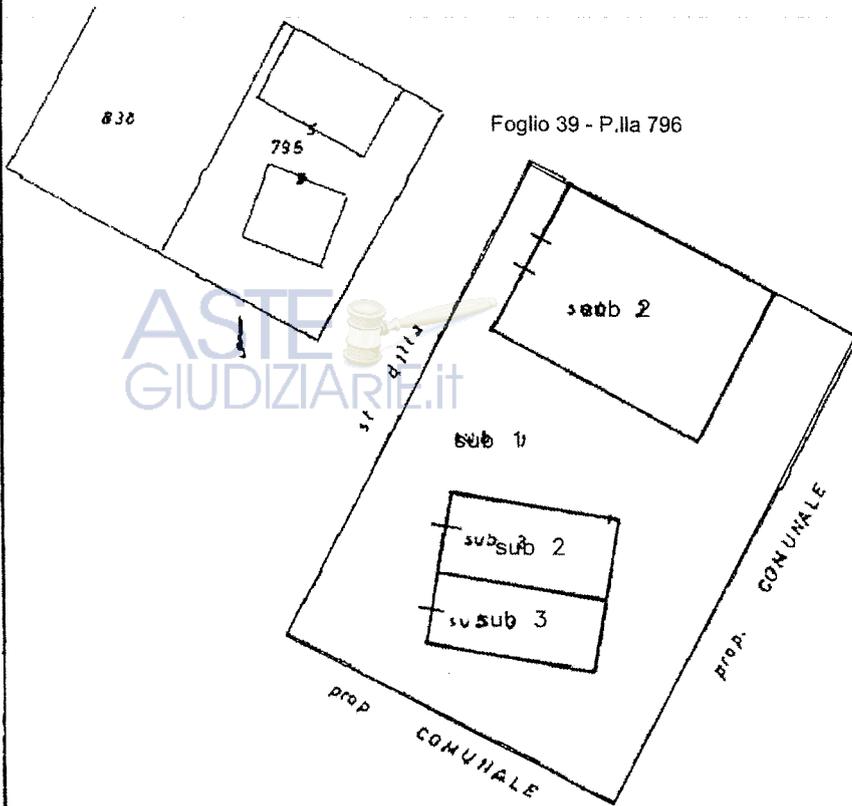
Allegato 07

Comune di CAGNANO A. fog 39 particella 796

ELABORATO PLANIMETRICO

Riferita a: Tipo mappa n. 5812 del 22/1/86

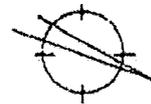
ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA 1:500

ELENCO E DESCRIZIONE DEI SUBALTERNI

P.llo	sub.	Destinazione e Ubicazione
796	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (Corte)
		AI sub 2 e 3
	2	STALLA • PIENILE P.T.
	3	MAGAZZINO P.T.

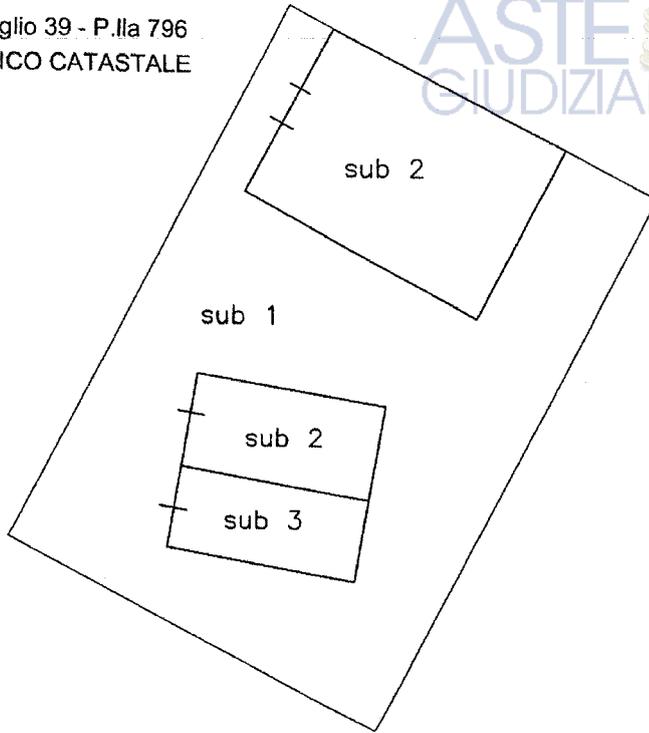
Completata da Geom. BELLINI Romolo
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di L'Aquila n. 1520
data 15/1/86



ASTE GIUDIZIARIE.it

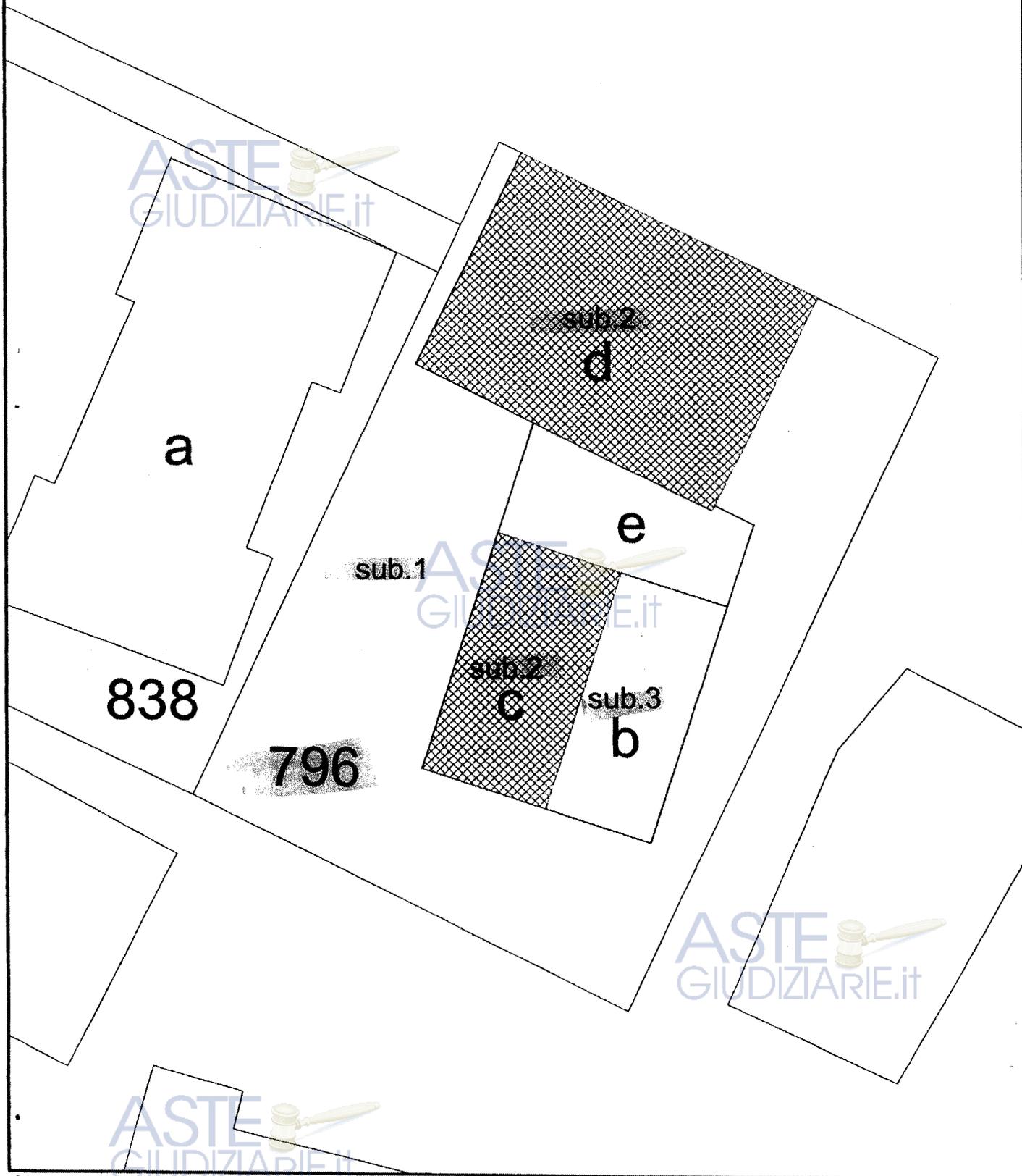
Foglio 39 - P.Ila 796
ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

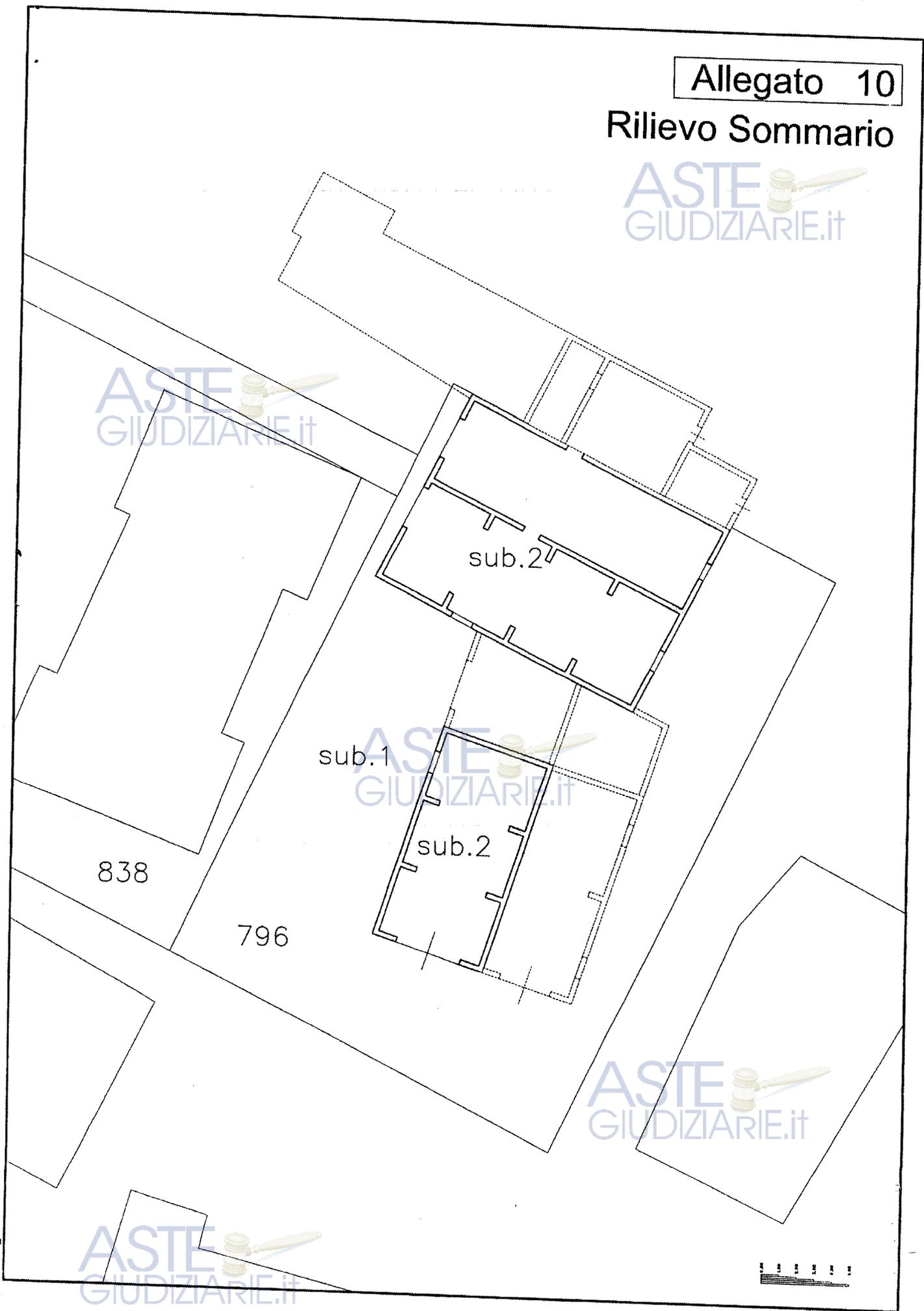


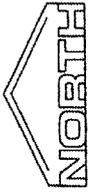
Foglio 39 - P.Ila 796
STATO DI FATTO



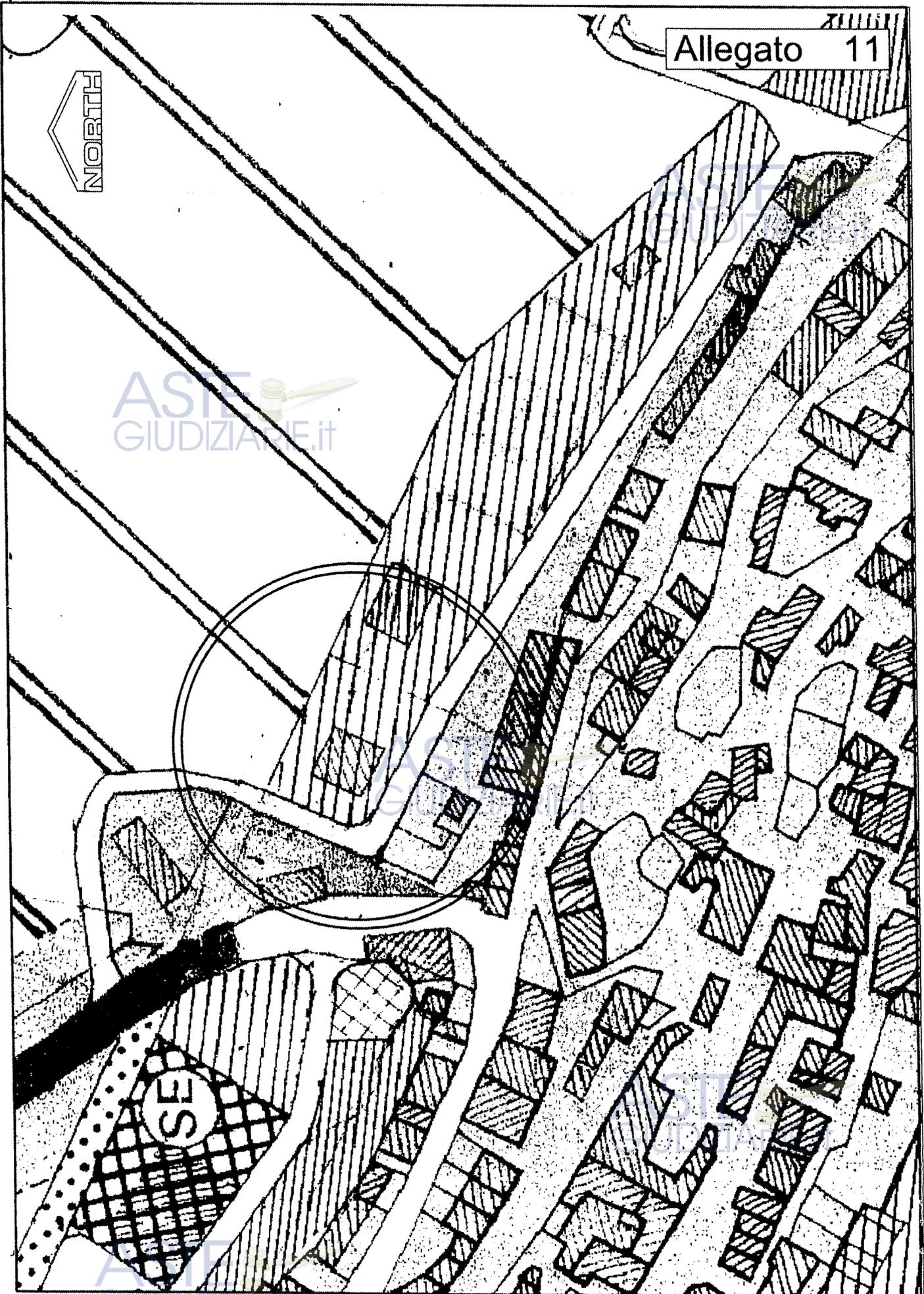
Individuazione dei manufatti





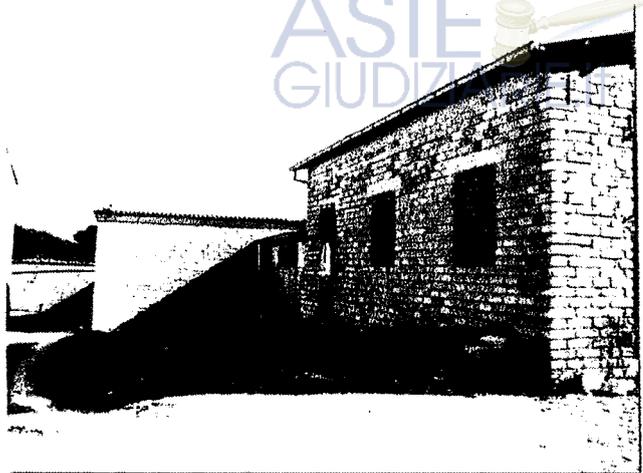


ASIE
GIUDIZIARIE.IT

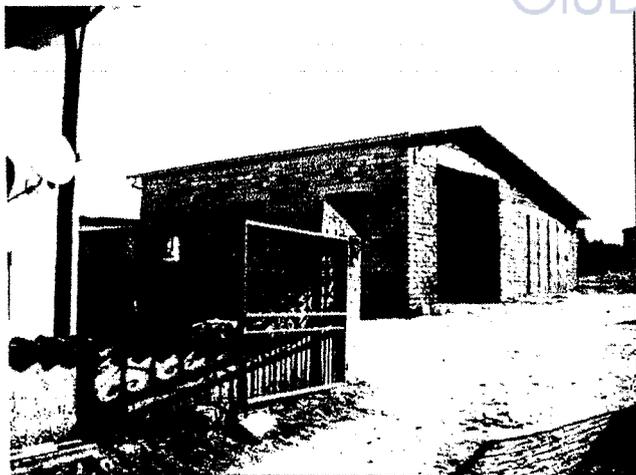




01



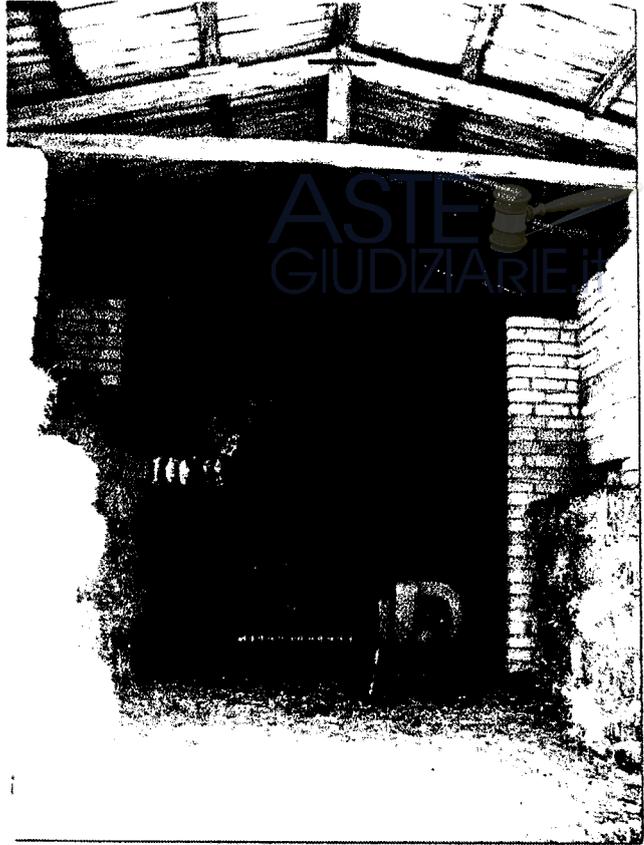
02



04



05



06



08



09



10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

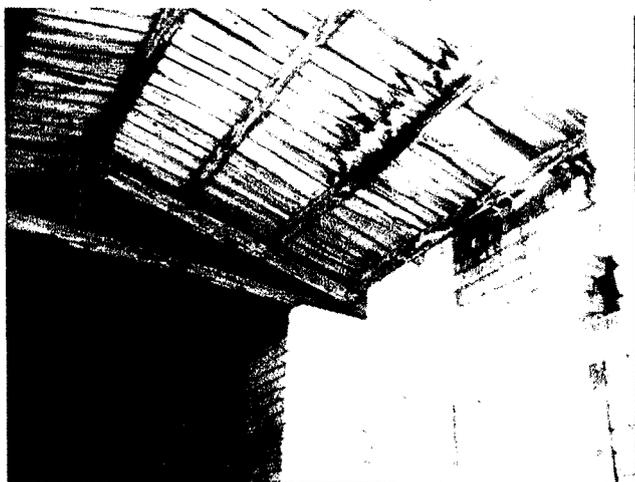
12



13

14

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

16

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

nn. 47/2004 e 64/2004 RIUNITE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dr. Italo RADOCCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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. In merito alle problematiche esposte nella relazione del professionista delegato, Avv. Massimo Manieri, inerenti alle procedure di Esecuzione Immobiliare nn. 47/2004 e 64/2004, precisa quanto segue.

1.a Circa il punto 1.a della relazione – terreno di are 12, in N.C.T. del Comune di Cagnano Amiterno fg.39, p.lla 760 – l'Avv. Manieri

osserva:

"Dall'esame della documentazione in atti, ed in particolare dalla relazione di stima redatta dal Geom. Stefano Di Scipio depositata in data 9.5.08, quanto alla particella n.760, si evince che –Nella relazione notarile prodotta, risulta che tale particella immobiliare è stata soppressa ed unita alla particella 796 censita ne N.C.E.U. del Comune censuario di Cagnano Amiterno – L'Affermazione, che pure trova riscontro nella relazione notarile, non appare tuttavia in linea con la certificazione catastale ventennale rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 31.10.2011 e acquisita agli atti della procedura in allegato alla C.T.U. redatta dall'Arch. Stefano Parisse depositata in data 11.11.2011. Nella predetta certificazione, infatti si evince che la particella descritta al fg.39 n.760 del Comune censuario di Cagnano Amiterno è stata soppressa ed unita al n.726 in data 24.10.1989 ed ha originato i seguenti immobili – fg.39 particella 727. Stando alla documentazione catastale la particella soppressa n.760 sarebbe stata unita al n.726 originando l'immobile distinto con il n.727, e non sarebbe stata dunque unita alla n.796 come riferito nella C.T.U. richiamata. Non risultando dagli atti alcun elemento da cui ritenere sussistenti iscrizioni o trascrizioni valide ed efficaci in favore del creditore procedente in epoca precedente alla data di soppressione della particella 760, deve comunque ritenersi che il vincolo del pignoramento abbia colpito un cespite inesistente."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni Immobiliari 47/2004 e 64/2004 Riunite

1

L'esame delle visure storiche allegate alla perizia depositata in data 11.11.2011 consente di ricostruire l'evoluzione subita dall'originaria p.lla 760 del fg. 39 sita nel Comune censuario di Cagnano Amiterno. (all. 2)

21.10.1976 Alla data dell'impianto meccanografico, la p.lla 760 aveva un'estensione di 10.103 mq e risultava intestata al Comune di Cagnano Amiterno;

13.12.1989 A seguito di frazionamento (n.2.F02/1988 in atti dal 13/12/1989) la particella n.760 si riduceva ad una superficie di 8.903 mq e **generava la nuova p.lla n.796**. La differenza di superficie, prima e dopo del frazionamento della p.lla 760, è pari a (10.103 - 8.903) 1.200 mq, corrispondenti alle 12 are di superficie della p.lla generata n.796, sottoposta a pignoramento.

21.12.1989 Alla stessa data risultano in atti quattro ulteriori frazionamenti che genereranno o modificheranno le p.lle 798/799/800/806. Con l'ultima variazione intervenuta, la residua p.lla 760, con una estensione relitta di 188 mq viene soppressa ed unita alla p.lla 726.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che **l'originaria p.lla n.760 del fg. 39 ha generato, per frazionamento, la p.lla n.796** e, solo dopo ulteriori frazionamenti l'originaria particella è stata soppressa ed unita alla p.lla n.726 del fg.39 .

La stessa visura storica, al N.C.T., della p.lla n.796 al fg. 39 consente il riscontro di quanto sopra asserito (all.3).

1.b Circa il punto 1.b della relazione – Terreno di are 73 e centiare 90, in N.C.T. del Comune di Cagnano Amiterno fg.30, p.lla 134 – si rimanda alla disamina del punto 2 che segue.

2 Circa il punto 2 della relazione – Immobili sottoposti a pignoramento nel procedimento n.64/04 riunito al n.47/04 – l'Avv. Manieri osserva:

“Con atto notificato in data 2.9.2004, su istanza del creditore procedente MPS Gestione Crediti Banca Spa, l'Ufficiale Giudiziario competente sottoponeva a pignoramento gli immobili così appresso descritti:

porzioni del fabbricato siti a Cagnano Amiterno (AQ), frazione Termine, costituito da:

- *Appartamento articolato su due piani, composto al piano terra da ingresso, cucina, cantina ed ampio locale, ed al piano primo da vano scala, ampio disimpegno, tre camere, WC e balconi;*
- *Locale magazzino al piano terra.*

Il tutto costituisce unico corpo, a confine con strada e altra proprietà di D'Ascenzo Domenica a più lati e risulta censito in N.C.E.U. al fg.39, p.la 838, sub.2, frazione Termine, PT-1, ed al Fg.39, p.la 796, sub.3, Via Serra PT.

Dalla lettura degli elaborati peritali redatti dall'Arch. Stefano Parisse, depositati rispettivamente in data 9.05.08 e 11.11.2011, si apprende che – 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 pascolivo ... 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- Non si evince dal contesto degli elaborati in forza di quali accertamenti e sulla scorta di quale documentazione sia stata ritenuta la soggezione ad uso civico del terreno su cui sono stati edificati i fabbricati. La circostanza, tuttavia, in quanto relazionata in sede di perizia, necessita – a parere dello scrivente professionista – di doveroso approfondimento documentale. Ove infatti – come è lecito presupporre –risultasse effettuata dal Comune di Cagnano Amiterno una verifica demaniale ex art.30 del Regolamento 26.02.1928 n.322 del R.D. 26.02.1928 n.332 non opposta con esito positivo dalla proprietaria assoggettata a verifica, addirittura, una richiesta di affrancazione del fondo (come riferito dal C.T.U.) non portata a compimento con l'alienazione definitiva del fondo (circostanza che non si evince dalla documentazione ipocatastale in atti) e, quindi, ove risultasse un effettivo perdurante assoggettamento del predio all'uso civico, dovrebbe conseguentemente dichiararsi l'inammissibilità della istanza di vendita”

La richiamata circostanza che il sedime oggetto di esecuzione fosse gravato da uso civico, fu appresa dal sottoscritto C.T.U. nel corso dei sopralluoghi effettuati in situ e, per ragioni legate alla verifica della regolarità urbanistica dei beni, presso gli uffici comunali di Cagnano Amiterno. Pur tuttavia in nessun caso è stato possibile attingere a documentazione ufficiale e

probatoria atta a suffragare la sussistenza del vincolo né tanto meno a sostegno del dichiarato progetto di sclassificazione, della cui esistenza pure il sottoscritto era stato informato.

Al fine di poter rispondere in maniera inequivoca al doveroso approfondimento documentale richiesto dall'Avv. Manieri, in data 8.01.2014 è stata inoltrata formale richiesta al Comune di Cagnano Amiterno, volta a chiarire definitivamente gli aspetti richiamati. (all.4)

Alla data della stesura della presente relazione, il Comune di Cagnano Amiterno ancora non forniva alcun riscontro ai quesiti posti.

In attesa del pronunciamento dell'Ente, il sottoscritto C.T.U. ha svolto ulteriori ricerche che hanno condotto all'individuazione della Determina Dirigenziale n.DH7/970 del 9.12.2008, della Direzione Agricoltura, Foreste e Sviluppo Rurale, Alimentazione, Caccia e Pesca – Servizio Foreste Demanio Civico ed Armentizio della Regione Abruzzo (all.5). La determinazione risulta pubblicata in data 9.01.2009 sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (anno XL-N.2).

Con tale atto il Dirigente del Servizio Determina:

- 1) *di sclassificare, ai sensi dell'art. 10/2° comma della L.R. n.25/88 nonché della circolare "procedimento per la declaratoria di classificazione di terre civiche" approvata dal Consiglio Regionale con verbale n.104/19 del 12/07/1994, le terre civiche site ne Comune di Cagnano Amiterno –Loc. Termine-, riportate in catasto (vedi planimetrie catastali ed elenco particellare allegati alla presente Determinazione), di natura demaniale come da richiesta del Comune di Cagnano Amiterno, in quanto hanno perso irreversibilmente la conformazione e la destinazione dei terreni agro silvo pastorali risultando urbanizzati e nella maggiore consistenza edificati (pubblico e privato).*

2) *omissis*

3) *di fare obbligo al Comune di Cagnano Amiterno a regolarizzare la posizione dei possessori dei lotti di terreno sclassificati con la presente Determinazione ad eccezione quelli che sono in possesso di regolare atto di vendita effettuato dal Comune: per questi ultimi non vi è la necessità di rinnovazione di atto e corresponsione di somme.*

Alla luce di tale atto, in attesa della nota di risposta ufficiale del Comune di Cagnano Amiterno, tenuto conto che le p.lle 796 e 838 del fg. 39 risultano ricomprese nell'elenco particellare allegato alla Determinazione, **si deve ritenere che le stesse siano oggi nel pieno possesso degli attuali titolari**, avendo questi acquistato con regolare atto pubblico del 28/01/1972 dal Comune di Cagnano Amiterno (all.6).

E' il caso di precisare che con l'atto pubblico citato, l'Esecutata acquistava una porzione della p.lla n.760 del Fg. 39 della superficie 1 200 mq, che si è già visto corrispondere alla p.lla n.796. La p.lla n.838 viene successivamente generata per frazionamento della p.lla n.796 (n.2 F03/1988).

Per quanto riportato al punto 3 della Determinazione, si rileva **la non necessità di rinnovazione dell'atto e di corresponsione di somme.**

In assenza della nota di risposta del Comune di Cagnano Amiterno non è possibile stabilire se la p.lla 134 al fg.30 risulti assoggettata all'uso civico. Il foglio catastale n.30 non risulta inserito nella citata Determinazione DH7/970.

Stante la notevole distanza intercorrente tra la particella in oggetto e quelle oggetto di sclassificazione (circa 12 km), considerata la non inclusione del Fg.30 all'interno della Determinazione, tenuto conto della non menzione all'assoggettamento nella C.T.U. del Geom. Stefano Di Scipio, appare possibile ritenere che possa non sussistere alcun tipo di gravame sullo specifico predio.

3 Circa il punto 3 della relazione – Ulteriori questioni – l'Avv. Manieri

osserva:

"Nella C.T.U. a firma dell'Arch. Stefano Parisse, depositata in data 11.11.2011, si è proceduto alla stima dei seguenti beni:

- a. fabbricato sito in Cagnano Amiterno, frazione Termine, censito in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796, sub.2, cat. C/6, classe 3, consistenza 236 m. – Via Termine, piano T, rendita € 219,39;*
- b. Corte urbana sita in Cagnano Amiterno, censita in N.C.E.U. Comune di Cagnano Amiterno, foglio 39, p.lla 796, sub.1, senza rendita.-*

I beni non risultano essere stati oggetto di pignoramento. La stima del bene è evidentemente conseguita all'erronea identificazione di cui si è trattato al n.1, laddove si è ritenuto, quanto alla particella n.760, che

–Nella relazione notarile prodotta, risulta che tale particella immobiliare è stata soppressa ed unita alla particella 796 censita nel N.C.E.U. del Comune Censuario di Cagnano Amiterno ...-

Nel dispositivo di nomina del sottoscritto C.T.U. in ordine alla procedura n.47/2004, il G.E. di suo pugno integrava le direttive impartite all'esperto con il seguente richiamo "Il C.T.U. tenga conto dell'istanza depositata dall'Avv. Retico in data 10.03.2009". (all.7)

In tale istanza (all.8) l'Avv. Alfredo Retico, fatte le necessarie premesse e valutazioni circa l'evoluzione delle due procedure nn. 47/04 e 64/04, non ancora riunite, chiedeva di sospendere le operazioni di vendita al fine di procedere alla stima dell'intero fg.39, p.lla 796, Sub.2, non periziato in entrambe le procedure nn. 47/04 e 64/04.

Per tale ragione, come già argomentato in seno alla C.T.U. dell'11.11.2011 e considerata l'ormai conclamata derivazione della p.lla 796 dalla originaria p.lla 760 del fg.39, il sottoscritto, ha tenuto conto dell'istanza

dell'Avv. Alfredo Retico così come richiesto dal G.E., procedendo alla stima dei beni citati.



In conclusione si ritiene di aver chiarito tutte le problematiche esposte nella relazione del professionista delegato, Avv. Massimo Manieri, inerenti le procedure di Esecuzione Immobiliare nn. 47/2004 e 64/2004, con la sola eccezione riguardante il terreno di are 73 e centiare 90, in N.C.T. del Comune di Cagnano Amiterno, al fg. 30, p.lla 134, già oggetto di C.T.U. da parte del Geom. Stefano Di Scipio, il cui presunto gravame di uso civico dovrà essere certificato dal Comune di Cagnano Amiterno, giusta richiesta inoltrata in data 8.01.2014.



Sarà cura del sottoscritto integrare la presente con la nota di risposta del richiamato Ente, non appena sarà resa disponibile.

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



L'Aquila, 13 gennaio 2014

Arch. Stefano Parisse

Elenco allegati:

1. Estratto di mappa;
2. Visura Catastale storica Fg.39, p.lla 760;
3. Visura Catastale storica Fg.39, P.lla 796;
4. Richiesta documentazione al Comune di Cagnano Amiterno;
5. Determina Dirigenziale n.DH7/970;
6. Atto di Acquisto del Terreno;
7. Incarico C.T.U. 47/04;
8. Istanza Avv. Alfredo Retico;

