

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia Integrativa

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2022

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maura Manzi

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

All'udienza del 23/01/2023, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. A seguito dell'incarico ricevuto iniziava le operazioni peritali con accesso sui luoghi in data 18/05/2023 e successivamente depositava telematicamente la relazione tecnica in oggetto in data 09/10/2023. A seguito della relazione dell'Avv. Antonietta Ciccozzi in qualità di professionista delegata alla vendita, L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maura Manzi convocava il sottoscritto esperto Estimatore all'udienza del 20/11/2024 al fine di fornire chiarimenti relativamente alle questioni sollevate dalla professionista delegata nella propria relazione, pertanto all'udienza del 20/11/2024 il sottoscritto professionista esponeva i chiarimenti di seguito riportati nella presente perizia integrativa.

REGOLARITA' EDILIZIA

Circa la regolarità edilizia del bene oggetto di esecuzione, nella prima stesura della perizia estimativa era stato osservato che questo era composto da un terreno sul quale erano stati realizzati senza titolo edilizio due immobili, uno più piccolo che si presentava di tipo residenziale e l'altro il più grande che si presentava di tipo magazzino. Dalle ricerche fatte presso gli Uffici tecnici del Comune di L'Aquila è stato riscontrato che per entrambi i manufatti era stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/03/1995. Presso il Comune di L'Aquila è stato possibile visionare entrambe le pratica identificate rispettivamente: prat. 10368 prot. 20599 del 28/04/1995 per l'immobile di tipo residenziale, e prat. 10367 prot. 20598 del 28/04/1995 per il magazzino, ed è stato possibile accertare che erano state presentate solo le domande di condono edilizio con il pagamento di parte degli oneri, ma ancora ad oggi non è stata presentata alcuna documentazione tecnica, pertanto per le due pratiche non è stata conclusa l'istruttoria, ne tantomeno è stato rilasciato il condono dall'Amministrazione. È importante chiarire che per entrambi i fabbricati la domanda di condono edilizio è stata presentata dai proprietari nei termini previsti, ma solo all'avvenuta presentazione di tutta la documentazione tecnica necessaria, le pratiche potranno essere istruite completamente e



potrà essere rilasciato per entrambe il condono edilizio. Sulla base di ciò, il sottoscritto nella precedente perizia estimativa, aveva considerato i costi necessari per il completamento della documentazione tecnica per le due pratiche di condono. Tali costi che ammontano a € 80.000,00, includono i lavori di sistemazione, allacciamenti e messa a norma degli immobili, gli onorari e le spese per i tecnici incaricati, gli oneri urbanistici e catastali. Quindi nella precedente relazione che si riporta di seguito, è stato stimato il bene comprensivo degli immobili come se fossero regolarizzati, e successivamente da tale valore è stato detratto il costo complessivo per la regolarizzazione degli immobili presenti.

Immobile di tipo residenziale nelle attuali condizioni Mq 37 x 400,00 €/mq = 14.800,00

Immobile tipo magazzino porzione chiusa Mq 150 x 600,00 €/mq = 90.000,00

Immobile tipo magazzino porzione aperta Mq 300 x 250,00 €/mq = 75.000,00

Terreno area esterna ai fabbricati 5448-487= 4961 X 8,00 €/mq = 39.668,00

TOTALE € 219.468,00

Costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili = € 80.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 1= 219.468,00-80.000,00= 139468,00 in cifra tonda: € 140.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 26/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastrantonio Carlo