

TRIBUNALE DI AVEZZANO  
G.E. Dr. Emanuele De Gregorio

\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.28/2010 G.E. DOTT. E. DE GREGORIO

\*\*\*

**0. VERBALE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO**

Nell'udienza del 20 Aprile 2010 (cfr. All.01), al sottoscritto, Ing. Angelo Motta, con studio in Tagliacozzo (AQ) alla via Mazzini n°3, veniva affidato l'incarico di svolgere le funzioni di consulente tecnico d'ufficio nel menzionato procedimento.

All'udienza del 12 Maggio 2010 (cfr. All.02), il sottoscritto prestava il giuramento di rito, dichiarava di accettare l'incarico, gli venivano posti i quesiti e di svolgere le attività, di cui di seguito:

**1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI**

Acquisisca l'esperto presso i competenti Uffici – verificata la documentazione agli atti – ogni ulteriore documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico.

Provveda l'esperto:

- Ad indicare i limiti del pignoramento, specificando se esso colpisca l'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) e/o altro diritto reale (nuda proprietà, usufrutto, superficie, ecc.);
- Alla completa identificazione catastale dell'immobile, pertinenze ed accessori, previa verifica della rispondenza e dell'aggiornamento dei dati di censimento specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle visure catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed evidenziando le variazioni che fossero necessarie per l'eventuale aggiornamento catastale;
- A valutare in accordo con il G.E., la necessità di varianti catastali previa sospensione delle operazioni peritali;
- Alla eventuale suddivisione in lotti qualora ne ravvisasse l'opportunità ai fini della vendita, evidenziandone in questo caso le ragioni.

**2. SOPRALLUOGO**

Proceda all'accesso all'immobile e nel caso di impossibilità, sospenda provvisoriamente le operazioni peritali dandone comunicazione scritta al G.E. ed al Creditore procedente, per l'assunzione dei relativi provvedimenti (nomina del custode, ecc.).

**3. STESURA DELLA RELAZIONE**

Indichi per ogni lotto:

**I. La tipologia**

- Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni (contesto in cui essi si trovano) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
- Ubicazione (città, via numero civico, piano, nr., interno);
- Accesso;
- Confini;
- Caratteristiche dei vani;
- Consistenza lorda commerciale (evidenziando le modalità ed i coefficienti adottati);

- Condizioni di manutenzione e conservazione;
- Caratteristiche interne ed esterne del bene immobile anche con rilievo fotografico;

**II. Lo stato di possesso:**

degli immobili precisando, se occupati da Terzi, il nominativo, il relativo titolo, la durata di inizio, la tipologia e la scadenza del contratto, l'importo dei canoni o quanto altro utile alla procedura (autorizzazione del G.E. c/o l'agenzia delle Entrate o c/o Commissariato della P.S.);

**III. Provenienza:**

gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti oltre alle quote millesimali di comproprietà di parti ed enti comuni condominiali;

**IV. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene costituente ciascun lotto, distinguendo ed indicando in sezioni separate:**

*i vincoli che saranno a carico dell'acquirente:*

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali ed eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso
- Regolarizzazione di difformità urbanistico-edilizie;

*I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e/o dell'acquirente:*

- Iscrizioni ipotecarie;
- Trascrizioni pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Regolarizzazioni indispensabili per la vendita.

**V. Conformità edilizio urbanistica**

Verifichi la conformità dei beni immobili oggetto di perizia tra:

- Lo stato di fatto ed i progetti approvati;
- Lo stato di fatto e la destinazione urbanistica dell'area su cui sorge la proprietà indicando – in ogni caso – se trattasi di immobile edificato in epoca anteriore l'1/9/1967 o gli estremi di approvazione del P.R.G. o altri strumenti urbanistici adottati;
- Lo stato di fatto e la presenza di domande e/o rilascio di condoni ex L. 47/85, 724/94, 326/03: in alternativa, in presenza di abusi, ne spieghi la sanabilità anche economicamente;

**VI. Agibilità/Abitabilità**

Esistenza o meno del certificato di Agibilità/Abitabilità e, nei casi previsti, delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico – gas, ecc.);

**VII. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) ed osservazioni relative;

eventuali spese straordinarie già deliberate non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso nei confronti del condominio;

Il Perito è, sin d'ora, espressamente autorizzato sa richiedere le suddette informazioni all'Amministratore Condominiale.

**VIII. La Valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima**

E nello specifico:

- I criteri di stima utilizzati con tutte le informazioni relative necessarie (fonti);
- Il più probabile valore unitario di mercato;
- Le deduzioni per:
  - o Spese condominiali insolute;
  - o Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale;
  - o Spese per eventuali oneri da bonifica o smaltimento rifiuti;
  - o Altre spese;

- La percentuale d'abbattimento del valore così ottenuto in considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria;

o L'eventuale ulteriore percentuale di abbattimento nel caso di vendita di una quota o di parte del bene.

#### 4. DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE

Depositi, un originale in carta libera ed un CD spedendo una copia, a tutte le parti costituite, della relazione di stima completa dei seguenti allegati:

- Almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- L'estratto mappa NCT o NCEU;
- La planimetria del bene (catastale e/o di progetto) ai fini identificativi;
- I documenti ipocatastali o loro surrogati;
- Copia della concessione – autorizzazione licenza edilizia e/o concessione edilizia in sanatoria;
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Copia dell'eventuale contratto di locazione;
- La restante documentazione ritenuta utile.

### 1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

L'incarico è stato svolto attraverso l'analisi della documentazione agli atti, un sopralluogo diretto presso l'immobile oggetto del procedimento (effettuato il giorno 01/07/2010, cfr All.3, All.4 , All. 5 e All.6), indagini presso l'Agenzia del Territorio di Avezzano (cfr. All. 7), l'Agenzia del Territorio dell'Aquila (cfr. All 8), il Comune di Avezzano (cfr.All.9).

Le documentazioni prodotte dal sopralluogo e quelle reperite presso i vari uffici su elencati sono allegate alla presente relazione.

Da quanto è riportato nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 5.02.2010, il soggetto interessato dal procedimento è la

Da quanto depositato agli atti e da visure effettuate presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila e, infine, da quanto rilevato attraverso visure catastali, l'atto di pignoramento colpisce i seguenti beni immobili (costituenti un unico opificio industriale) siti nel comune di Avezzano (AQ) e:

- Quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Avezzano (AQ) Via Conte Camillo Benso di Cavour n.429 n.416 piano T e censito in NCEU dello stesso comune al Foglio 64 part. 1316 sub 7 Zona Cens.2 Categoria D/7 Rendita Euro 3.680,18;
- Quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Avezzano (AQ) Via Conte Camillo Benso di Cavour n.433 n.435 piano T e censito in NCEU dello stesso comune al Foglio 64 part. 1316 sub 8 Zona Cens.2 Categoria D/7 Rendita Euro 2.444,92;
- Quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Avezzano (AQ) Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 435 piano T e censito in NCEU dello stesso comune al Foglio 64 part. 1316 sub 15 Zona Cens.2 Categoria D/7 Rendita Euro 14.548,59.

Dagli atti e dalle visure catastali si evidenzia che, per quanto riguarda i beni immobili pignorati:

- il soggetto intestatario risulta essere la con diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- tutte le unità immobiliari in oggetto hanno il diritto esclusivo al terreno antistante il fabbricato e di pertinenza delle sole tre particelle, di cui sopra, della superficie di metri quadrati 800 (ottocento) circa del terreno censito al foglio 64 particella 1314 sub.4, riportata quale bene comune non censibile ai soli subalterni 7,8 e 15.

-nella mappa del foglio 64, particella 1316 (cfr All.07), compare regolarmente il fabbricato, cui appartengono i subalterni 7 8 e 15;  
 -per quanto riguarda l'elaborato planimetrico (cfr All.06 e All.07) dei suddetti beni, questo risulta essere sostanzialmente conforme a quanto rilevato (le uniche differenze riguardano il bene comune non censibile identificato dal sub 1, i ballatoi, e la scala identificata dal sub 35 che risultano piu' corti di quanto raffigurato)

La destinazione d'uso, la conformazione, la distribuzione in pianta dei beni oggetto dell'esecuzione, la presenza di molte aree in comune non suggeriscono un frazionamento dell'immobile.

Si ritiene opportuno, quindi, per le ragioni su esposte, formare un unico lotto di vendita corrispondente alla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

## 2. SOPRALLUOGO

Per quanto riguarda il sopralluogo, è stato effettuato, come detto, il giorno 01/07/2010.

Si è proceduto alla misura di tutte le dimensioni significative per la descrizione geometrica dell'immobile, alla valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla definizione dello stato attuale di occupazione dello stesso.

## 3. STESURA DELLA RELAZIONE

### 3-I. La tipologia

I beni oggetto dell'esecuzione fanno parte di un unico opificio industriale situato al piano terra rialzato di un complesso, sito in Avezzano (AQ), in Via Cavour, località Nucleo Industriale.

L'intorno è caratterizzato da analoghi edifici adibiti ad uso di produzioni industriali e ad uso servizi.

L'opificio, cui fanno parte le unità immobiliari in questione (subb.7,8 e 15 corrispondenti, rispettivamente, agli indirizzi civici nn. 429-416, 433-435 e 435 di Via Cavour), ha l'accesso principale da un ingresso, al piano terra rialzato, corrispondente al civico n°433 di Via Cavour.

I subalterni in questione confinano con l'adiacente edificio sede della (sub 6 dello stesso foglio 64 e particella 1316) e con la particella 1314 subb. 6, 16 e 17; ad Est con la particella 1314 subb.15 e 12; a Sud con la particella 1314 subb.12 e 13; ad Ovest la costruzione è posta a circa 30 metri dal ciglio della strada antistante (appunto Via Cavour), ed è confinante con la particella 1314 subb 5 e 4; quest'ultimo subalterno, come già detto (cfr All.8 e 12), è pertinenza esclusiva dei tre subalterni oggetto della presente relazione.

A Nord e a Sud un ballatoio comune (particella 1316 sub. 1) contorna il perimetro dell'edificio, cui i beni oggetto della presente fanno parte.

Il sub.7 ospita l'ingresso, la sala attesa, gli uffici, la direzione la mensa e parte delle aree di produzione industriale;

Il sub.8 il magazzino con l'area di ricevimento e spedizioni merci, con il magazzino; infine il sub .15 la gran parte delle aree di lavorazione industriale, con magazzini e servizi.

Per i dettagli si rimanda agli allegati grafici (cfr All.06)

Per quanto riguarda la Consistenza lorda commerciale, il parametro tecnico di riferimento utilizzato nella presente stima è *la superficie commerciale (S.C.)* che congloba, mediante l'applicazione di appositi coefficienti (di cui sotto), *consistenza di fabbricati e relative pertinenze*.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

*a) vani principali e accessori diretti*

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo del bene immobile la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

*c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Superficie omogeneizzata**

*a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Balconi, terrazzi e similari*

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

*Superficie scoperta*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

**b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e **ballatoi comuni**;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e **camminamenti di pertinenza dell'edificio**.

*N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità stessa.*

Pertanto, nel nostro caso, si ha che:

Descrizione	Sup.comm.[mq]	Coeff.Omog.	Sup.comm.omog.[mq]
part. 1316 sub 7	781		
part. 1316 sub 8	507		
part. 1316 sub 15	3130		
<b>Vani principali ed accessori diretti</b>	<b>4418</b>	<b>1,00</b>	<b>4418</b>
part. 1314 sub 4	800		
<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>	<b>800</b>	<b>0,10</b>	<b>80</b>

**Sommatoria 5.218 4.498**

Per cui, tenendo presenti i coefficienti di omogeneizzazione su descritti, si ottiene una consistenza lorda commerciale di circa 4.498 mq (diconsi quattromilaquattrocentonovantotto metri quadrati).

Le condizioni di manutenzione e conservazione del bene risultano buone sia all'interno che all'esterno.

Da quanto rilevato, la struttura portante dell'edificio, cui le unità immobiliari fanno parte, è costituita da elementi in conglomerato cementizio armato, in conglomerato cementizio armato precompresso e in acciaio.

Le tamponature perimetrali sono realizzate con blocchi in argilla semiespana o di cemento semivuoti, di spessore 20-30 cm.

Le pannellature di tamponamento laterale, non portanti, sono realizzate con pannelli in cemento armato vibrato.

Gli infissi sono realizzati con profilati in alluminio.

La copertura è realizzata con solai in pannelli di conglomerato cementizio armato precompresso e in laterizio è travetti precompressi, con sovrastante copertura termo isolata.

Il complesso edilizio è completato da impianti fognari, di approvvigionamento idrico, elettrico, gas e telefonico.

Sono stati, infine, rilevati dispositivi di sicurezza antincendio diffusi su tutta la superficie.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rinvia alla documentazione fotografica del sopralluogo al bene del 1.07.2010 (cfr. All.05)

### 3-II. Lo stato di possesso

Per quanto riguarda lo stato di possesso si rimanda a quanto riportato al punto 1.

Come rilevato dal sopralluogo del 1.07.2010, l'immobile in questione risulta occupato (cfr All.06) da Terzi senza titolo e precisamente alcune parti dei subb. 7 e 8 dalla ditta (presente lo stesso amministratore e una parte del sub. 15 dalla ditta (presente il dipendente

Durante il sopralluogo (cfr. verbale All.04), a precisa domanda, i presenti hanno risposto che occupano gli spazi in questione "a titolo gratuito in fase di definizione formale".

Non è stato mostrato nessun contratto di comodato d'uso.

Dall' ispezione effettuata presso l' Agenzia delle Entrate di Avezzano (cfr. All.11) non risulta registrato alcun contratto tra e tra

### 3-III. Provenienza:

I beni oggetto della presente pervennero alla con atto di compravendita tra la stessa e la stipulato dal notaio Dott. Giuseppe Altieri di Avezzano il 13 dicembre 1996 rep. n.21.304 e trascritto il 9 gennaio 1997 al numero 291 nel Registro Particolare e numero 332 nel Registro Generale del Servizio di Pubblicità Immobiliare de L'Aquila (cfr All.12).

### 3-IV. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

*Vincoli che saranno a carico dell'acquirente:*

Dalla documentazione agli atti e da successiva visura in data 08/09/2010 (cfr.All.08) effettuata presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di L'Aquila, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano essere presenti domande giudiziali in corso ed altre trascrizioni oltre quella per cui è causa.

Non risultano esserci atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura

Per la conformità urbanistico-edilizia dei beni si rimanda al successivo punto 3-V.

*I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e/o acquirente:*

Dalla documentazione agli atti e da successiva visura in data 08/09/2010 (cfr.All.08) effettuata presso L'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di L'Aquila, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni sottoposti a pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1- Ipoteca volontaria iscritta in data 21/08/1997 Registro Particolare 291 Registro Generale 332;
- 2- Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/06/2009 Registro Particolare 1446 Registro Generale 9383;
- 3- Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/06/2009 Registro Particolare 1447 Registro Generale 9383;
- 4- Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/06/2009 Registro Particolare 1448 Registro Generale 9383;
- 5- Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/06/2009 Registro Particolare 1554 Registro Generale 9786;
- 6- Ipoteca legale iscritta in data 17/03/2010 Registro Particolare 587 Registro Generale 4952; -

### 3-V. Conformità edilizio urbanistica

*- Lo stato di fatto ed i progetti approvati;*

Il fabbricato (cfr. All.09) cui appartengono i beni pignorati è stato costruito previa **Concessione Edilizia n.4234** rilasciata alla Geim srl dal Sindaco di Avezzano in data **15 aprile 1992**.

Il progetto delle opere strutturali è stato redatto dall'ing. Antonio Rubeo e approvato dal Servizio Tecnico per il Territorio (ex Genio Civile) di Avezzano in data 3 settembre 1992 con protocollo 5063.

In data 23 novembre 1994, la stesa società, ha presentato denuncia di cambiamento n.313261 presso l'Ufficio Tecnico Erariale dell'Aquila, in cui venivano definite le particelle 1314, 1315 e 1316 del foglio 64.

Infine, ai sensi del DL 388/96 del 22.07.96 Art. 9 lettera "h", veniva trasmessa al Sindaco del comune di Avezzano (prot. 30041 del 5 settembre 1996) dalla ..... una comunicazione di inizio lavori per opere interne di straordinaria manutenzione; le opere in questione riguardavano la realizzazione di un vano scala all'interno del fabbricato e una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr.All.10).

Agli atti del Comune di Avezzano (cfr. All.9 e All.14) risulta una richiesta di Agibilità (prot.2287 del 26 gennaio 1995) della società, di cui sopra, relativamente al solo "Corpo D"(appartenente alla particella 1315) e non ai corpi "A" e "B", cui i subb 7,8 e 15 della particella 1316 fanno parte E' da notare che a tale richiesta il Settore Urbanistica del Comune, rispose (prot. 2287 del 17 febbraio 1995) richiedendo documentazione integrativa.

*- Lo stato di fatto e la destinazione urbanistica dell'area su cui sorge la proprietà indicando – in ogni caso – se trattasi di immobile edificato in epoca anteriore l'1/9/1967 o gli estremi di approvazione del P.R.G. o altri strumenti urbanistici adottati;*

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica (cfr All.13) il terreno è identificato in catasto al foglio n°64, particella n°1316:

-nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano (approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n°93 del 11.12.2000, reso esecutivo il 14.02.2001 con pubblicazione sul BURA n.4) ricade in zona **DI –“Aree Industriali, Limite Nucleo di Industrializzazione;**

-nell'ambito del Piano Regolatore Territoriale del Nucleo Industriale e del Piano Particolareggiato (approvato con deliberazione del Consiglio Regionale d'Abruzzo n.22/6 del 12.12.2000, reso esecutivo il 14.02.2001 con la pubblicazione BURA n.4 del 14.2.2001) ricade su **area destinata ad industria.**



*Lo stato di fatto e la presenza di domande e/o rilascio di condoni ex L. 47/85, 724/94,326/03: in alternativa, in presenza di abusi, ne spieghi la sanabilità anche economicamente;*

Agli atti del Comune di Avezzano (cfr. All.9 e All.14) risulta una domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della L.724/94 prot. 10847 del 06.04.1995 Pos.1408/95 per "frazionamento in più unità immobiliari, variazione dei prospetti, cambio di destinazione d'uso" in difformità della Concessione Edilizia prot. 4234 del 14.04.1992.

Per tale domanda, presentata dalla "Società \_\_\_\_\_", con nota prot. 22772 del 24.06.1996 fu richiesta della documentazione integrativa, che, fino ad oggi, non è mai stata fornita.

Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia, incrociando le rilevanze del sopralluogo (cfr. All.06) con l'ultima comunicazione agli atti del Comune di Avezzano (prot. 30041 data 5 settembre 1996) relativa ai beni in questione (cfr All.09), si evidenziano le seguenti difformità relative: alla diversa conformazione dei prospetti dovuta alla non realizzazione, sul lato fronte strada, relativamente al sub 7, del vano destinato all' "accettazione" (in realtà è presente un marciapiede); alla non realizzazione, sempre relativamente al sub.7 della scala nella posizione indicata nelle planimetrie allegate alla suddetta; nella presenza nel subalterno 15 di una scala in acciaio non indicata; alla reale distribuzione degli spazi interni (la zona occupata dagli uffici e dal magazzino, in realtà è inferiore mentre maggiore è quella destinata alla produzione industriale vera e propria); all'aumento di superficie di circa 100 mq dovuto alla maggiore dimensione di un metro del lato più piccolo in direzione nord-sud (dai 48,5 metri indicati nella comunicazione, di cui sopra, ai 49,5 rilevati nel sopralluogo) per i circa cento metri in direzione est-ovest.

Tali difformità coincidono con quelle riportate nella richiesta di condono, di cui sopra, e che, quindi, va portata a compimento fornendo le integrazioni richieste dal Settore competente del Comune di Avezzano.

Per la quantificazione economica si rimanda al punto 3-VIII.

A tal proposito è bene evidenziare che tutte le altre misure interne ed esterne, che sono state registrate nel sopralluogo del 1.07.2010, rispetto a quelle riportate nella comunicazione di cui sopra, non superano la tolleranze di cantiere del 3%.

### **3-VI. Agibilità/Abitabilità**

Per i beni in oggetto non sono presenti (cfr.All.14) ne' certificazioni di agibilità ne' di conformità degli impianti (la presenza di questi ultimi è condizione necessaria per il rilascio della stessa certificazione di agibilità, cfr. Art. 25 DPR 380/2001).

### **3-VII. Altre informazioni per l'acquirente**

I beni immobili in oggetto non risultano fare parte di un condominio; pertanto tutte le eventuali spese comuni per manutenzioni ordinarie e straordinarie su parti comuni ad altri sub saranno determinate a norma del Codice Civile.

### **3-VIII. La Valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima**

#### *Valore unitario di mercato*

Come criterio di stima viene adottato il metodo cosiddetto "comparativo". Con la metodologia adottata, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione di abitazione, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Si tiene conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile e dei beni oggetto di stima già descritti in precedenza, dell'ubicazione nel contesto della zona, della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare rapportata ad

immobili aventi medesima destinazione d'uso e di quant'altro che possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Per la determinazione dei valori, si è proceduto ad una indagine di mercato sul territorio del Comune, presso costruttori, professionisti, l'ufficio tecnico del Comune, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le agenzie immobiliari, che operano nel settore specifico della compravendita di immobili simili per posizione, età e tipo di costruzione.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente Perizia sono i seguenti:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione;
- lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, scala...);
- l'esposizione, la panoramicità, le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti;
- l'influenza delle parti in comune dell'intero immobile.

Da quanto suddetto, il più probabile **valore unitario di mercato è stimabile in 500 €/mq (euro cinquecento/00 al metro quadrato).**

Nelle tabelle seguenti sono riportati le consistenze dei locali e i relativi valori commerciali (cfr All.15).

Descrizione	Sup.comm.[mq]	Coeff.Omog.	Sup.comm.omog.[mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
part. 1316 sub 7	781				
part. 1316 sub 8	507				
part. 1316 sub 15	3130				
<b>Vani principali ed accessori diretti</b>	<b>4418</b>	<b>1,00</b>	<b>4418</b>	<b>500</b>	<b>2.209.050</b>
part. 1314 sub 4	800				
<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>	<b>800</b>	<b>0,10</b>	<b>80</b>	<b>500</b>	<b>40.000</b>
	<b>Sommatoria 5.218</b>		<b>4.498</b>		<b>2.249.050,00</b>

Pertanto a fronte di una superficie commerciale omogeneizzata di 4.498 mq ed del valore unitario di mercato suddetto, si ha che il lotto in questione (costituito dai tre subalterni pignorati e dalla superficie scoperta di pertinenza esclusiva) ha un **valore di mercato stimato [€]= 2.249.050,00 (duemilioniduecentoquarantanovemilacinquanta/00).**

- Le deduzioni per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

1-In prima approssimazione, le spese necessarie per la regolarizzazione catastale, comprendendo un rilievo accurato dei beni e i relativi accatastamenti, possono essere stimate in circa **€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).**

2-Come già evidenziato precedentemente (cfr.punto 3-V), dalle misure, ricavate dal sopralluogo, si evidenziano alcune difformità, che devono essere sanate, portando a compimento l'iter della domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della L.724/94 prot. 10847 del 06.04.1995 Pos.1408/95 per "frazionamento in più unità immobiliari, variazione dei prospetti, cambio di destinazione d'uso" in difformità della Concessione Edilizia prot. 4234 del 14.04.1992.

Per tale domanda di Condono, presentata dalla [redacted] con nota prot. 22772 del 24.06.1996 fu richiesta della documentazione integrativa, che, fino ad oggi, non è mai stata fornita. E' da notare (cfr. All.9 e All.14) come alla stessa domanda venivano comunque allegate le ricevute di versamento delle oblazioni relative alle diverse tipologie di opere abusive realizzate.

Tra le integrazioni richieste (cfr. All. 9) si evidenziano:

- Relazione tecnica con la descrizione puntuale delle opere abusive realizzate a firma e timbro di un tecnico abilitato;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 dell'opera oggetto di sanatoria, a firma di un tecnico abilitato;
- Stralcio di Piano Regolatore Generale, di Piano Paesistico e catastale, con evidenziata la costruzione abusiva a firma di tecnico abilitato;
- Tabella plano volumetrica con definizione delle superfici e dei volumi per la determinazione degli oneri concessori;
- Progetto di adeguamento sismico o certificazione di idoneità sismica o certificato di collaudo strutturale (cfr DPR 380/2001 e NTC di cui al DM 14/01/2008);
- Perizia giurata sulle dimensioni e stato di fatto delle opere se le stesse superano i 450 mc;
- Ricevuta di avvenuto accatastamento dell'opera;

Le relative spese, sommando sia gli ulteriori oneri (a tal proposito è bene sottolineare la competenza del Nucleo Industriale di Avezzano sulle pratiche in questione) che i compensi del tecnico incaricato e detraendo quanto già previsto nel punto precedente per la regolarizzazione catastale, potrebbero assommare a circa € 25.000,00 (euro venticinquemila/00). Si fa presente che quanto sopra è indicativo e probabile. Una valutazione definitiva e certa, anche a detta degli stessi tecnici del Settore VII del Comune di Avezzano, può essere ottenuta solo dopo la regolare presentazione delle integrazioni richieste.

Pertanto il relativo importo a detrarre al valore di mercato è pari a € 25.000 (venticinquemila/00 euro).

3- Alla luce di quanto illustrato nelle pagine precedenti nel punto 3-VI, va rilevato che l'iter edilizio dei beni oggetto di codesta perizia va completato con la richiesta del certificato di Agibilità (ai sensi degli artt. 24 e 25 dl DPR n.380/2001).

Tale certificazione sottintende, per il buon esito della relativa pratica, la presenza, tra gli altri, dei seguenti documenti:

- Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- Deposito del progetto dell'impianto termico e dell'isolamento termico con relativa relazione tecnica e dichiarazione che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di legge (art. 11 Legge 22.1.2008.);
- Dichiarazione di conformità dei lavori alle norme vigenti da parte dell'impresa installatrice dell'impianto termico (art. 7 della Legge 22.1.2008);
- Deposito del progetto dell'impianto elettrico ed elettronico con relativa relazione tecnica e dichiarazione che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di legge (art. 11 Legge 22.1.2008);
- Dichiarazione di conformità dei lavori alle norme vigenti da parte dell'impresa installatrice dell'impianto elettrico (art. 7 della Legge 22.1.2008);
- Certificato di Collaudo dell'impianto elettrico depositato (art. 11 Legge 22.1.2008)
- Nulla Osta della ASL di competenza (cfr DPR 462/01) per gli impianti di messa a terra che riguardano edifici non residenziali;
- Autorizzazione comunale o consortile di regolare allacciamento all'acquedotto pubblico o ad altro idoneo sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile, regolarmente autorizzato o

certificazione dell'esistenza dell'allaccio (in caso di presenza di pozzo artesiano, certificati relativi alle acque);

- Autorizzazione comunale o consortile di d'imbocco fogna o certificato di esistenza dell'allaccio;
- Dichiarazione congiunta del proprietario e del DL sulla rispondenza dei lavori realizzati all'autorizzazione di imbocco in fogna o al nulla osta per lo smaltimento alternativo dei liquami; si dovrà inoltre dichiarare che i lavori prescritti sono stati realizzati a regola d'arte;
- Certificazione del Servizio Tecnico per il Territorio (ex Genio Civile) di rispondenza alle norme, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme sulle costruzioni in zona sismica (Art. 62 del DPR 380/2001);
- Copia del collaudo statico con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso il Servizio Tecnico per il Territorio (ex Genio Civile) competente (Art. 67 del DPR 380/2001);
- Ricevuta di avvenuto accatastamento dell'edificio rilasciato dall'Agenzia del Territorio competente (art. 25 comma 1 lett. a DPR 380/01 e s.m.i.);
- Certificazione ASL ai sensi del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265-Testo unico delle leggi sanitarie;
- Perizia giurata ai sensi dell'art. 24 della L.104 del 5.2.1992 attestante la rispondenza alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 09.01.89 n. 13 e del D.M. 236 del 14.06.89;
- elaborati grafici asseverati da tecnico abilitato;
- Versamento dei relativi diritti comunali e diritti di segreteria;

Tenendo presenti sia le spese tecniche (al netto di quelle già considerate nei punti 1 e 2 precedenti), sia gli ulteriori oneri e tasse sia infine gli eventuali interventi, che si rendessero necessari, sugli impianti, si può stimare, relativamente al bene oggetto di perizia, una spesa complessiva, di largha massima, pari a circa € 20.000 (euro ventimila/00)

Pertanto l'importo a detrarre al valore di mercato è pari a € 20.000 (ventimila/00 euro).

Pertanto al valore di mercato stimato [€] = 2.249.050,00, detraendo i valori di cui ai precedenti punti 1,2,3 che sommano [€] = 48.500,00 (euro quarantottomilacinquecento/00) si ottiene **una valore di mercato stimato ridotto pari a [€] = 2.200.550,00 (euro duemilioniduecentomilacinquecentocinquanta/00).**

- altre spese

Ai sensi del D.Lgs 192/2005 e s.m.i. si deve dotare il lotto (costituito dai tre subalterni pignorati) dell'Attestato di Certificazione Energetica, che deve essere redatto da un tecnico abilitato.

Il compenso da riconoscere al professionista si stima in circa € 2.500 (euro quattromilacinquecento/00).

Pertanto il relativo importo a detrarre al valore di mercato è pari a € 2.500 (duemilacinquecento/00 euro).

Pertanto al valore di mercato stimato [€] = 2.200.550,00, detraendo il valore di cui sopra pari a [€] = 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) si ottiene **una valore di mercato stimato ridotto pari a [€] = 2.198.050,00 (euro duemillicentonovantottomilacinquanta/00).**

- La percentuale d'abbattimento del valore così ottenuto in considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria;

Possiamo stimare al 10% la percentuale di abbattimento del valore in considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria . Pertanto si ha che il valore abbattuto si ottiene moltiplicando il fattore 0,9 per 2.198.050,00 €, ottenendo, infine il seguente **valore stimato a base d'asta di: [€] = 1.978.245,00**

**(euro unmillionenovecentosettantottomiladuecentoquarantacinque/00).**

#### 4. DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE

Ringraziandovi della fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. consegna deposita una copia in carta libera della relazione di stima completa dei relativi allegati, rimanendo a disposizione del sig. G.E. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza,

Tagliacozzo, li giovedì 14 ottobre 2010



#### ELENCO DEGLI ALLEGATI



- 01.AFFIDAMENTO INCARICO di 1 (una) pagina in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 02.VERBALE DI GIURAMENTO di 2 (due) pagine in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 03.COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO di 1 (una) pagina in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 04.VERBALE DI SOPRALLUOGO di 2 (due) pagine in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 05.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA di 13 (tredici) pagine in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 06.PLANIMETRIA DEL RILIEVO di 2 (due) tavole in formato A3 in numero 1 (una) copia;
- 07.VISURE CATASTALI AGENZIA TERRITORIO AVEZZANO di 5 (cinque) pagine di cui 4 (quattro) in formato A4 e 1 (una) in formato A3 tutte in numero 1 (una) copia;
- 08.VISURE IPOCATASTALI SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA TERRITORIO DE L'AQUILA di 20 (venti) pagine in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 09.DOCUMENTAZIONE REPERITA DALL' ARCHIVIO DEL SETTORE VII COMUNE DI AVEZZANO (CONTENENTE LA CONCESSIONE EDILIZIA PROT. 4234 DEL 15.04.1992) di 19 (diciannove) pagine in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 10.ELABORATO GRAFICO ALLEGATO A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PROT.30041 COMUNE DI AVEZZANO di 1 (una) tavola in formato A0 in numero 1 (una) copia;
- 11. CERTIFICAZIONE PRODOTTA DALL' AGENZIA DELLE ENTRATE DI AVEZZANO di 1 (una) pagina in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 12.COPIA CONFORME ATTO DEL NOTAIO DOTTOR GIUSEPPE ALTIERI DEL 9 GENNAIO 1997 di 13 (tredici) pagine in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 13.CERTIFICAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI AVEZZANO FOGLIO 64 PARTICELLA 1316 di 1 (una) pagina in formato A4 in numero 1 (una) copia;
- 14.NOTA DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DEL SETTORE VII DEL COMUNE DI AVEZZANO di 1 (una) pagina in in formato A4 numero 1 (una) copia;
- 15.ELABORATI PLANIMETRICI SUPERFICI di 1 (una) tavola in formato A3 in numero 1 (una) copia;
- COPIA MAGNETICA in numero 1 (una) copia.

