

Tribunale Civile di Roma

Sezione Fallimentare

**Fallimento N. 53/2009
di Barattelli Costruzioni S.a.s**

Giudice Delegato: Dr.ssa Daniela Cavaliere

Curatore: Dott. De Stasio Federico

C.T.U. Arch. 

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa a: i beni immobili compresi nel fallimento della Barattelli Costruzioni S.a.s.

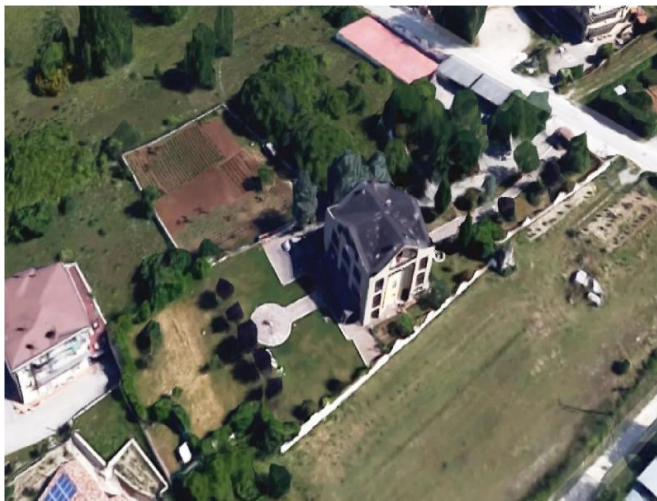
1. Premessa

A seguito delle tragiche circostanze in cui è venuto a mancare il CTU designato, Arch. ██████████ il Curatore Dott. Federico De Stasio, con l'assenso del Comitato dei creditori in data 31/05/2016, ne chiedeva la sostituzione con lo scrivente in quanto collega di studio del CTU prematuramente scomparso.

2. Oggetto di stima

L'immobile, oggetto del fallimento, in stile moderno risalente agli anni 90, si eleva su quattro piani fuori terra e si trova nel Comune di Pizzoli (AQ), a pochi chilometri dalla città di L'Aquila.

È ubicato fuori dal centro storico del Comune di Pizzoli, posto al civico 128 della Via Amicis, esattamente al confine del territorio comunale di



Pizzoli con Arischia frazione della città di L'Aquila. La Via Amicis parte dal centro di Pizzoli, attraversa Arischia e si collega alla Strada Statale 80 del Gran Sasso, siamo a circa 14 chilometri dall'Aquila e ad una altezza di circa 800 metri sul livello del mare.

L'immobile si presenta esternamente in buono stato di conservazione, anche la corte esterna formata da giardini, viabilità pedonale e carrabile risulta curata ed in buono stato.

Alla data del 20/07/2009 l'immobile de quo è stato inserito nell'elenco degli immobili agibili del Comune di Pizzoli e, nonostante il perdurare degli eventi sismici, a tutt'oggi sono presenti solo alcune fessure sulla tramezzatura interna non ancora riparate.

Come è possibile osservare dalla foto oltre al fabbricato fanno parte della proprietà anche alcuni lotti di terreno, la particella 975 di mq. 1.298 su cui insiste il fabbricato, la particella 974 di mq. 826, la particella ex 3446 ora 3659 di mq. 102 e 3660 di mq 480, la particella 3447 di mq. 70.



Oltre alle sopra elencate particelle, la proprietà comprende anche altre particelle, come le part.: 2404. 973, 972, 969 e 968, nelle particelle 973 e 2404 si trova il parcheggio e parte del viale carrabile di accesso, nella particella 972 a confine con la strada si trova un campo da tennis, mentre le particelle 969 e 968 compongono un unico lotto recintato sui quattro lati

ed un lato è confinante con la particella 975 in quel lato si trova l'unico cancello di accesso, in quanto gli altri lati confinano con altre proprietà.

2 Quesiti

1) descriva il perito, previo esame della documentazione in atti, di quella che sarà acquisita presso i competenti uffici territoriali e dello stato dei luoghi, l'immobile acquisito all'attivo fallimentare (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

2.1 Elenco Immobili

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Cat	Piano	Cons.	Descrizione
47	975	1	Via Amicis 128		T		Bene comune non censibile
47	975	3	Via Amicis 128	C/2	T	21 mq	Locale deposito
47	975	7	Via Amicis 128	A/2	1	6,5 vani	Appartamento
47	975	9	Via Amicis 128	A/2	2	6,5 vani	Appartamento
47	975	10	Via Amicis 128	A/3	3	3,5 vani	Appartamento
47	975	12	Via Amicis 128	C/2	T	71 mq	Appartamento da condonare

2.2 Elenco Terreni

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Cat	Piano	Cons.	Descrizione
47	968		Via Amicis 128		T	404	Bosco ceduo
47	972		Via Amicis 128		T	431	Vigneto
47	2404		Via Amicis 128		T	415	seminativo
47	969		Via Amicis 128		T	785	Bosco ceduo
47	973		Via Amicis 128		T	415	seminativo
47	3447		Via Amicis 128		T	70	Incolt. produttivo
47	3659		Via Amicis 128		T	120	Incolt. produttivo
47	3660		Via Amicis 128		T	480	Incolt. produttivo
47	974		Via Amicis 128		T	926	Incolt. produttivo
47	975		Via Amicis 128		T		Ente Urbano

2.3 Estratto del Certificato Notarile Ipocatastale

Dichiaro io sottoscritta Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Roma, che esaminati i Registri dei competenti Uffici del Territorio che risultano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti immobili siti nel Comune di Pizzoli (L'Aquila):

- Unità abitativa sita in Via Pizzoli (in Catasto) piano primo, di vani catastali 6,5 censita al Foglio 47 part.975 sub 7 cat.A/2 cl 2, vani 6,5 RC 386,05;
- Unità abitativa sita in Via Pizzoli (in Catasto) piano secondo di vani catastali 6,5 censita al Foglio 47 part.975 sub 9 cat.A/2 cl 2, vani 6,5 RC 386,05;
- Unità abitativa sita in Via Pizzoli (in Catasto) piano terzo, di vani catastali 3,5 censita al Foglio 47 part.975 sub 10 cat.A/3 cl 3, vani 3,5 RC 198,84;
- Locale magazzino sito in Via Pizzoli (in Catasto) piano terra di mq.21, censito al Foglio 47 part.975 sub 3 cat.C/2 cl 3, mq.21 RC 30,37;
- Locale magazzino sito in Via Pizzoli (in Catasto) piano terra di mq.31, censito al Foglio 47 part.975 sub 5 cat.C/2 cl 3, mq.31 RC 44,83;
- Locale autorimessa sito in Via Pizzoli (in Catasto) piano terra di mq.22, censito al Foglio 47 part.975 sub 4 cat.C/6 cl 3, mq.22 RC 62,49;
- Terreno di mq. 582,00 qualità incolto censito al NCT al Foglio 47 part.3446 are 05 ca 82 RD 0,03 RA 0,03;
- Terreno di mq. 926,00 qualità incolto censito al NCT al Foglio 47 part.974 are 09 ca 26 RD 0,05 RA 0,05;
- Terreno di mq. 70,00 qualità incolto censito al NCT al Foglio 47 part.3447 are 00 ca 70 RD 0,01 RA 0,01;
- Terreno di mq. 1298 qualità ENTE URBANO (su cui sono stati edificati i fabbricati) al NCT al Foglio 47 part.975 are 12 ca 98 .

La certificazione Notarile risale al 17/06/2011, mentre in data 19/07/2011 con Prot. AQ0208504 è stato presentato al NCEU di L'Aquila un nuovo Elaborato planimetrico a firma del Geom. [REDACTED] che:

- Ha soppresso il Sub 2 (Beni comuni non censibili), il Sub 4 (Garage), il Sub 5 (magazzini);
- Ha fuso il Sub 4 con il Sub 5 e con parte del Sub 2 costituendo il Sub 12 (magazzino);
- Con la rimanente parte del Sub 2 ha costituito il Sub 11 (beni comuni non censibili) che comprendono un w.c. con accesso dall'esterno e locale autoclave.

Tale Sub 11 all'attualità non risulta più censito, forse in quanto bene comune non censibile è confluito nel Sub 1, mentre come già detto è riportato nell'elaborato planimetrico.

2.4 Consistenza, stato, descrizione.

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Pizzoli (AQ), Via Amicis n. 128, al confine tra il Comune di Pizzoli e Arischia frazione del Comune di L'Aquila.

Si eleva su quattro piani fuori terra e la parte del piano terra comprendente le parti comuni ed i magazzini risulta parzialmente interrato.

Il fabbricato, benché moderno e di recente costruzione, risulta privo dell'ascensore, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo.

Fanno parte del compendio immobiliare 10 lotti di terreno di cui su uno insiste il sedime del fabbricato.

Coefficienti utilizzati

Al fine della determinazione della superficie commerciale, verranno utilizzati dei coefficienti di ragguglio che nel caso in esame saranno i seguenti:

- Coefficiente di stato: 1 normali; 0,80 per le unità con danni evidenti; 0,60 per le unità abusive
- Coefficiente di destin.: 1 residenziale: 0,75 locali deposito:
- Coefficiente di piano: Piano terra 0,85; Piano primo 1; Piano secondo 0,90; Piano terzo 0,80;
- Coefficienti sup. scop: 0,30 Balconi; 0,05 terreno;

I coefficienti utilizzati sono desunti in parte dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26/03/1966 ed parte dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare.

Terreni

I terreni formando la corte comune a tutte le unità immobiliari, non possono essere ceduti singolarmente ma, andranno quindi a formare le parti comuni a corredo delle unità immobiliari

<i>Particella 975</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno su cui insiste il sedime del fabbricato	
Superficie		
	Totale mq.	1,298,00

<i>Particella 974</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno posto tra la strada ed il fabbricato, su cui si trovano i vialetti di accesso sia carrabile che pedonale	
Superficie		
	Totale mq.	926,00

<i>Particella 3447</i>		
DESCRIZIONE	Piccola lingua triangolare scoscesa a fianco della particella 3446	
Superficie		
	Totale mq.	70,00

<i>Particella 972</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno su cui insiste un campo da tennis	
Superficie		
	Totale mq.	431,00

<i>Particella 2404</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno su cui trovasi un parcheggio coperto	
Superficie		
	Totale mq.	415,00

<i>Particella 969</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno che insieme alla particella 968 compone un lotto a se stante	
Superficie		
	Totale mq.	785,00

<i>Particella 968</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno che insieme alla particella 969 compone un lotto a se stante	
Superficie		
	Totale mq.	404,00

<i>Particella 973</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno su cui trovasi parte del viale di accesso	
Superficie		
	Totale mq.	415,00

<i>Particella 3659 ex 3446</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno scosceso che si trova in fondo alla proprietà	
Superficie		
	Totale mq.	102,00

<i>Particella 3660 ex 3446</i>		
DESCRIZIONE	Lotto di terreno scosceso che si trova in fondo alla proprietà	
Superficie		
	Totale mq.	480,00

I terreni oggetto del fallimento hanno una superficie totale pari a mq. 4.028,00 che dovrà essere moltiplicato per il coefficiente stabilito in 0,05, per cui avremo una superficie pari a mq. 201,40 che verrà suddiviso fra le quattro unità immobiliari, di cui una da condonare.

Unità immobiliari

<i>Appartamento int. 1 piano terra – (catastalmente magazzino)</i>							
DESCRIZIONE	Appartamento posto al piano terra, distinto con il numero int. 1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e patio esterno						
STATO	Appartamento in buono stato, nella disponibilità dell'esecutato che vi si è trasferito per motivi di sicurezza dato il perdurare degli eventi sismici						
Ragguaglio Superfici							
Descrizione	Piano	int	Mq		Coef.Rag	Coef.piano	mq
appartamento	Terra	1	71,36		0,70	0,97	48,45
Balconi					0,30	0,97	
Patio			113,36		0,30	0,97	32,98
Terreno			50,35				50,35
Totale mq.							131,78

Appartamento int. 2 piano primo							
DESCRIZIONE		Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero int. 2, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. L'unità è stata rifinita con materiali di minor pregio,					
STATO		Risulta essere l'unica unità che ha subito danni anche se lievi dal sisma, è arredato e nella disponibilità dell'esecutato					
Ragguaglio Superfici							
Descrizione	Piano	Int	Mq		Coef.Rag	Coef.piano	mq
appartamento	primo	1	148,78		0,80	1	119,02
Balconi			40,56		0,30	1	12,16
Terreno			50,35				50,35
						Totale mq.	181,53

Appartamento int. 3 piano secondo							
DESCRIZIONE		Appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero int. 3, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. L'int. Prima del sisma era l'appartamento padronale, quindi rifinito con materiali di pregio.					
STATO		L'int.3 Prima del sisma era l'appartamento padronale, quindi rifinito con materiali di pregio. E' arredata e nella piena disponibilità dell'esecutato.					
Descrizione	Piano	Int	Mq		Coef.Rag	Coef.piano	mq
appartamento	secondo	3	148,78		1	0,90	133,90
Balconi			40,56		0,30	0,90	10,95
Terreno			50,35				50,35
						Totale mq.	195,20

Appartamento int. 4 piano Terzo (mansarda)							
DESCRIZIONE		Appartamento posto al piano terzo distinto con il numero int. 4, mansarda composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura (attualmente ufficio), due camere da letto, doppi servizi, ripostiglio e balconi.					
STATO		Appartamento in buono stato, libero e nella disponibilità dell'esecutato.					
Ragguaglio Superfici							
Descrizione	Piano	Int	Mq		Coef.Rag	Coef.piano	mq
appartamento	terzo	4	71,00		0,90	0,80	51,12
Balconi			40,08		0,30	0,80	9,61
Terreno			50,35				50,35
						Totale mq.	111,08

Magazzino Piano terra (Sub 3)	
DESCRIZIONE	Locale posto al piano terra in parte seminterrato di mq. 21, con accesso dall'androne del palazzo

STATO		Medio stato, libero e nella disponibilità dell'esecutato.					
Ragguaglio Superfici							
Descrizione	Piano	Int	Mq	Stato	Coef.Rag	Coef.piano	mq
Magazzino	terra		21		0,30	1	6,30
					Totale mq.		6,30

2) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU de L'Aquila, con alcune variazioni rispetto alle planimetrie presentate come già riportato in precedenza:

2.1 Intestazione catastale immobili

- a) [REDACTED]
b) [REDACTED]

ciascuno per i propri diritti senza alcuna specifica, si riporta inoltre anche la seguente frase: Intestazione non convalidata da titolo pubblico ai soli fini della conservazione del catasto.

2.2 Intestazione catastale terreni

Foglio 47, Particelle: 974; 975: 3447; 3659 e 3660

[REDACTED] Fiscale [REDACTED]

2.3 Intestazione catastale terreni

Foglio 47, Particelle: 968; 972

BARATTELLI GIUSEPPE & C. S.R.L. con sede in Arischia Comune di Pizzoli Cod. Fiscale

2.4 Intestazione catastale terreni

Foglio 47, Particelle: 2404; 969; 973

BARATTELLI GIUSEPPE & C. S.R.L. Cod. Fiscale 00229670666

3) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Foglio	Part.	Destinazione di PRG
47	969	Zona residenziale di completamento di Tipo 2 Art. 43b delle Norme Tecniche di Attuazione
	973	
	3446	
	3447	
	972	- Parte Zone destinate a viabilità e parcheggi art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione
	974	
	2404	- Parte Zona residenziale di completamento di Tipo 2 Art. 43b delle Norme Tecniche di Attuazione

Foglio	Part.	Destinazione di PRG
47	975	Zona residenziale di ristrutturazione art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione

4) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

4.1 Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato edificato nel 1991 come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in catasto, ma non è stato possibile rintracciare la licenza edilizia.

All'attualità fa fede la successiva Licenza edilizia n. 64 del 3/10/1997 per ristrutturazione edilizia, attinente allo stesso immobile.

4.2 Regolarità Catastale

L'immobile risulta regolarmente censito all'attualità, a seguito della presentazione dell'ultimo Tipo Mappale al NCEU di L'Aquila, in data 18/07/2011:

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Piano	Destinazione
47	975	12	C/2	T	Deposito

47	975	7	A/2	1	Residenziale
47	975	9	A/2	2	Residenziale
47	975	10	A/3	3	Residenziale
47	975	3	C/2	T	Deposito
47	975	11		T-1-2-3	Scala, C.T.,W.C.

Variazioni riscontrate rispetto alle planimetrie presenti in atti:

- Sub 12, piano terra, cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione con costruzione di pensilina esterna;
- Sub 7, piano primo, variazioni interne;
- Sub 9, piano secondo, variazioni interne;
- Sub 10, piano terzo, variazioni interne.

L'aggiornamento delle planimetrie dei Sub 7, 9 e 10 potrà essere effettuata dopo aver presentato al Comune di Pizzoli una CILA a sanatoria per modifiche interne.

Per l'aggiornamento del cambio di destinazione d'uso e della pensilina esterna del Sub 12, occorrerà prima presentare domanda di concessione in sanatoria sempre al Comune di Pizzoli.

5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile risulta formato da più unità immobiliari con accesso indipendente, già censite singolarmente, tutto ciò facilita la formazione di più lotti, mentre i terreni andranno a formare le parti comuni, così come segue:

1. Appartamento piano terra int. 1;
2. Appartamento piano primo int. 2;
3. Appartamento piano secondo int. 3;
4. Appartamento piano terzo int. 4;
5. Cantina/magazzino piano terra.

6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza

per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'intero immobile risulta Libero e nella disponibilità dall'esecutato e dalla sua consorte.

7) indichi l'esistenza sui beni immobili di eventuali vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

Non risultano vincoli nel certificato di destinazione urbanistica.

8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;

Considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il criterio che consente di determinare i valori, con il più elevato grado di coerenza e logicità con il quesito, è il *Metodo di stima sintetico*, per il

quale la comparazione è la direttrice obbligata per formulare giudizi di valore.

Secondo il metodo citato, stabiliti i parametri caratteristici del bene da valutare, è necessario ricercare, attraverso un'indagine comparativa, il valore unitario di un campione rappresentativo i cui parametri siano simili, o per lo meno assimilabili, a quelli del bene da valutare.

Si tratta, quindi, di individuare, attraverso un'analisi che sia l'espressione pratica della condotta del mercato, il valore di beni simili o con caratteristiche assimilabili a quelle del bene da stimare e che siano ubicati nello stesso ambito territoriale e compravenduti nello stesso intervallo temporale di riferimento.

Poiché nella pratica è improbabile trovare dei campioni perfettamente simili ai beni oggetto di stima, devono essere operati quegli aggiustamenti necessari per adattare l'indagine comparativa ai casi specifici senza, però, sconvolgere la base concettuale del metodo.

Dalla corretta applicazione del metodo si deve ottenere un risultato: oggettivo, non influenzato dall'interesse delle parti coinvolte e dalle opinioni personali dell'estimatore; generalmente valido, in quanto non si deve discostare, se non in un campo di modeste oscillazioni, dal giudizio di altri operatori; attuale, riferito cioè ad un ben preciso periodo temporale.

8.1 Determinazione del più probabile valore di mercato

Premesso che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da

offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti nelle stesse zone prese in esame di quelli ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari, determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Dalle caratteristiche individuate e dalla ricerca di mercato eseguita presso operatori immobiliari, quotazioni OMI, borsino immobiliare, del luogo e listini editi in pubblicazioni specialistiche, dello stato emotivo della popolazione locale ancora soggette a scosse telluriche.

Da queste analisi e ricerche è stato individuato un prezzo al metro quadrato, detto valore è stato quindi mediato con parametri di comparazione fisico-tecnici quali:

- Localizzazione e consistenza;
- Spese per la riparazione generali dei danni dell'edificio;
- Spese per completare l'iter del procedimento tecnico-urbanistico;
- Spese per la costituzione del Condominio;

Il valore unitario così mediato preso a base della stima è di € 836,00/Mq.

Da cui si ricava che il valore dei singoli lotti sarà pari ad Euro:

8.2 VALORE DEI LOTTI, CONFINI COMPOSIZIONE E DATI CATASTALI:

Lotto	Descrizione	Superficie	€/MQ	Totale
1	Appartamento 1	131,78	836,00	€ 110.168,08
Confini: appartamento int. 2° e 3°, piazzale parcheggi.				
Censito al NCEU di L'Aquila: 1/1 al Foglio 47. Particella 975, Sub 12.				
Prop. ¼ Terreni Foglio 47, Part. 972,973,974,968,969,2404,3447,3659,3660, 975 escluso patio int. 1				

Lotto	Descrizione	Superficie	€/MQ	Totale
2	Appartamento 2	181,53	836,00	€ 151.759,08
Confini: appartamento int. 1° e 4°, piazzale parcheggi.				
Censito al NCEU di L'Aquila: 1/1 al Foglio 47. Particella 975, Sub 7.				
Prop. ¼ Terreni Foglio 47, Part. 972,973,974,968,969,2404,3447,3659,3660, 975 escluso patio int. 1				

Lotto	Descrizione	Superficie	€/MQ	Totale
3	Appartamento 3	195,20	836,00	€ 163.187,20
Confini: appartamento int. 1°, 4° e 5°.				
Censito al NCEU di L'Aquila: 1/1 al Foglio 47. Particella 975, Sub 9.				
Prop. ¼ Terreni Foglio 47, Part. 972,973,974,968,969,2404,3447,3659,3660, 975 escluso patio in. 1 1				

Lotto	Descrizione	Superficie	€/MQ	Totale
4	Appartamento 4	111,08	836,00	€ 92.862,88
Confini: appartamento int. 2° , 3° e 6°.				
Censito al NCEU di L'Aquila: al Foglio 47. Particella 975, Sub 10.				
Prop. ¼ Terreni Foglio 47, Part. 972,973,974,968,969,2404,3447,3659,3660, 975 escluso patio in. 1 1				

Lotto	Descrizione	Superficie	€/MQ	Totale
5	Cantina/magazzino	6,30	836,00	€ 5.266,80
Confini: appartamento int. 3° , 6° e 7°.				
Censito al NCEU di L'Aquila: al Foglio 47. Particella 975, Sub 3.				

8.3 Valore complessivo del compendio immobiliare

Da quanto sopra esposto si evince che il valore globale di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, formato dagli edifici A, B e C, assomma ad Euro **€. 523.244,04**

(Diconsi Euro cinquecentoventitremiladuecentoquarantaquattro/04)

8.4 Nota

Si fa presente che in data 02/10/2017 la particella di terreno n. 3446 è stata frazionata, dando origine alle particelle n. 3660 e 3659, con conseguente aggiornamento della CTU. Come riportato nelle foto allegate, sulla particella di terreno n. 2404 è stata realizzata una tettoia abusiva ad uso parcheggio ed una cucina da campo a causa del terremoto, essendo abusiva e facilmente rimovibile è stata trattata come terreno.

Il sottoscritto CTU deposita tutta la documentazione consegnata in sede di conferimento d'incarico congiuntamente a quella eventualmente raccolta o consegnata dal Curatore nel corso delle attività relative all'incarico assegnato, unitamente alla presente relazione, ai relativi allegati.

Con la presente relazione, costituita da 14 pagine dattiloscritte e 5 allegati lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roma li, 12/09/2018



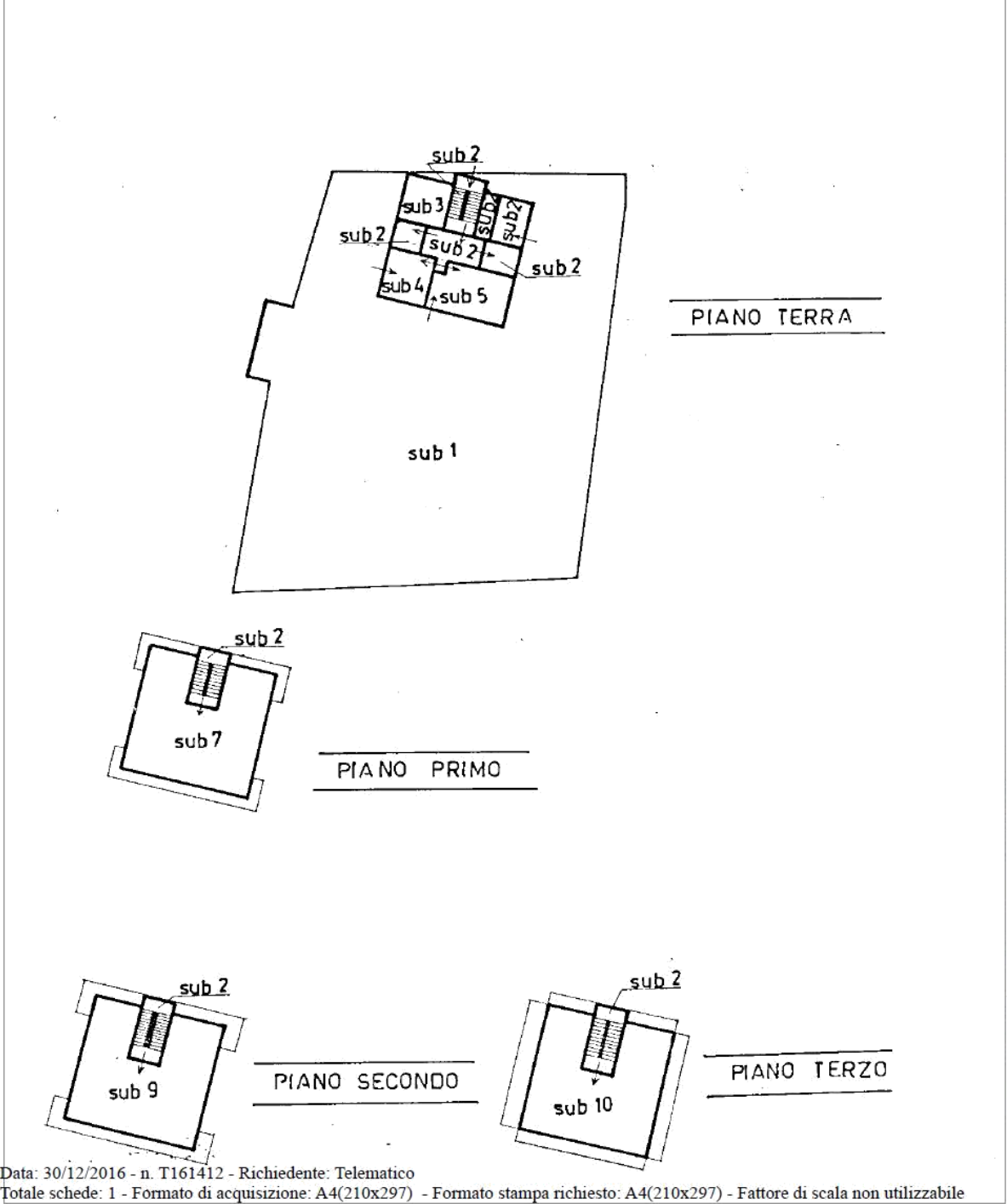
ESTRATTO DI MAPPA
Terreni
immobile



All. 2

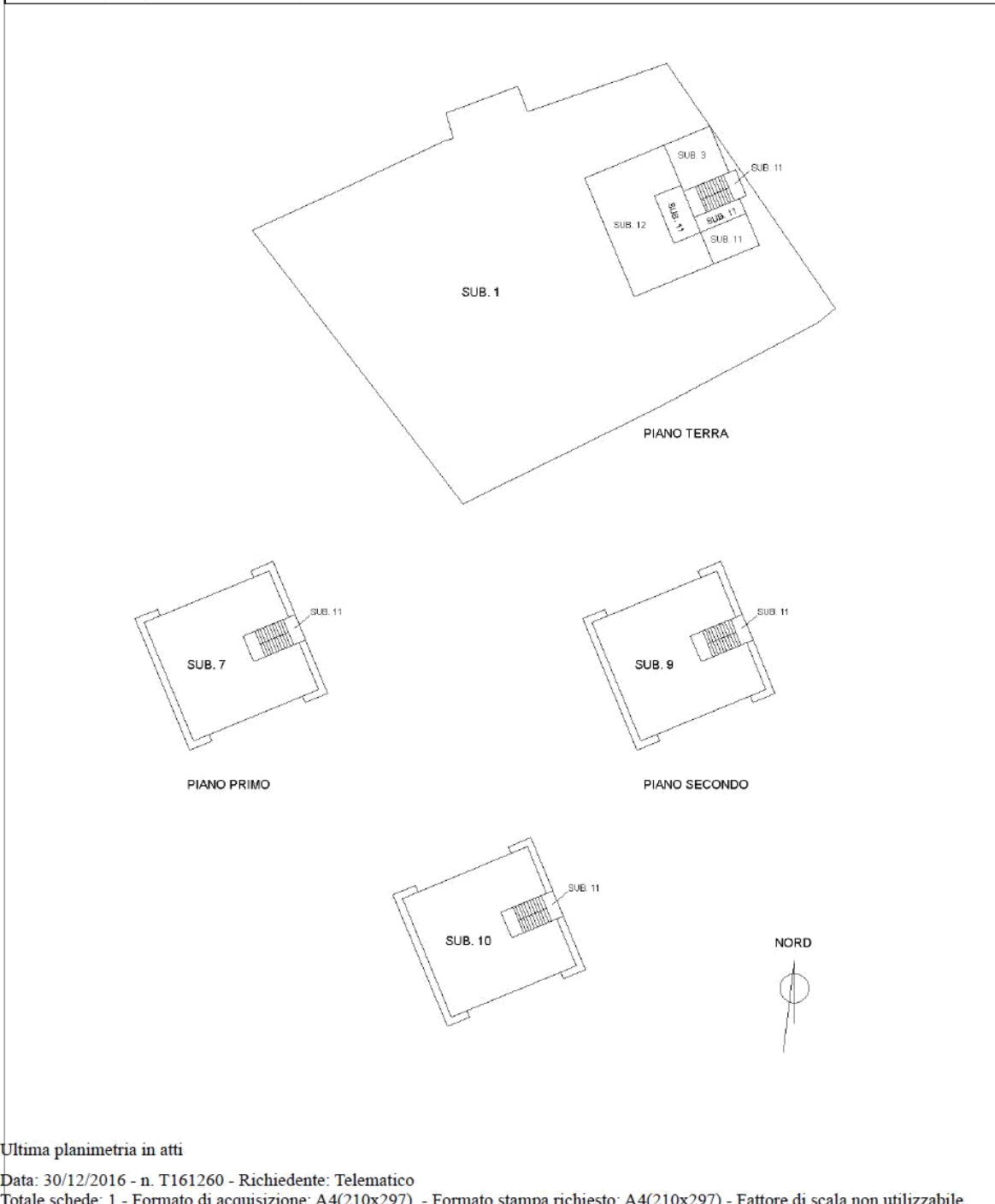
Storico Elaborati planimetrici con indicazione dei Subalterni
1991
2005
2011

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Gentile Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. L' Aquila N. 1434		Ufficio Provinciale di L' Aquila	
Comune di Pizzoli Sezione: Foglio: 47 Particella: 975		Protocollo n. AQ0113977 del 04/08/2005 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di PIZZOLI (G726) - < Foglio: 47 - Particella: 975 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di L' Aquila	
Compilato da: Gentile Luca Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. L' Aquila N. 73		Protocollo n. AQ0208504 del 19/07/2011 Tipo Mappale n. del	
Comune di Pizzoli Sezione: Foglio: 47 Particella: 975		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di PIZZOLI (G726) - < Foglio: 47 - Particella: 975 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 30/12/2016 - n. T161260 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

All. 3

Planimetrie catastali

Piano terra int. 1

Data: 30/12/2016 - n. T161760 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila**

Dichiarazione protocollo n. AQ0208504 del 19/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pizzoli

Via Pizzoli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 975

Subalterno: 12

Compilata da:

Gentile Luca

Iscritto all'albo:

Ingegneri

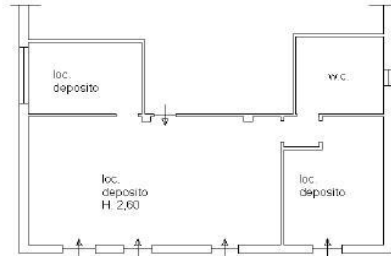
Prov. L' Aquila

N. 73

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di PIZZOLI (G726) - < Foglio: 47 - Particella: 975 - Subalterno: 12 >
VIA AMICIS SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 30/12/2016 - n. T161760 - Richiedente: TSTGLI53P12Z315F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Piano primo int. 2

MODULARIO
F. rig. rend. 497

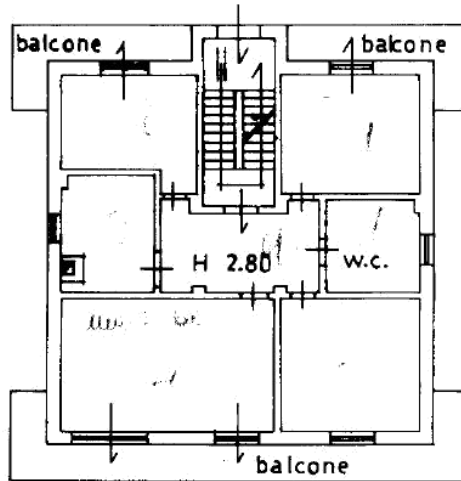


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

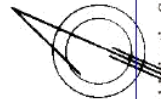
LIRE
250

Planimetria di u.f.u. in Comune di PIZZOLI via PIZZOLI civ.



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto di Fabbricati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di PIZZOLI (G726) - < Foglio: 47 - Particella: 975 - Subalterno: 7 >
L. 11/11/01
VIA AMOIS piano: 1;

Rassegna: Intervento Poligrafico e Zecca dello Stato: PV

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da




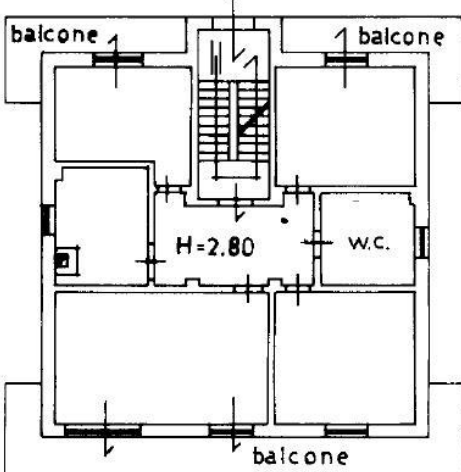
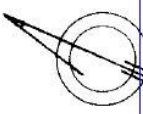
RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 26/04/1991 - Data: 30/12/2016
Totale sch. 1 - F. formato di acquisizione: A4
data 19-03-

Piano secondo int. 3

Data presentazione: 26/04/1991 - Data: 30/12/2016 - n. T161757 - Richiedente: TSTGLI53P12Z315F

MODULARIO Fig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. SN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PIZZOLI</u> via <u>PIZZOLI</u> civ.			
<div style="text-align: center;">  <p>PIANO SECONDO</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p> </div>			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in vigore <input type="checkbox"/>		Compilata da Conservato ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 26/04/1991 - Data: 30/12/2016 Totale schede ill. Formato di acquisizione: A4(21) della provincia di PZ n. 975 sub 9 data 19-03-2017			

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di PIZZOLI (G726) - < Foglio: 47 - Particella: 975 - Subalterno: 9 >
 VIA ALCANTARA piano: 2;

Piano terzo int. 4

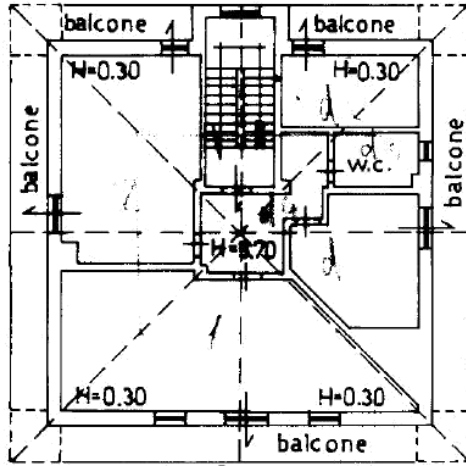
MODULARIO
F. r.p. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

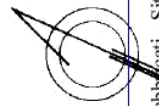
Planimetria di u.i.u. in Comune di PIZZOLI via PIZZOLI civ.



PIANO TERZO
(sottotetto)

R/S del usx

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Catasto degli abitacati - Situazione al 30/12/2016 - Comune di PIZZOLI (C726) - Foglio: 47 - Particella: 975 - Subalterno: 10 >
VIA AMICIS piano: 3;

Rome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compi
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali	Isritto
Data presentazione: 26/04/1991 - Data: 30/12/2016	della p
Totale schede: 1 - Formale di acquisizione: 10	data 1



Piano terra magazzino/cantina

Data presentazione: 26/04/1991 - Data: 30/12/2016 - n. T161759 - Richiedente: TSTGLI53P12Z315F

MODULARIO
F. rig. 7000. 497

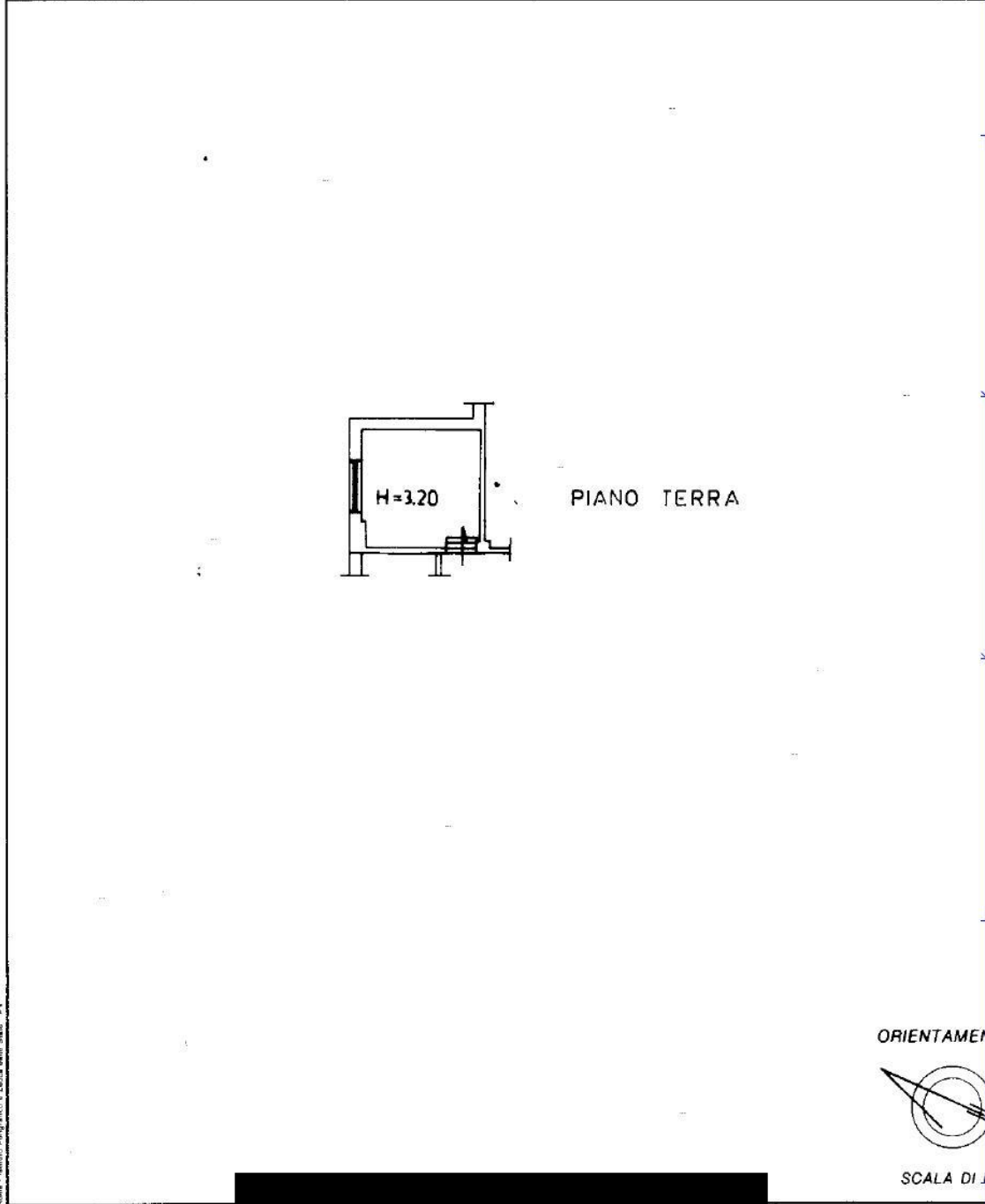


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

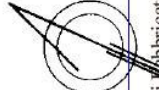
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PIZZOLI** via **PIZZOLI** civ.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Situazione al 30/12/2016 - Comune di PIZZOLI (G726) - < Foglio: 47 - Particella: 975 - Subalterno: 3 >
Catasto dei fabbricati -
VIA MICES piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 26/04/1991 - Data di deposito: 30/12/2016
Totale schede catastali: 47
Schede formate di acquisto: 17
n. 975 sub 3

RISERVATO ALL'UFFICIO

All. 4

Elaborato fotografico

PROSPETTI



PIANO TERRA Int. 1



Soggiorno



Patio abusivo



Camera 1



Camera 2



Bagno

Cucina



PIANO PRIMO Int. 2



Soggiorno



Cucina





Pranzo

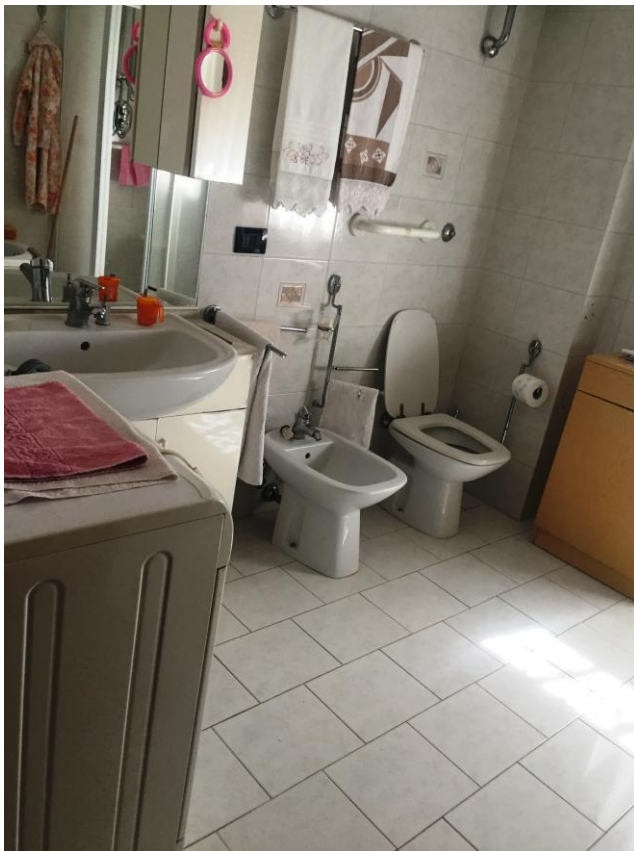


Danni

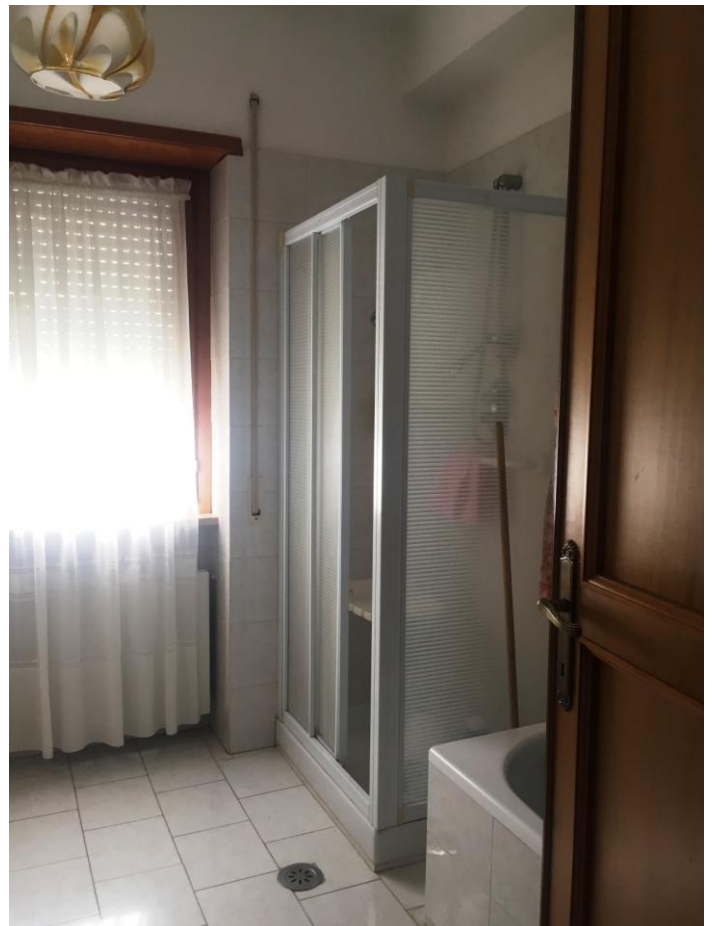


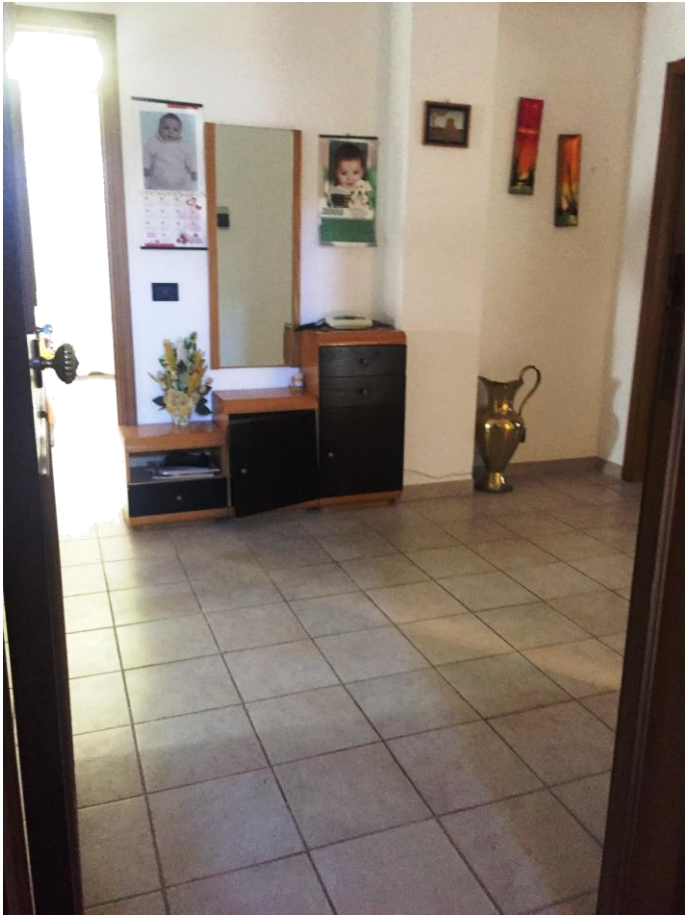


Letto



Bagno





Ingresso



PIANO SECONDO Int. 3



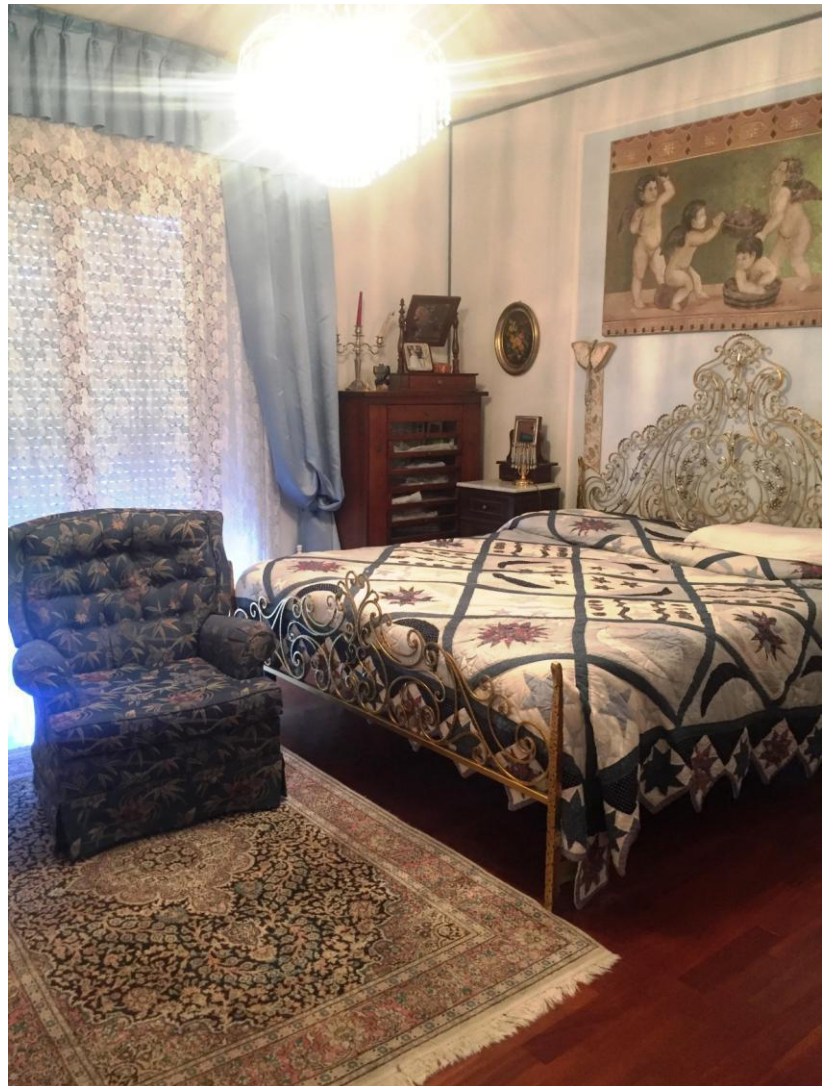
Soggiorno





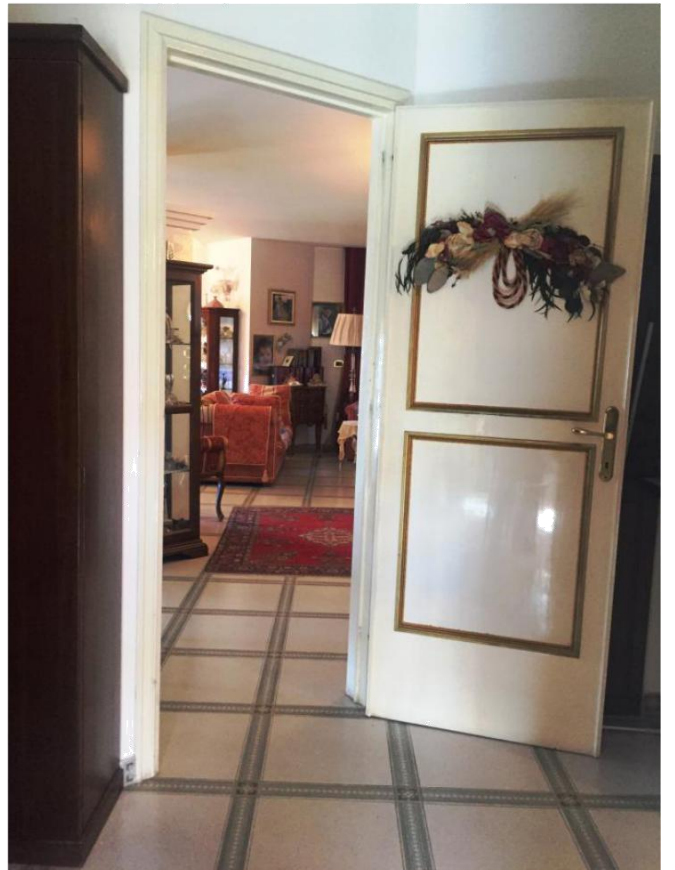
Camera

Camera



Cucina



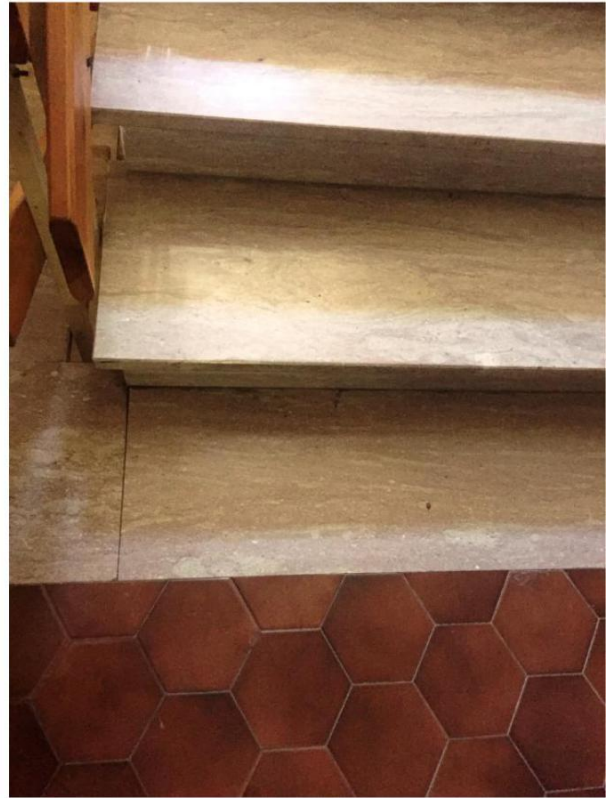


PIANO TERZO Int. 4





PARTICOLARI



Parcheeggi abusivi coperti particella 2404



Cucina di emergenza



Campo da tennis Part. 972

Allegato 5

Visure catastali all'attualità

Elenco immobili

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Da verificare	PIZZOLI (AQ) VIA AMICIS, Piano T	47	975	3	cat. C/2	3	21 mq	Euro:30,37		
F	Da verificare	PIZZOLI (AQ) VIA AMICIS, Piano 1	47	975	7	cat. A/2	2	6,5 vani	Euro:386,05		
F	Da verificare	PIZZOLI (AQ) VIA AMICIS, Piano 2	47	975	9	cat. A/2	2	6,5 vani	Euro:386,05		
F	Da verificare	PIZZOLI (AQ) VIA AMICIS, Piano 3	47	975	10	cat. A/3	3	3,5 vani	Euro:198,84		
F	Da verificare	PIZZOLI (AQ) VIA AMICIS, SNC Piano T	47	975	12	cat. C/2	2	71 mq	Euro:88,00		

Situazione aggiornata al : 25/05/2018

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PIZZOLI** Codice: **G726**

Foglio:**47** Particella:**975**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
BARATTELLI GIUSEPPE nato a L'AQUILA (AQ) il 27/07/1950	XXXXXXXXXX	Da verificare	
PESCE AMEDEO		Da verificare	

Elenco terreni

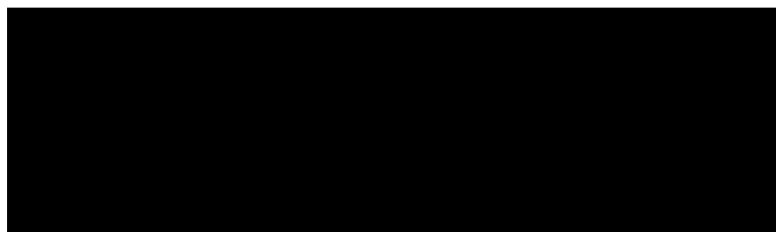
Nominativo: **BARATTELLI GIUSEPPE & C. S.R.L. CON SEDE IN ARISCHIA**

Comune di: **PIZZOLI** Codice: **G726**

Immobili individuati: **2**

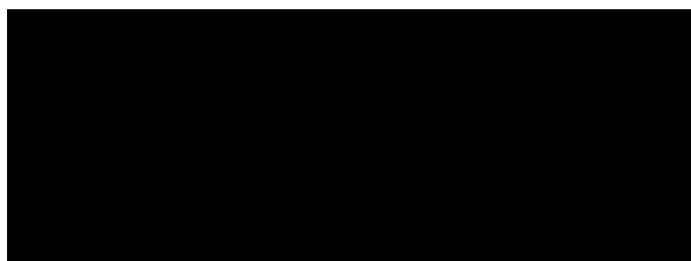
Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	968		BOSCO CEDUO	2	4 are 4 ca	R.D.Euro:0,15 R.A. Euro: 0,06	281
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	972		VIGNETO	3	4 are 31 ca	R.D.Euro:0,78 R.A. Euro: 2,34	281



Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	2404		SEMINATIVO	4	4 are 15 ca	R.D.Euro:0,41 R.A. Euro: 0,43	113183
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	969		BOSCO CEDUO	2	7 are 85 ca	R.D.Euro:0,28 R.A. Euro: 0,12	114653
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	973		SEMINATIVO	4	4 are 15 ca	R.D.Euro:0,41 R.A. Euro: 0,43	11318



Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	3447		INCOLT PROD	U	70 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,00	
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	3659		INCOLT PROD	U	1 are 2 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,01	
T	Proprieta' per 1000/1000	PIZZOLI (AQ)	47	3660		INCOLT PROD	U	4 are 80 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,02	
T	Proprieta' per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	PIZZOLI (AQ)	47	974		INCOLT PROD	U	9 are 26 ca	R.D.Euro:0,05 R.A. Euro: 0,05	1474