

# Tribunale di Ascoli Piceno

Sezione Esecuzioni Immobiliari

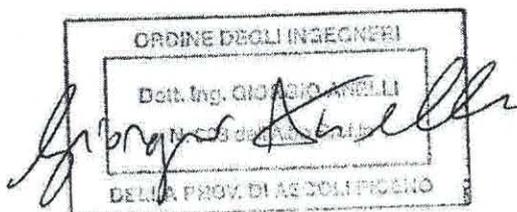
Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott. Raffaele Agostini

C.T.U.  
dott. ing. Giorgio Anelli

Relazione di consulenza tecnica di ufficio  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

Immobili ubicati in Carassai (AP)  
aprile 2012



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>4</b>
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE	5
1.3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
2.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	9
2.2 – PROVVEDIMENTO DI AGIBILITÀ	9
<b>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</b>	<b>9</b>
<b>CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>10</b>
<b>CAP 5 – STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>13</b>
5.1 – CRITERI DI STIMA	13
5.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	14
5.3 – STIMA DELL'IMMOBILE	14
5.4 – VALORE DI STIMA	16
5.5 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	16
<b>ALLEGATI</b>	<b>17</b>



## Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Anelli residente in Castorano (AP) alla via Castellana n° 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n° 968 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, il 1 marzo 2012 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

1. *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.*
2. *Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile.*
3. *Stato di possesso.*
4. *Vincoli ed oneri giuridici.*
5. *Stima dell'immobile*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a quarantacinque giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 8 giugno 2012.

In data 13 marzo 2012 è stata inviata alle parti per mezzo del servizio postale in plico raccomandato con avviso di ricevimento la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all 1)

In data 20 marzo 2012 alle ore 15.30 il C.T.U. si è recato in Carassai alla Via Adriatico n. 13. Alle ore 15.30 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza, oltre del CTU, del sig. \_\_\_\_\_ (una delle parti esegutate); in allegato 2 il verbale di sopralluogo.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare in oggetto.

Per tali immobili si farà pertanto riferimento alla valutazione data precedentemente e che si ritiene a tutt'oggi valida poiché si riferisce ad un momento di stima recente, inferiore ad un anno (ottobre 2011).

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

## Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

### 1.1 – Immobili oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

5. Fabbricato sito in Carassai descritto al N.C.E.U. al fg. 5, part. 333 (D/7)

**Di seguito, dunque, si farà esclusivamente riferimento agli immobili rappresentati al punto 5-6-7.**

Alla data del 16 gennaio 2010, data di notifica dell'atto di ingiunzione, risultava proprietaria degli immobili indicati al punto 5-6-7 la società:

La società, in data \_\_\_\_\_ con atto trascritto il \_\_\_\_\_, assumeva ragione sociale:

Totale proprietà (1/1)

### 1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Carassai (AP) come di seguito:

Unità immobiliare sita nel comune di Carassai (AP) al Viale Adriatico n.13, piano T-1-2, foglio 5, particella 223 sub.4 <sup>usultato alev</sup> - 333 sub.1 ~~graffate~~, categoria D/7.

Intestato a:

N.B. La descrizione catastale dei beni riportati nel pignoramento immobiliare corrisponde esattamente a quella dell'epoca della trascrizione dello stesso (fatta eccezione per l'omissione della sola part.264 che era graffata con la part. 223/2), ma non alla descrizione attuale in quanto sono sopravvenute ulteriori variazioni catastali: in realtà tutte le particelle confluiscono in un unico, grande immobile della cat. Catastale D/7- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Infatti tali beni sono stati oggetto di due MUTAZIONI in data 19/07/2010, **successive al pignoramento** ( del 30-10-2010, trascritto in data 22/02/2010), come segue:

Part. 223/1 - 223/3 - 333 in Fg 5 part. 223/4 - 331/1 "graffate" P.T-1-2 cat. D/7 .

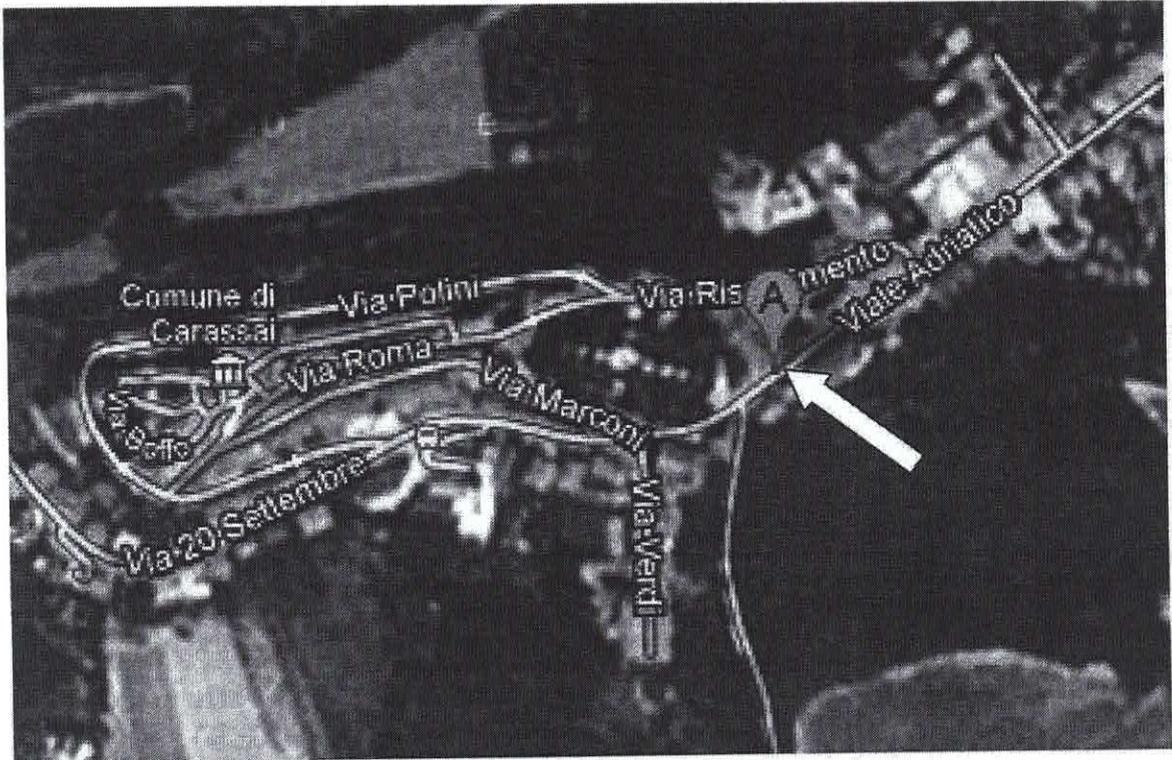
In allegato 3.1 - 3.2 le relative visure catastali.

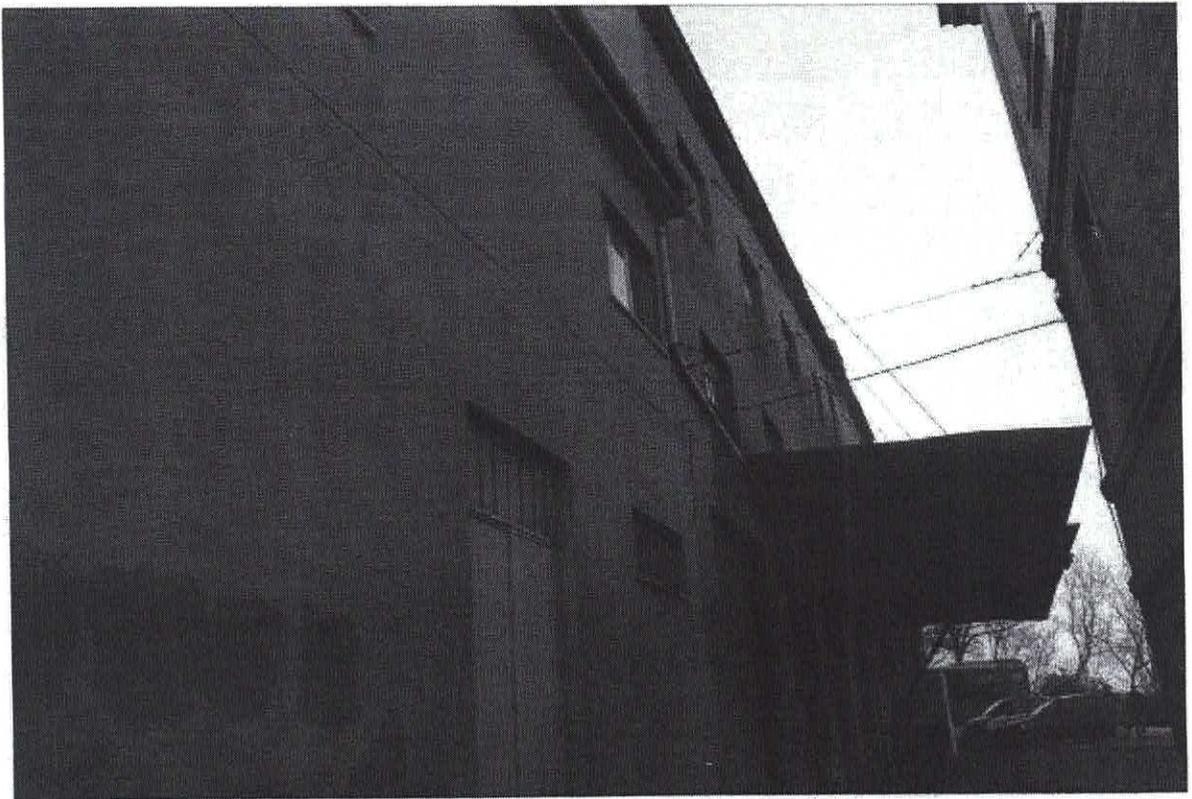
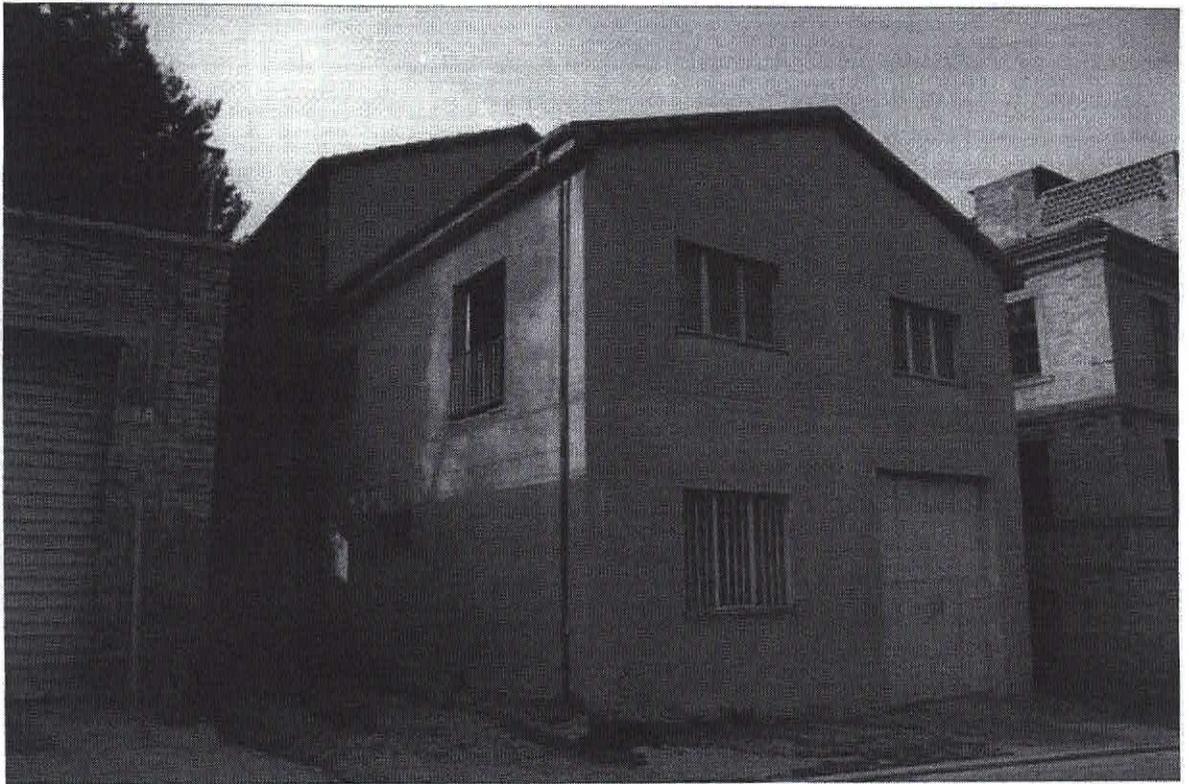
## 1.3 – Descrizione degli immobili

### 1.3.1 – Descrizione generale

L'immobile si trova nel comune di Carassai (AP) in una zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro del paese, nei pressi dei giardini pubblici ed un lavatoio comunale.

L'ingresso principale è in Via Adriatico n.13, ma il fabbricato si sviluppa longitudinalmente, con ingressi laterali, sino ad uno slargo che affaccia su via Risorgimento.

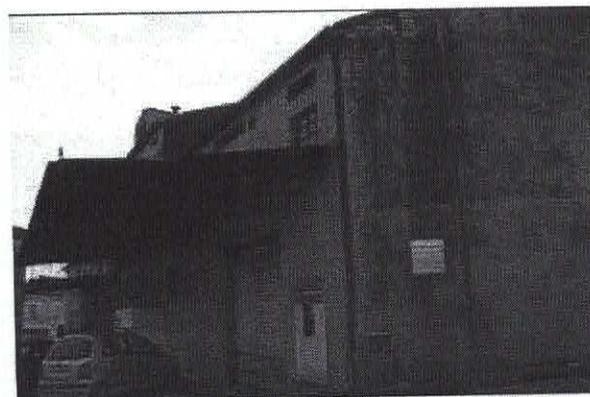




### 1.3.2 – Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da quattro corpi di fabbrica uniti fra loro che si estendono da via Adriatico a via Risorgimento. I fabbricati sono stati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non sono suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. La parte centrale si sviluppa su tre livelli con all'apice una piccola torretta finestrata, mentre vi sono due corpi laterali ed un corpo sviluppatosi dietro il lavatoio pubblico, in parte interrato, tutti e tre costituiti da due piani.

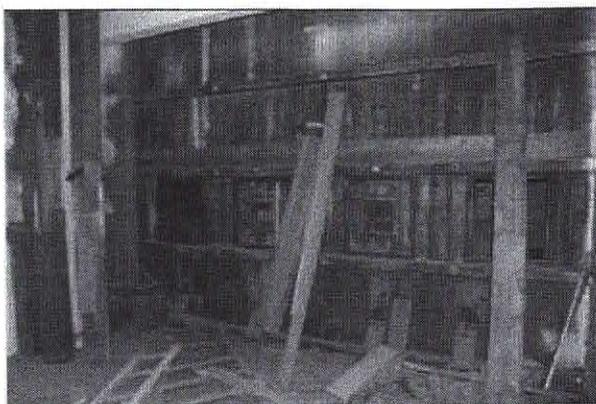
All'immobile si accede da Via Adriatico (sud) tramite un portone in ferro al livello della strada, ma vi sono anche tre ingressi laterali (un portoncino e due serrande ad est) nonché un accesso provvisto di zona per la "pesa". Questi ultimi, essendo provvisti di tettoie sporgenti sul piano di strada, costituivano dunque le entrate utilizzate per il carico e lo scarico delle merci.



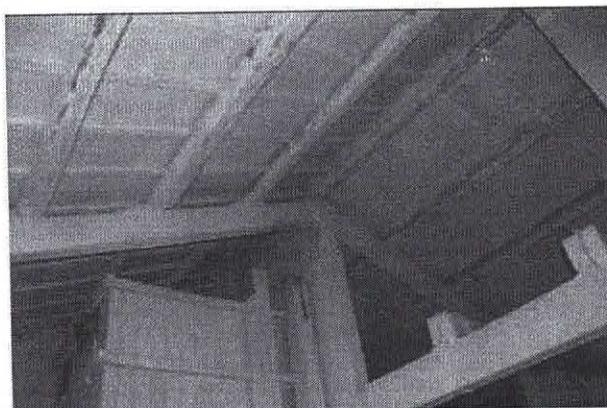
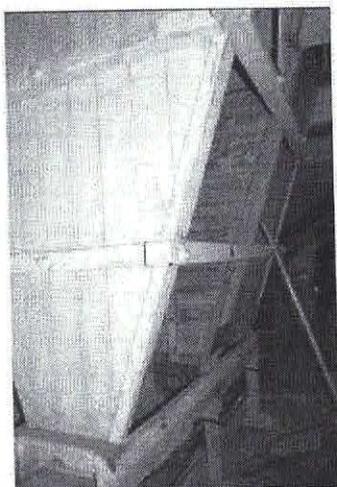
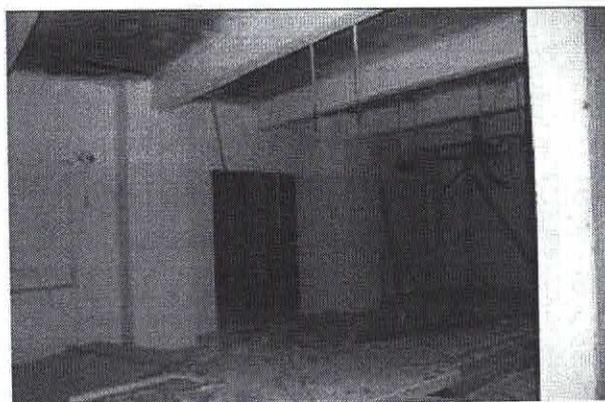
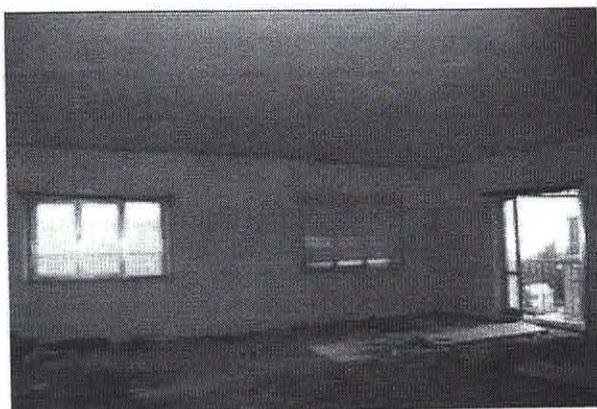
Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile. Risulta tinteggiata la sola porzione centrale, in cattivo stato di manutenzione. L'aspetto esterno di immobile abbandonato da diversi anni e degradato dal tempo e dall'incuria, si accentua internamente rilevando spazi fatiscenti, sicuramenti vetusti ed obsoleti sotto l'aspetto tecnologico e funzionale.

Il fabbricato internamente è costituito da locali destinati in parte ad attività molitoria ed in parte a mangimificio comprensivo anche di locali accessori (ufficio, locali per la vendita, vano macchine, ripostiglio...). La maggior parte delle attrezzature tipiche di questo tipo di attività sono state rimosse lasciando a terra macerie.





La scala interna risulta in parte priva di parapetto e con gradini parzialmente rotti ed instabili. La pavimentazione dei piani primo e secondo è in legno ed in molte parti pericolante poiché priva di alcune assi, quindi difficilmente accessibile.



Al primo piano è ancora presente una tramoggia di carico in legno. Le coperture dell'edificio sono costituite da tetti a due falde con travi in legno e tavelle in laterizio. Solo la porzione seminterrata presenta una copertura a terrazza non praticabile. Gli infissi interni sono prevalentemente mancanti; ove presenti sono costituiti da un'unica anta in legno mal funzionante. Gli infissi esterni sono in alluminio, di vecchia realizzazione, taluni privi di vetri. Gli impianti tecnici: idrico, termico, elettrico...non sono installati. Per concludere si può affermare che lo stato di manutenzione dell'intero immobile industriale è da ritenersi degradato, non utilizzabile nelle condizioni attuali.

## 2.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Carassai (AP)

L'immobile in oggetto è stato costruito presumibilmente nell'anno 1930.

Nell'anno 1963, previa cessione dall'Amministrazione Comunale di Carassai di mq.270 di area pubblica vengono eseguiti n.2 ampliamenti sul lato ovest e nord-ovest. Nell'anno 1964 viene sopraelevata una porzione sul lato est. Nell'anno 1978 l'edificio viene ampliato sul lato sud verso Viale Adriatico e successivamente nell'anno 1982 viene sopraelevata la porzione sul lato sud.

Sono stati rilasciati dal comune di Carassai i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione del 11/03/1964
- Concessione edilizia del 20/04/1978
- Concessione edilizia del 03/06/1982

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi suddetti (all. 4.1) ed alle planimetrie catastali (all.4.2).

L'immobile fa parte di un "piano di recupero edificio Centro storico ex Molino" del Comune di Carassai la cui attuazione è vincolata alla stipula di una apposita convenzione. Allo stato attuale la suddetta convenzione non è stata stipulata. (all.4.3)

## 2.2 – Provvedimento di agibilità

Agli atti del Comune di Carassai (AP) non risulta presente.

## Cap 3 – Stato di possesso

L'immobile di proprietà della \_\_\_\_\_  
risulta all'attualità *libero*: è infatti vuoto ed inutilizzato. La \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, con \_\_\_\_\_

## Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

### Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

#### **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

#### **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

non risultano

#### **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

non risultano

#### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

#### **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

### Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

#### **Iscrizioni**

#### **Formalità del 12-02-2003 n°203 Reg. Part:**

"Contratto di finanziamento fondiario a tasso variabile" giusta atto per notaio

in data \_\_\_\_\_ con cui si iscrive ipoteca volontaria di € \_\_\_\_\_ (sorte  
imborsabili in anni 15)

favore:

contro:

Immobile: Fabbricato da cielo a terra in Carassai - v.le Adriatico il tutto descritto al Catasto

Fabbricati:

Fog.5 part.333 PT-1 cat.D/7

Fog.5 part.223/1 cat.C/3 cl.1 mq.156

Fog.5 part.223/2-264 "graffate" FT cat.C/3 cl.1 mq.110

1A) Annotamento del 01-06-2005 n°997 Reg. Part.

"Cessione di Ipoteca" giusta atto per notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ } con cui, a margine dell'ipoteca \_\_\_\_\_, si fa risultare che la \_\_\_\_\_ di

\_\_\_\_\_ quale saldo al \_\_\_\_\_ 2004;

1B) Annotamento del 11-01-2010 n°39 Reg. Part.

"Surrogazione Parziale" giusta atto autentificato nelle firme dal notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ rep.

#### **Formalità del 03-12-2008 n°2136 Reg. Part:**

- Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data \_\_\_\_\_ con cui si  
iscrive ipoteca giudiziale di € \_\_\_\_\_ )

favore:

contro:

immobili:

A) Quanto alla \_\_\_\_\_ s: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà  
su: Fabbricati in Carassai descritti al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.333 cat.D/7 Fog.5 part.223/1 cat.C/3  
Fog.5 part.223/2 cat.C/3

B) Quanto a \_\_\_\_\_

**Formalità del 13-03-2009 n°418 Reg. Pari:**

- Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data \_\_\_\_\_ con  
cui si iscrive ipoteca giudiziale di € \_\_\_\_\_ (sorte € \_\_\_\_\_  
favore: \_\_\_\_\_ (domiciliata presso lo studio  
\_\_\_\_\_ 10)

contro:

immobili: A) Quanto a \_\_\_\_\_

T \_\_\_\_\_

B) Quanto a \_\_\_\_\_

à su: \_\_\_\_\_

a) \_\_\_\_\_

**Formalità del 17-03-2009 n°449 Reg. Part.:**

- Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data \_\_\_\_\_ con  
cui si iscrive ipoteca giudiziale di € \_\_\_\_\_  
favore: \_\_\_\_\_

contro:

immobili: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:  
Fabbricati in Carassai descritti al Catasto Fabbricati:  
Fog.5 part.333 cat.D/7  
Fog.5 part.223/1 cat.C/3  
Fog.5 part.223/2 cat.C/3

**Formalità del 01-07-2009 n°1214 Reg. Pari:**

- Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data \_\_\_\_\_ con cui si  
iscrive ipoteca giudiziale di € \_\_\_\_\_  
favore: \_\_\_\_\_

ti:

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

**Formalità del 27-11-2009 n°6582 Reg. Part:**

- Pignoramento -

favore: \_\_\_\_\_ (domiciliata presso lo studio  
\_\_\_\_\_ ; - Fermo)

contro:

immobili: A)

B) Quanto a \_\_\_\_\_

**Formalità del 22-02-2010 n°881 Reg. Pari:**

- Pignoramento -

favore: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

immobili:

A) Quanto alla \_\_\_\_\_ : diritti pari ad 1/1 di piena  
proprietà su: Fabbricati in Carassai descritti al Catasto Fabbricati: Fog.5 part.333 cat.D/7  
Fog.5 part.223/1 cat.C/3 Fog.5 part.223/2 cat.C/3

**Difformità catastali:**

non risultano

## Cap 5 – Stima dell'immobile

### 5.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti. Essendo l'immobile in oggetto fatiscente e difficilmente recuperabile per l'utilizzo originario (molino con annesso mangimificio) ed avendo quindi un mercato piuttosto ristretto, per la sua valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare come procedimento estimativo:

- **Stima in base al metodo dei costi o del più probabile valore di ricostruzione o del "cost approach":**. "L'impiego del "cost approach" è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi (vedi Tecnoborsa- ABI "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" – maggio 2011). Si tratta in genere di immobili che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Tale procedimento è dunque applicabile per la valutazione di fabbricati unici e perciò privi di un attivo mercato di riferimento (immobili ad usi speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato).

La costruzione in oggetto, ex molino e mangimificio, rientra proprio in questa categoria di immobili. Si presenta vetusta ed obsoleta sotto l'aspetto tecnologico e funzionale, per cui al più probabile valore di ricostruzione a nuovo, stimato con procedimento sintetico, rilevando le quotazioni di edifici costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, si applicherà un adeguato deprezzamento stimato mediante il coefficiente di vetustà in grado di tenere in debito conto l'età, le condizioni di manutenzione e tutte le varie forme di deprezzamento maturato (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale o tecnica, obsolescenza economica o esterna). In tal modo si giungerà a stimare un valore prossimo al valore di mercato.

Il metodo dei costi si compone delle seguenti parti:

- la stima del **costo di ricostruzione a nuovo**
- la stima del **deprezzamento**
- la stima del **valore dell'area edificata:**



- La stima del **costo di ricostruzione a nuovo** è pari alla somma che si dovrebbe sostenere per poter ricostruire un edificio con le stesse caratteristiche peculiari all'attualità. Si esclude l'utilizzo della stima analitica (computo metrico estimativo) ovvero il computo dettagliato della totalità del fabbricato nelle sue singole componenti viste le condizioni in cui si trova l'immobile. Si utilizzerà pertanto il procedimento sintetico in base ai costi. Esso è dato da due tipi di spesa:
  1. il **costo di cantiere o secco** ovvero le spese necessarie per edificare fisicamente il fabbricato dall'apertura del cantiere alla consegna al committente;
  2. le **spese generali** di solito quantificate forfettariamente con una percentuale sul costo di cantiere da un min. del 25% ad un max del 50% e costituite da:
    - a. **Progetto, direzione dei lavori e sicurezza** (incidenza indicativa del 2,5-7%).

- b. **Oneri relativi al permesso di costruire** ( contributo commisurato al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con un' incidenza indicativa del 5-22%) .
- c. **Profitto normale d'impresa** ( tiene conto dei rischi e dell'utile che una figura economica astratta, *l'imprenditore ordinario o normale*, può conseguire; l'incidenza media indicativa è del 10-20%).
- la stima del deprezzamento viene solitamente effettuata tramite un coefficiente di vetustà che verrà stimato forfettariamente mediante una % oppure calcolato con la formula degli esperti contabili dell'UE (UEEC).
- La prima modalità, estremamente semplice in quanto utilizza un coefficiente tabellato, non considera in debito conto la tipologia dell'immobile e le sue peculiarità costruttive per cui nella valutazione in oggetto si utilizzerà la seconda modalità:

$$Cv (\%) = \frac{(\underline{n} \times 100 + 20)^2}{Eu} \quad \underline{\quad} \quad 2,86$$

$$\frac{\quad}{140}$$

Ove **n** è l'età del fabbricato

**Eu** è la vita utile del fabbricato espressa in anni

- il **valore dell'area edificata** in quanto il costo di cantiere è al netto del valore di acquisizione dell'area.

## 5.2 – Fonti di informazione

Sono state eseguite indagini per rilevare i costi di ricostruzione a nuovo di fabbricati simili aventi la medesima destinazione economica, rilevandone l'incidenza a metro quadro. In particolare per la valutazione si è ricorso all'ausilio di PREZZIARI (regionali, nazionali, delle CCIAA, degli Ordini professionali, ecc.) oltre che a dati su riviste e pubblicazioni del settore (Consulente immobiliare..).

Un'analisi simile è stata condotta per rilevare il prezzo medio di aree con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ubicate in zone similari seguendo un metodo comparativo ed utilizzando informazioni relative alle aree edificabili sono state acquisite sia da operatori del settore su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola che da imprese di costruzioni.

## 5.3 – Stima dell'immobile

**Stima in base al metodo dei costi o del più probabile valore di ricostruzione o del "cost approach".**

I dati di calcolo da ricercare, per la determinazione del Valore di Ricostruzione a Nuovo, sono individuati :

- nella **consistenza** : volume teorico totale o superficie coperta lorda totale
- nelle **caratteristiche tipologico-costruttive** del fabbricato al quale si fa riferimento
- nel **prezzo o costo**, riferito a prezzi unitari noti del mercato edilizio della zona, espresso solitamente per unità di misura a "**metro cubo**" vuoto per pieno e/o a "**metro quadrato**" di superficie coperta lorda.
- nel **prezzo di aree edificabili** a stessa destinazione edilizia

### Consistenza

Con il metodo di stima sintetico, i cui criteri sono riferiti alla comparazione con beni simili , la determinazione del volume teorico può essere individuata con sufficiente e valida

approssimazione nel computo del volume ideale racchiuso nell'involucro delle ponteggiatura di cantiere, necessarie alla completa edificazione del fabbricato, oltre ai volumi tecnici emergenti.

In base alle misurazioni effettuate si sono rilevati i seguenti dati:

### Indagini e ricerche di mercato

Fabbricati di tipo produttivo costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non sono suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Costo di cantiere di ricostruzione a nuovo	min € / m <sup>2</sup>	max € / m <sup>2</sup>
	350,00	550,00

### Valutazione

#### Stima del costo di ricostruzione a nuovo comprensivo del valore dell'area edificata;

##### 1. Valore di costo di cantiere o "secco"

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore massimo pari ad € 450,00 in quanto l'immobile di dimensioni medio grandi presenta nel suo interno anche locali a diversa destinazione, ma comunque sempre funzionali all'uso.

$1.465,47 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ € / m}^2 = 806.000,00 \text{ euro}$

Valore di costo di cantiere o "secco" (cifra tonda) 806.000,00 euro

##### 2. Spese generali:

Si quantificano forfettariamente con una percentuale sul costo di cantiere scelta in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

##### a. Progetto, direzione dei lavori e sicurezza

4% del costo di cantiere =  $0,04 \times 806.000 = 32.240 \text{ euro}$

##### b. Oneri relativi al permesso di costruire

9% del costo di cantiere =  $0,09 \times 806.000 = 72.540 \text{ euro}$

##### c. Profitto normale d'impresa

12% del costo di cantiere =  $0,12 \times 806.000 = 96.720 \text{ euro}$

**Totale spese generali a+b+c= 201.500 euro**

#### Totale valore di costo di ricostruzione a nuovo

$1+2=806.000 + 201.500 = 1.007.500 \text{ euro}$

#### Stima del deprezzamento

Il fabbricato esistente è notevolmente degradato e per essere riportato in condizioni di funzionalità richiederebbe tempestivi e radicali interventi di ristrutturazione. Il costo di ricostruzione a nuovo andrà quindi deprezzato mediante il Coefficiente di vetustà (Cv %) che verrà calcolato adottando la formula degli esperti contabili dell'UE (UEEC):

$$Cv (\%) = \frac{\left( \frac{n}{Eu} \times 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86$$

Ove:

- **n** è l'età del fabbricato alcuni corpi di fabbrica sono molto anteriori al 1963, mentre altri sono più recenti per cui si assumerà un dato, ritenuto medio di 50.

- **Eu** è la vita utile del fabbricato espressa in anni che nell'immobile in oggetto, considerando i ripetuti rimaneggiamenti avvenuti nel tempo, la tipologia edilizia, la struttura dell'edificio e lo stato di obsolescenza ed degrado viene considerata pari a 70.

Pertanto:

**Cv= 57%**

**Valore di costo deprezzato:**

**Valore di costo a nuovo escluso il valore dell'area x (1-coefficiente di vetustà)**

**Stima del Valore di costo di ricostruzione del complesso immobiliare comprensivo del valore dell'area**

**Valore dell'area edificata**

Il costo complessivo considera il costo di cantiere (materiali, manodopera) ma anche progettazione e realizzazione del fabbricato e tutti gli oneri sostenuti dall'impresa sino alla vendita del fabbricato. Tale costo risulta però al netto del valore dell'area edificabile che va, dunque, aggiunta.

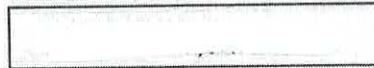
Valore di mercato di aree a destinazione industriale	min € / m <sup>2</sup>	max € / m <sup>2</sup>
	60,00	100,00

Si utilizzerà il valore maggiore per aree di questo tipo (100 €/m<sup>2</sup>) in considerazione della zona di ubicazione: centrale, estremamente comoda sul lato di Via Risorgimento per il carico e lo scarico delle merci.

□

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:

Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10 %.



## 5.5 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliare sita nel Comune di Carassai (AP) al Viale Adriatico n.13, distinta al N.C.E.U. del Comune di Carassai (AP) come di seguito:

foglio 5, particella 223 sub.4 – 333 sub.1 graffate, categoria D/7, piano T-1-2.

L'unità immobiliare è costituita da un edificio ad uso molino.

L'unità immobiliare risulta fatiscente.

L'immobile fa parte di un "piano di recupero edificio Centro storico ex Molino" del Comune di Carassai la cui attuazione è vincolata alla stipula di una apposita convenzione. Allo stato attuale la suddetta convenzione non è stata stipulata.

## Allegati

Gli allegati indicati sono riportati su fascicolo a parte.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Castorano, li 19 aprile 2012

dott. ing. Giorgio Anelli

