

ORIGINALE

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare

Causa n. 64/2008

G.E. Dott. M. Cirillo

tra

[REDACTED]

e

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Avezzano, 21.01.2009

**Il C.T.U.
Geom. Franco Di Matteo**



TRIBUNALE DI AVEZZANO
Dipartimento di Conservatoria

addi

~~21 01/2009~~
[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Esecuzione immobiliare

Causa n. 64/2008

tra

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. M. Cirillo il sottoscritto Geom. Franco Di Matteo, residente ad Avezzano in via S. Andrea n. 32 iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di L'Aquila con il n. 1047, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 64/2008 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]. Il Giudice per l'assolvimento dell'incarico ha disposto il seguente quesito:

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, diritto di superficie etc.);
- 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 col 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, etc.).

3. STESURA della RELAZIONE

Indichi, per ogni lotto:

I. La tipologia

- breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), 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 (il Perito potrà essere autorizzato dal G.E. a svolgere gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate o presso il 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 resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ecc.);

- 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;

- iscrizioni ipotecarie;

- trascrizioni pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- regolarizzazioni indispensabili per la vendita;

V. Conformità edilizio urbanistica;

Verifici la conformità dei beni immobili oggetto di perizia tra:

- lo stato di fatto e 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'1/9/67 o gli estremi di approvazione del PRG 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 a 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:

- spese condominiali insolute;

- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale;

- spese per eventuali oneri da bonifica o smaltimento rifiuti;

- altre spese;
- la percentuale di abbattimento del valore così ottenuto in considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria;
- l'eventuale ulteriore percentuale di abbattimento nel caso di vendita di una quota o di parte del bene;

4. DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE

Depositi, due copie in carta libera oltre l'originale 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.

RISPOSTA AL QUESITO:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

Verificata la documentazione allegata agli atti, il sottoscritto CTU ha acquisito presso i competenti Uffici Pubblici la ulteriore documentazione che si è resa necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Il pignoramento riguarda l'unità abitativa sotto descritta di proprietà del [REDACTED] e precisamente:

a) Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Pereto via del Castello n. 3, come rilevato sul posto, già indicata in catasto con via S. Nicola.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è identificata in catasto con i seguenti dati:

1) abitazione sita in Comune di Pereto via San Nicola, censita al NCEU foglio 11 particella 134 subalterno 18, categ. A/4, cl. 2, P 2, vani 2.5, RC € 68,43 per 1/1 della piena proprietà.

Lo scrivente CTU precisa che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono alle risultanze delle visure catastali (cfr. all. n. 1), con ubicazione come indicato nello stralcio della planimetria catastale (cfr. all. n. 2).

2. SOPRALLUOGO

In data 13.01.2009 previa convocazione delle parti interessate con lettere raccomandate A.R., lo scrivente CTU, si è recato presso il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, per iniziare le operazioni peritali, procedendo con rilievi esterni ed accertamenti, con effettuazione della documentazione fotografica dell'immobile (cfr. all. n. 3).

3. RELAZIONE TECNICA

I - La tipologia:

L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Pereto con accesso da via del Castello n. 3, a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza planimetrica ed altimetrica.

Tale unità abitativa confina, come da consultazione di documentazione catastale, con via del Castello, proprietà [REDACTED], via S. Nicola, proprietà [REDACTED], strada comunale del Paghetto e proprietà [REDACTED]

Per assenza dell'esecutato al sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto accedere all'interno dell'abitazione.

La descrizione in seguito specificata è quella che è stata accertata esternamente da una ricognizione perimetrale dell'immobile.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura di pietrame, anteriormente all'anno 1900, ed è ricompreso nel vecchio centro storico del Comune di Pereto.

Il portone di accesso è in legno, le finestre sono in alluminio anodizzato di colore bianco, mentre quella del bagno è in legno, la finestra della camera è dotata di persiana, la finestra della cucina attigua al portone è dotata di inferriata di protezione.

Successivamente in data 20.01.2009, il proprietario esecutato, ha dichiarato allo scrivente CTU, che alla abitazione in oggetto, di vecchia costruzione, non sono stati effettuati lavori di ammodernamento interni, ad eccezione degli infissi esterni in alluminio anodizzato, sostituiti anteriormente alla data di acquisto, nell'anno 2003.

Dalla consultazione della planimetria catastale, richiesta dal sottoscritto C.T.U. in data 12.01.2009, risulta che l'attuale consistenza dell'unità abitativa è stata presentata una nuova planimetria in data 05.05.1994 a firma del Geom. [REDACTED]

Da tale elaborato si evince che internamente vi sono solo muri portanti in muratura di pietrame dello spessore medio di cm 50/55; l'abitazione risulta costituita da vano adibito a cucina soggiorno della superficie netta di mq 26.00 circa, con altezza utile di metri 2.68, da una camera della superficie netta di mq 14.00 circa, con altezza di metri 2.65, dotata di un balconcino della superficie di mq 2.60, da un bagno della superficie netta di mq 8.30 circa, con altezza massima di

metri 2.17 ed altezza minima di metri 1.50, e da una cantina della superficie netta di mq 13.50 circa ed altezza di metri 2.20,(cfr. all. n. 4).

II -Lo stato di possesso

L'abitazione in oggetto è tenuta in possesso da persona residente [redacted] di cui il proprietario non ha voluto dichiararne le generalità.

III - Provenienza

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Valente Mattia in data 06.11.2003, repertorio n. 12.820 trascritto a L'Aquila il 13.11.2003 ai nn. 20973/15132 (cfr. all. n. 5).

IV - I vincoli ed oneri giuridici

- 1) Ipoteca volontaria a favore [redacted], per Euro [redacted] a garanzia di un mutuo di Euro [redacted] in virtù di atto a rogito notaio Mattia Valente di Piscina del 06 novembre 2003 rep. 12821/4632, iscritta a L'Aquila il 13 novembre 2003 ai nn. 20974/3532;
- 2) Ipoteca legale a favore [redacted] sede [redacted] ivi domiciliata in [redacted], per Euro [redacted] a garanzia di un credito di Euro [redacted] in virtù di atto amministrativo del 16 gennaio 2006, rep. 20997, iscritta a L'Aquila il 24 gennaio ai nn. 1733/420;
- 3) Pignoramento immobiliare a istanza della [redacted] sede [redacted] on atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di L'Aquila Servizio di pubblicità immobiliare in data 14 aprile 2008 ai nn. 8331/5701

Da accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, in data 20.01.2009, non risultano altri oneri pregiudizievoli, sino alla data di accertamento.

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: inesistenti;
- convenzioni matrimoniali ed eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: inesistenti;
- altri pesi o limitazioni d'uso: I pesi sono quelli innanzi citati, non vi sono altre limitazioni.

I vincoli ed oneri giuridici che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono le iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pignoramenti, innanzi citate.

V. Conformità edilizio urbanistica;

Lo scrivente CTU ha provveduto alla verifica della conformità edilizio urbanistica dell'immobile oggetto di perizia.

In merito precisa che la porzione immobiliare in oggetto, censita in catasto del Comune di Pereto è ricompresa nella maggiore consistenza di un fabbricato che è stato costruito anteriormente all'anno 1900, in cui non esisteva alcuna disciplina urbanistica.

Da riscontro urbanistico eseguito presso il Comune di Pereto, con istanza scritta del 13.01.2009, non risulta presentata alcuna istanza edilizia dai proprietari protempore.

Nell'atto di compravendita con il quale ~~XXXXXXXXXXXX~~ ha acquistato l'immobile in oggetto in data 06.11.2003, è precisato che per gli effetti della legge 47/85 e del T.U. 380/2001 il fabbricato in oggetto è stato costruito in epoca anteriore al 01.09.1967-.

VI. Agibilità

L'abitazione in oggetto in relazione all'anno di costruzione innanzi descritto, è priva del certificato di agibilità.

VII. Altre informazioni per l'acquirente

Nel fabbricato in cui è ricompresa l'abitazione in oggetto, non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione; non vi sono spese straordinarie già deliberate non ancora scadute; non vi sono spese condominiali scadute non pagate; non vi sono cause in corso nei confronti del condominio.

VIII. La valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima

Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha adottato una stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie lorda commerciale di piano, parametro usualmente adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Pereto. Per analogia con i prezzi unitari a metro quadrato di superficie applicati per immobili simili ubicati nella stessa zona, tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato, che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo a base d'asta, accertati i prezzi reali di mercato nelle compravendite, (agenzie immobiliari, mediatori di immobili locali), il sottoscritto ritiene equo il seguente valore unitario: al metro quadrato Euro 800,00-.

Non vi sono deduzioni per spese condominiali insolute.

Non vi sono spese per eventuali oneri di bonifica o smaltimento rifiuti.

Determinazione superficie lorda commerciale di piano e coefficienti di riduzione in funzione della destinazione d'uso

Si precisa che non avendo avuto la possibilità di accesso all'abitazione le superfici, sono state desunte dalla planimetria catastale.

- a) Vani abitabili, diritti di proprietà 1/1, superficie lorda mq 68.50, coefficiente di applicazione 1.00;
- b) Balcone del vano camera, diritti di proprietà 1/1, superficie netta mq 2.60, coefficiente di riduzione 0.30;
- c) locale ad uso cantina, diritti di proprietà 1/1, superficie netta mq 16.80, coefficiente di riduzione 0.50 -.

Calcolo valore di stima

a) Superficie abitativa: mq $67.34 \times 800,00 \times 1.00 =$	€	53.872,00
b) Balcone: mq $2.60 \times 800,00 \times 0.30 =$	€	624,00
c) Locale cantina: mq $16.80 \times 800,00 \times 0.50 =$	€	<u>6.720,00</u>
Totale prezzo a base d'asta	€	61.216,00

(diconsi Euro sessantunomiladuecentosedici/00)

4. DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE

Sono allegati a questa relazione:

- Due copie in carta libera oltre l'originale della relazione di stima completa dei seguenti allegati:
- Visure catastali; (all. n. 1)
- Estratto di mappa NCT e NCEU; (all. n. 2)
- Planimetria catastale dell'immobile; (all. n. 3)
- Fotografie esterne; (all. n. 4)
- Copia dell'atto di provenienza del bene; (all. n. 5)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, nella certezza di avere bene operato e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avezzano, 26.01.2009

Il C.T.U.

Geom. Franco Di Matteo

