

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Provincia dell'Aquila

Esecuzione immobiliare n. 111/05

A favore: FINECO BANK s.p.a.

Contro:

Giudice: DOTT. MARCO CIRILLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cerchio, li 06 ottobre 2006

Il C.T.U.

Arch. Marco Peluso

TRIBUNALE DI AVEZZANO (AQ)

Oggetto: PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

Promossa da:

FINECO BANK S.p.a.

Rappresentata e difesa dall'Avv. Marcello Lazzati di Milano e dall'Avv. Francesco Manieri di L'Aquila e presso lo studio di quest'ultimo elettivamente domiciliata in L'Aquila, via S. Marciano n. 14.

C O N T R O

PREMESSA

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del TRIBUNALE DI AVEZZANO (AQ), Dott. M. Cirillo, il sottoscritto C.T.U., Arch. Marco Peluso iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia dell'Aquila al n. 461 è stato incaricato dal tribunale di Avezzano nell'udienza del 10.05.2006 di risolvere una serie di quesiti per la definizione dell'esecuzione immobiliare n. 111/05 tra la FINECO BANK s.p.a. e il Sig.

In tale giorno ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato e delle relative domande.

1 - SOPRALLUOGO

Previa regolare convocazione delle parti con lettera raccomandata A.R. del 20/07/06 n° 12863610003-B e n° 12863610002-6, di cui si allega copia, inviata ai difensori della creditrice precedente, nonché alla parte del debitore esecutato, il giorno 31 Luglio 2006 alle ore 10.00 hanno avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile ubicato in località Affitto nel comune di Balsorano (Verbale in allegato "A").

Il sottoscritto fa presente che la suddetta convocazione è risultata deserta, nonostante tutto si è comunque potuto procedere al sopralluogo in quanto l'immobile oggetto della presente perizia risultava accessibile al piano terra, le operazioni si sono protratte per tutta la giornata.

Le ulteriori indagini sono state svolte presso l'Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Registro) di Avezzano e l'Ufficio Tecnico del comune di Balsorano dove sono stati acquisiti tutti i documenti necessari a stabilire la conformità o meno dello stato dei luoghi con i progetti approvati e/o in corso di approvazione.

GENERALITA'

L'immobile risulta essere un fabbricato in muratura ordinaria, in fase di ristrutturazione, organizzato su due livelli, piano terra e piano primo; attualmente esso presenta una destinazione di tipo residenziale ed è situato in località Affitto censito al N.C.E.U. al foglio n. 8 particella n. 216, di proprietà del sig. il e residente in località Case Alfonsi presso Balsorano (AQ).

2 – RACCOLTA DATI E ACCERTAMENTI

Da un attenta verifica dell'atto di pignoramento immobiliare, si evince che lo stesso colpisce il bene in oggetto per intero e che risulta per 1/1 di proprietà della ditta eseguita e più precisamnte:

- **Fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 216, di vani n.6 – piano terra e piano primo – cat. A3, cl. 3 di sup. Catastale di mq 121.00 e relativa corte.**

Dalle visure catastali prodotte (allegato "C"), comprese tutte le planimetrie richieste ed ottenute dallo scrivente presso il Polo Catastale di Avezzano (allegato "D"), nonché l'ufficio tecnico del comune di Balsorano, queste risultano, con sufficiente approssimazione, rispondenti allo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, non si ritengono quindi necessarie le varianti.

Non si ritiene altresì necessaria una suddivisione in lotti, ai fini della vendita, in quanto trattasi di una sola unità abitativa e della relativa corte.

3 – RELAZIONE

I). Il fabbricato è ubicato, come già accennato, nel territorio del comune di Balsorano nella provincia di L'Aquila ed è distante da esso circa chilometri ottanta.

Il luogo su cui sorge il manufatto è denominata località "Affitto" ed è posta in una zona periferica del centro urbano con una destinazione prevalentemente agricola.

L'area circostante presenta, in particolare modo nella zona a valle, forte pendenze mentre l'immobile risulta compreso, come si evince dalla planimetria catastale allegata, tra una strada comunale, e le particelle n. 645 e n. 1105 presumibilmente sempre della stessa ditta eseguita; è da rilevare che la strada su esposta risulta essere a quota superiore rispetto al piano terra del fabbricato, ed interra per intero tutto il lato sud del suddetto piano.

L'immobile risulta essere costruito probabilmente intorno agli anni cinquanta, e solo di recente è stato oggetto di *lavori di ristrutturazione edilizia* ancora non ultimati (vedi documentazione fotografica - allegato "E"-), si allega pertanto una copia di tutti gli elaborati progettuali nonché i relativi Nulla-Osta degli organi competenti compreso in ultimo il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale - Concessione Edilizia n. 667 del 21-03-2003 - (allegato "F" e allegato "G")

La struttura portante è costituita da pareti in muratura in pietra e mattoni oltre a blocchi di calcestruzzo mentre le pareti divisorie, realizzate di recente, sono in laterizio forato dello spessore complessivo di centimetri dieci, i solai sono di tipo misto in laterizio e cemento e la copertura a tetto a due falde è coperta da tegole in laterizio, il fabbricato è dotato di un solaio di sottotetto accessibile da una apertura esterna al fabbricato prospiciente la strada comunale, il canale di gronda, mancante di discendenti, è in lamiera zincata; tutti gli intonaci interni sono di tipo civile liscio, ad esclusione di una parte di muratura del muro di spina del piano terra, in cui la superficie è stata lasciata a vista su entrambe le facce; in ultimo gli intonaci esterni sono a finitura grezza.

L'accesso al primo livello avviene mediante una rampa ubicata sulla corte dello stabile, e il piano primo è raggiungibile mediante una scala in metallo interna all'abitazione, non ultimata, ubicata nella zona soggiorno- pranzo (vedi allegato "E").

Il piano terra, destinato a zona giorno, ospita al suo interno tre ambienti destinati a soggiorno a cucina abitabile e a bagno, aventi superficie netta complessiva di mq 17.20 per il primo, di mq 16.4 per il secondo, mentre per il terzo locale la superficie è di mq 4.85 e l'accesso è esterno all'abitazione; infine il piano primo, destinato a zona notte, è distribuito in modo da avere tre camere di cui due singole di superficie netta di mq 8.15 e mq 8.30, e una matrimoniale avente superficie di mq 19.05, è inoltre presente un piccolo disimpegno della superficie di mq 3.90 più un bagno di mq 4.15; tutti gli ambienti hanno un'altezza netta non inferiore a ml 2.70.

E' da rilevare che lungo il lato ovest (prospetto principale) il primo livello è servito da un balcone più un piccolo terrazzo della superficie complessiva di mq 15.40.

Degli infissi esterni sono presenti solamente le persiane in alluminio di tipo a lamelle fisse, ad eccezione dell'apertura della cucina e dell'apertura dell'ingresso che risultano sprovviste; il bagno al piano primo è fornito anche di finestra sempre di tipo in alluminio avente colore bianco.

Tutte le porte interne sono assenti ad esclusione del bagno della zona notte in cui risulta presente una porta di tipo a tamburo colore legno naturale.

Gli ambienti sono dotati di pavimentazione finita di tipo monocottura tranne il bagno della zona giorno, accessibile dall'esterno, risulta privo di rivestimenti ceramici interni e dei relativi sanitari, nel secondo bagno invece, ubicato al piano primo, è presente oltre che alla pavimentazione anche un rivestimento ceramico con decori su tutti i lati delle pareti interne fino ad un'altezza di ml 1.80 oltre a tutti i sanitari completi di rubinetteria alcune delle quali non installate (vedi allegato "E").

Infine risultano predisposte tutte le canalizzazioni degli impianti principali localizzate sottotraccia (acqua, fogna, energia elettrica, riscaldamento di tipo a termosifone, antenna TV e citofono).

Da una attenta analisi del posto e da informazioni raccolte presso l'ufficio tecnico comunale l'immobile risulta non servito dalla rete fognante pubblica per cui si dovrà procedere in fase di ultimazione dei lavori, finalizzata ad un eventuale abitabilità dell'immobile, alla realizzazione di una fossa settica.

Inoltre, solo sul lato prospiciente la strada, è presente una recinzione in metallo sorretta da un muro in blocchi di calcestruzzo a gradoni; infine l'accesso alla corte, sia carrabile che pedonale, è garantito dalla presenza di un cancello in ferro a due ante accessibile direttamente dalla strada comunale.

L'area esterna attinente al fabbricato, della superficie attuale di circa mq 92.50, risulta attualmente incolta e allo stato naturale con modesti depositi di materiali edili mentre i confini del lotto, ad esclusione del fronte strada e di una parte del confine ad ovest prospiciente la particella n. 1105, sono privi di recinzione.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono così riassunte:

| | | |
|----------------------|-----------------------------|----------|
| - Piano terra | mq. (17.20+16.40+4.85) = | 38.45 mq |
| - Piano primo | mq. (19.00+3.90+8.15+8.30)= | 39.35 mq |
| - Balcone e terrazzo | mq. (7.75+7.65)= | 15.40 mq |

II). Lo stato di possesso.

Attualmente l'immobile in oggetto non risulta occupato da terzi.

III). Provenienza e ricostruzione delle vicende giuridiche.

(Trascrizioni, iscrizioni ed annotamenti)

Per la seguente ricostruzione ci si è avvalsi della documentazione allegata agli atti e prodotta dalla conservatoria dei registri immobiliari dell'Aquila (vedi allegato "T") nonché da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Registro) di Avezzano, l'Ufficio Tecnico del comune di Balsorano e in ultimo lo studio notarile del dott. Marmo Fabrizio in Tagliacozzo (AQ) - (vedi allegato "H").

- 1) Trascrizione del decreto del Ministero dell'Interno n. 372 in data 20 giugno 1987 con il quale è stato riconosciuto agli effetti civili il decreto del Vescovo della diocesi di Sora – Aquino- Pontecorvo e con il quale è stato eretto l'Istituto Diocesano per Sostentamento del Clero della Diocesi stessa e ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della legge 20 maggio 1985 n. 222, si sono contestualmente estinti gli enti: Mensa Vescovile, benefici Capitolari,

parrocchiali, vicariali, curati o comunque denominati già esistenti nella predetta diocesi e sono stati trasferiti di diritto all'istituto medesimo i loro patrimoni (beni e diritti attivi e passivi).

- 2) Trascrizione atto di compravendita di piena proprietà per Notaio Roberto Labate sede di Sora(AQ) del 14 giugno 2001, Numero Repertorio 221895, in particolare sulla particella n. 216 del foglio n. 8 del catasto terreni del comune di Balsorano, l'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SORA – AQUINO – PONTECORVO c.f/p.i.. 91002150604, con sede in Sora, ha venduto la piena proprietà ai sig.ri Fantauzzi Angelo Federico nato a Balsorano (AQ) il 16/02/1937 e Fantauzzi Francesco nato a Balsorano (AQ) il 02/02/1939, entrambi in regime di comunione dei beni.
- 3) Trascrizione atto di compravendita di piena proprietà per Notaio Marmo Fabrizi sede di Tagliacozzo (AQ) del 16 Aprile 2003, Numero Repertorio 5330, sulla particella n. 216 del foglio n. 8 del catasto terreni del comune di Balsorano, i sig.ri Fantauzzi Francesco nato a Balsorano (AQ) il 02/02/1939 con coniuge Scalesse Alba nata a Gaeta il 22/3/1946 e Fantauzzi Angelo Federico nato a Balsorano (AQ) il 16/02/1937 con coniuge Tullio Teresolina nata a Balsorano il 02/6/1941, cedono e vendono, ognuno per la propria quota (pari ad un mezzo ciascuno in comunione legale per i signori Scalesse Alba e Fantauzzi Francesco e ad un mezzo ciascuno in comunione legale per i signori Fantauzzi Angelo Federico e Tullio Teresolina) e tutti per l'intero, al sig.
- 4) Iscrizione di ipoteca volontaria per Notaio Marmo Fabrizi sede di Tagliacozzo (AQ) del 16 Aprile 2003, Numero Repertorio 5331 sulla particella n. 216 foglio n. 8 Nat.A3, N.vani n.6 in località Affitto del catasto Urbano del comune di Balsorano, per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della FINECO BANK S.p.a. già FIN-ECO S.p.a. con sede a Milano piazza Durantini n. 11 contro
- 5) Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 9 agosto 2005 rep. 1570 della particella n.216 foglio n.8 del catasto urbano del comune di Balsorano a favore della FINECO-BANK S.p.a. con sede a Milano c.f. 01392970404 contro

Per quanto sopra esposto, sussiste continuità di trascrizione per l'ultimo ventennio.

(Tali documenti, in copia, sono allegati alla presente pratica estimativa sotto la lettera "T").

IV-V). Vincoli e conformità alla normativa urbanistica.

Il fabbricato risulta costruito in epoche differenti e da indagini effettuate sul posto oltre che presso l'ufficio tecnico, una parte iniziale risale intorno agli anni cinquanta, mentre la volumetria complessiva che possiamo osservare oggi è stata costruita in epoca successiva e sicuramente antecedente al 1 settembre 1967, come puntualmente riportato dall'atto pubblico redatto dal notaio Roberto Labate in allegato, e pertanto non soggetto ad eventuali sanatorie di cui alla L. n. 47. 1985.

Come già esposto, l'immobile è tuttora oggetto di un nuovo intervento di ristrutturazione edilizia consistente in un modesto ampliamento del piano terra, destinato alla realizzazione di un bagno, di cui una volta ultimati i lavori sarà necessario accatastare al N.C.E.U., oltre all'esecuzione di due nuove aperture, destinate a finestre, poste al piano terra e piano primo tutte affaccianti direttamente sulla particella confinante n. 645, proprietà quest'ultima sempre della stessa ditta eseguita ed autorizzata presumibilmente in virtù di questa circostanza.

Contemporaneamente a questi lavori sono state eseguite presumibilmente opere di consolidamento, come da progetto autorizzato, oltre che ad un ammodernamento degli ambienti esistenti con un consequenziale adeguamento agli standards abitativi odierni.

Relativamente all'ultima concessione edilizia rilasciata in data 21-03-2003 n. 667, di cui si allega una copia (vedi allegato "F"), il progetto è stato rispettato per intero fatta eccezione per la mancata realizzazione di un ballatoio al piano primo prospiciente la particella n. 1105, la non esecuzione di due scale in cemento armato, di cui una localizzata al piano terra nella zona soggiorno-pranzo, mentre l'altra doveva essere ubicata, secondo progetto, in prossimità del cancello d'ingresso. Sarà pertanto cura del nuovo acquirente far redigere da un tecnico abilitato la variante relativa a tali opere non eseguite.

Infine da un'attenta ricerca presso l'ufficio tecnico comunale non risultano vincoli, atti di asservimento urbanistici e/o altri pesi e limitazione d'uso, né tanto meno rilasci di condoni edilizi fatti in epoche passate (ex legge 47/85, 724/94 e 326/03).

VI-VII). Agibilità/Abitabilità.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Balsorano non risulta alcun certificato di Abitabilità, considerato che i lavori di ristrutturazione su esposti sono stati interrotti anticipatamente e quindi non ultimati.

VIII). Valutazione del bene.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato metodologie e parametri diversi; in particolare si è scelto di stimare i beni in oggetto con ricerche espletate presso gli uffici catastali competenti, il che ha consentito di redigere un metodo estimativo basato, da un lato sulla comparazione dei valori delle compravendite avvenute negli ultimi anni nel territorio comunale ed in particolare nella zona in cui ricade la costruzione in oggetto ed in zone analoghe, dall'altro sul deprezzamento relativo allo stato di fatto del bene stesso confrontato con uno fittizio di nuova generazione avente le stesse caratteristiche; in particolare si è considerata la parte relative alla stabilità, al grado di finitura, allo stato di conservazione (attinenti gli elementi architettonici non oggetto di ristrutturazione), alla manutenzione generale, ai servizi, all'orientamento, all'ubicazione e in generale alle caratteristiche intrinseche della zona oltre all'andamento del mercato immobiliare locale.

Ai fini della presente stima si è considerato come se il bene fosse nuovo ovvero appena realizzato, sempre in muratura portante, perfettamente fruibile e presentasse soddisfacenti rifiniture sia nella parete interna che in quella esterna, con tali considerazioni il valore unitario di superficie lorda (comprensiva della muratura) sarebbe di Euro/mq 1.400,00.

Considerando però lo stato di avanzamento dei lavori in cui si trova oggi l'immobile, visto che trattasi comunque di un fabbricato in muratura ordinaria, parte in pietra e parte in blocchi di cemento pieno, edificato prevalentemente in epoche passate e ancora in fase di ristrutturazione, al quale mancano, prima di avere le condizioni di abitabilità numerosi lavori, come già sopra elencati, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda sia di Euro 825,00; seguendo la prassi estimativa corrente le superfici dei ballatoi e terrazze sono state conteggiate al 25% della superficie totale; mentre per la parte di terreno scoperta attinente al fabbricato avente superficie complessiva di mq 92.50, considerato che l'area risulta allo stato naturale e cioè senza sistemazione alcuna e visto che ci troviamo, come già detto, in zona agricola del P.R.G., il più probabile valore di mercato è di euro 19,00 al metro quadrato di superficie.

Si segnala inoltre, tenendo conto delle considerazioni su esposte, che la valutazione dell'immobile verrà effettuata sulla base della superficie lorda rilevata e il valore complessivo stimato del bene, anche se stimato con metodo sintetico analitico basato su l'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

Stima dell' immobile da espropriare

| | | |
|----------------------|---|-----------------------|
| - Piano terra | mq. (10,00 x 6,00) + (2,90 x 2,50) = 60,00 + 7,25 = | 67,25 mq |
| - Piano primo | mq. (6,00 x 10,00) = | 60,00 mq |
| - Balcone e terrazzo | mq. (7.75+7.65) x 0,25 = | <u>3,85 mq</u> |

| | | |
|--------------------|---------------|------------------|
| | Totali | 131,10 mq |
| - Corte fabbricato | | 92.75mq |

Si ha pertanto:

Mq 131,10 x Euro/mq 825 = Euro 108.157,50 (abitazione)

Mq 92.75 x Euro/mq 19,00 = Euro 1.762,25 (corte esterna)

Totale Euro 109.919,75

Approssimando si ha:

VALORE TOTALE DEI BENI Euro 110.000,00 (CENTODIECIMILA)

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA

L'immobile pignorato identificato e descritto precedentemente va posto in vendita in un unico lotto secondo la seguente descrizione da riportare nelle emanande ordinanze di vendita:

Lotto unico

UBICAZIONE: località Affitto.

DATI CATASTALI: Comune di Balsorano (AQ); N.C.E.U. foglio n.8 mappale n.216 – vani 6 –piano terra e piano primo – cat. A3 – sup. catastale mq 121 – rendita euro 291,28.

CONFINI: strada comunale, particelle nn. 645 e 1105 salvo altri e più aggiornati confini.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA: fabbricato ad uso civile abitazione con relativa corte di mq 92,75, in fase di ristrutturazione, costituito da un piano terra (soggiorno -pranzo, cucina e bagno), un piano fuori terra (camera matrimoniale, due camere singole, un bagno, un disimpegno più un ballatoio contiguo ad un terrazzo) e un sottotetto non abitabile; la superficie lorda è di: piano terra mq 67,25; piano primo mq 60,00; balcone e terrazza mq 15,40; sottotetto non abitabile mq 60,00.

PREZZO BASE D'ASTA - EURO 110.000,00 (CENTODIECIMILA)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di dieci pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in cancelleria con i seguenti allegati:

- Verbale di sopralluogo (Allegato “A”)
- Stralcio planimetrico catastale foglio n. 8 part. 216 (Allegato “B”)
- Visura catasto N.C.E.U. foglio n. 8 part. 216 (Allegato “C”)
- Stralcio del P.R.G. e Norme tecniche di attuazione (Allegato “D”)
- Documentazione fotografica foto n. 10 (Allegato “E”)
- Concessioni Edilizie e/o Autorizzazioni (Allegato “F”)
- Elaborato Progettuale (Allegato “G”)
- Copia Atto di compravendita (Allegato “H”)
- Certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell’Aquila, copia da atti (Allegato “I”)

Con osservanza

Cerchio, li 06 ottobre 2006

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Arch. Marco Peluso