

TRIBUNALE DI AVEZZANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 163/2006

**Banca Popolare di LANCIANO E SULMONA S.P.A. (*procedente*)
contro:**

**G. E. dott. Marco Cirillo
udienza: 23/05/2007**

RELAZIONE DEL C.T.U.

Sommario

Premessa	3
Capitolo 1	8
Individuazione e descrizione del bene eseguito	8
1.1 Individuazione.....	8
1.2 Descrizione	9
Capitolo 2	11
Continuità delle trascrizioni a favore della parte eseguita	11
Capitolo 3	15
Conformità del bene eseguito alla normativa urbanistica vigente	15
Capitolo 4	17
Stima, formazione di lotti di vendita.....	17
4.1 - Stima.....	17
4.2 Lotto di vendita.....	19

Premessa

Io sottoscritto arch. Domenico Bianchi, libero professionista in Cese di Avezzano con studio tecnico in via S. Sebastiano n°59, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di L'Aquila con il n. 523, sono stato nominato CTU dal Giudice dott. Marco Cirillo nell'Esecuzione Immobiliare n° 163/2007 promossa dalla Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a., c.f. 00391250693 (creditore procedente), con sede in Lanciano, viale Cappuccini 76, in persona del presidente, suo legale rappresentante pro tempore, Dott. Lelio Scopa, selettivamente domiciliata ad Avezzano in via Cesare Battisti 45, presso lo studio dell'Avv. Alfredo Reticò che la rappresenta, contro

Prestato giuramento all'udienza del 14/02/2007, raccolto dal Giudice dott. Marco Cirillo, venivo incaricato di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi (fabbricato in Capistrello) agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti (a tal proposito mi venivano concessi 53 gg. per il deposito della relazione scritta):

1 RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

Acquisisca l'esperto presso i competenti Uffici, verificata la documentazione degli 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 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:

4 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 parti 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;*

5 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.);

6 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;

7 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;

8 *Conformità edilizio urbanistica.*

Verificarsi la conformità dei beni immobili oggetto di perizia tra:

- . lo stato di fatto ed i progetti approvati;
- . lo stato di fatto e la destinazione urbanistica dell'area su cui sorge la proprietà indicando – in ogni caso – se trattasi di immobile edificato in epoca anteriore l'01/09/67 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, 326/0: in alternativa, in presenza di abusi, ne spieghi la sanabilità anche economicamente;

9 *Agibilità/Abitabilità*

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

10 *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.

11 *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 di 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;

12 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.*

Esaminati gli atti di causa, ho eseguito i vari accertamenti e rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi.

In data 22/02/2007 alle ore 9.00 (sopralluogo, fissato con lettera raccomandata A.R. spedita dall'Ufficio Postale di Cese di Avezzano in data 16/02/2007) mi sono recato in Comune di Capistrello (AQ) nel fabbricato in via S. Silvio n° 29 distinto in N.C.E.U. foglio 50, p.lla 46 sub. 1 cat. A/3, per procedere ai rilievi ed indagini peritali del bene oggetto di pignoramento; come risulta dal 1° verbale di sopralluogo per improrogabile impegno improvviso della Sig.ra decidiamo di comune accordo di rinviare l'appuntamento al giorno 03/03/2007 alle ore 9.00, (2° convocazione, fissata con lettera raccomandata A.R. spedita dall'Ufficio Postale di Capistrello in data 22/02/2007)

In data 03/03/2007 ho effettuato il sopralluogo nel bene esecutato; ho eseguito una ricognizione generale effettuando misurazioni e rilievi fotografici all'esterno e all'interno dell'immobile pignorato. A dette operazioni hanno assistito i sigg. Al termine delle operazioni peritali, ho redatto il verbale di sopralluogo.

Sulla scorta degli atti di causa e delle indagini fatte sia in loco, sia presso il Comune di Capistrello, il Genio Civile di Avezzano, l'Ufficio Tecnico Erariale e la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, ho redatto la presente relazione peritale, che ho suddiviso nei seguenti capitoli:

- CAPITOLO 1: *Individuazione e descrizione del bene esecutato*
- CAPITOLO 2: *Continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato*
- CAPITOLO 3: *Conformità del bene esecutato alla normativa urbanistica vigente*
- CAPITOLO 4: *Stima, formazione di lotti di vendita*

Allegati:

- 13 Verbale di sopralluogo del 22/02/2007
- 14 Verbale di sopralluogo del 03/03/2007
- 15 Visura per immobile Fg. 50 part. 46 del N.C.E.U, comune di Capistrello
- 16 Planimetria catastale dell'immobile Fg. 50 part. 46 del N.C.E.U, comune di Capistrello,
Ditta: Demanio dello Stato.
- 17 Pianta piano terra e pianta piano primo scala 1:100 – Rilievo dello stato di fatto.
- 18 Copia atto di compravendita del Notaio Del Grosso Antonella del 11/03/1999 Rep. N° 3517 Raccolta N° 1753.
- 19 Copia atto di compravendita del Notaio Di Giovanni Arturo del 27/08/1993 Rep. N° 156954 Raccolta N° 25374.
- 20 Copia. dichiarazione di successione testamentaria (testamento trascritto a L'Aquila il 13 settembre 1988 ai nn. 14307/11571) registrato ad Avezzano il 30 settembre 1988 al n° 52, vol. 514.
- 21 Copia Atto di donazione del Notaio Di Giovanni Arturo del 23/05/1985 Rep. N° 106476 Raccolta N° 17236. Trascrizione del 11/06/1985 ai nn. 7751/6535.
- 22 Documentazione fotografica.

* * * * *

Capitolo 1

Individuazione e descrizione del bene esecutato

1.1 Individuazione

Nell'atto di pignoramento immobiliare, di proprietà di , depositato in Cancelleria il 07.1.2006, il bene esecutato è descritto nel modo seguente:

- Porzione di fabbricato, sita in tenimento del Comune di Capistrello, alla via San Silvio, della consistenza di quattro vani e mezzo catastali su due piani (terra e primo), confinante con la detta via San Silvio, con area condominiale e con proprietà Scatena Edoardo, salvi altri e riportata al N.C.E.U. come appresso:

Comune di Capistrello, foglio 50, p.lla 46 sub. 1 in via San Silvio, piano T-1 cat. A3, cl. U, vani 4,5, R.C. € 218,46.

* * * * *

1.2 Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare è costituito dalla metà di un **fabbricato intero** uso abitazione di tipo economico in Comune di Capistrello (AQ) al n. 24 e 26, la cui costruzione è da far risalire in epoca anteriore l'1/9/67, e precisamente come risulta dalla unica planimetria catastale in atti, denunciata con la scheda N° 15477167 di proprietà del Demanio dello Stato recante la data 29/09/1940

- Il bene esecutato è costituito sostanzialmente, da un piano terra con accesso diretto dalla confinante via San Silvio al civico n°26 e un piano primo con accesso mediante una scala a due rampe esterna al corpo di fabbrica, ricavata nella corte privata interna, alla quale, si accede a sua volta, dal viale carrabile chiuso con cancello in ferro al civico n°24.

La disposizione dei vani e la seguente:

23 Piano terra: una cantina con accesso diretto da via S. Silvio, una cucina - pranzo con caminetto, bagno di servizio.,un piccolo locale sottoscala, adibito a centrale idrica ed una corte interna con aiuola giardino.

24 Piano primo: due camere comunicanti ed un bagno adiacente al pianerottolo d'ingresso,

La ripartizione dei vari locali è riportata nelle piante del rilievo dello stato di fatto allegate.

- Le superfici utili di tutti i locali ai vari livelli risultano:

Piano terra:

•	Cantina.....	
	18,90 mq	
• pranzo.....	Cucina	-
	17,23 mq	
•	W.C	
	1,30 mq	
•	Locale	idrico
	2,75 mq	
•	Corte	interna
	61,21 mq	

- Aiuola giardino
19,11 mq

Piano primo:

- Camera
20,00 mq
- Camera
18,00 mq
- Bagno.....
2,11 mq
- Collegamento verticale
8,54 mq

Si hanno pertanto le seguenti superfici complessive:

- Superficie utile residenziale
77,54 mq
- pianerottoli..... Superficie scale e
8,54 mq
- residenziale..... Superficie non
2,75 mq
- Superficie corte-giardino 80,32 mq

Il fabbricato in oggetto si trova nella zona centrale del comune di Capistrello, è realizzato con struttura portante in pietre con ricorsi di mattoni ad intervalli regolari rivestito con intonaco civile spugnato e tinteggiato, i solai sono realizzati con elementi prefabbricati latero-cementizi, il cornicione e il tetto risultano essere in soletta piena di calcestruzzo armato con sovrastante manto di tegole. Esternamente la facciata presenta una zoccolatura realizzata con lastre di travertino di altezza 1,00 m

- Il portone d'ingresso ai locali del piano terra è in alluminio con riquadrature in vetro, mentre quello dei locali del primo piano è in legno verniciato entrambi in discreto stato di conservazione.
- Gli infissi del piano terra sono in legno verniciato, pacchetto finestre con persiane; mentre quelli del piano primo sono in legno verniciato le finestre, e gli avvolgibili in PVC. Le finestre montano vetri semidoppi.

- I pavimenti degli ambienti abitativi del piano terra sono realizzati in parte con piastrelle e battiscopa in ceramica (dimensioni cm. 30x30) ed in parte, con i classici “marmettoni” di dim. 40 x 40 cm arrotati e lucidati con una zoccolatura in doghe di legno tinto noce. La scala esterna è rivestita in marmo e coperta con una struttura in ferro vetrata.
- I pavimenti degli ambienti abitativi del piano primo invece sono in gres, di recente realizzazione, sia nelle camere che nel piccolo bagno.
- Le pareti di tutti gli ambienti abitativi presentano degli intonaci civile abitazione e le tinteggiature sono in buono stato di conservazione nel piano primo, e con evidenti segni di vetustà nel piano terra.
- L’edificio non è dotato dell’impianto di riscaldamento, troviamo solamente un caminetto a legna nel locale di servizio al piano terra.
- Il fabbricato è dotato nella parte retrostante di giardino recintato con muretto e ringhiera metallica, al cui interno è ricavato un posto auto, tutto pavimentato con porfido.
- L’impianto elettrico è di media fattura, però realizzato antecedentemente alla Legge n. 46/90 e quindi non dotato di certificato di conformità.
- In conclusione, il complesso edilizio comincia a mostrare i primi i segni della vetustà e quindi ha bisogno di piccoli lavori di manutenzione ordinaria.

* * * * *

Capitolo 2

Continuità delle trascrizioni a favore della parte esecutata

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto risulta che il bene oggetto di esecuzione è pervenuto alla Sig.ra i , per acquisto fatto:

25 dal Sig., nato ad Capistrello (AQ), il giorno 11 maggio 1946, domiciliato a Capistrello, via ;

- Atto di compravendita del Notaio Del Grosso Antonella del 11/03/1999 Rep. N° 3517 Raccolta N° 1753. Trascrizione del 12/03/1999 numero di REP. 3517, numero di registro 2475 .

- **Oggetto della compravendita:** diritti pari ad un mezzo dell'intero, su porzione di fabbricato sito in Comune di Capistrello alla via S. Silvio, della consistenza di quattro vani e mezzo catastali su due piani (terra a primo) confinante con la detta via, con area condominiale e con proprietà Scatena Edoardo, salvi altri e riportata al N.C.E.U. come appresso:

- Comune di Capistrello, partita n° 100588, foglio 50, p.lla 46 sub. 1 in via San Silvio, piano T-1 cat. A3, cl. U, vani 4,5, R.C. € 218,46.

26 Il Sig. , nato ad Capistrello (AQ), il giorno 11 maggio 1946, , C.F. e la Sig.ra nata a Capistrello il 04 giugno 1951, domiciliata , C.F. , **acquistano congiuntamente e per quote uguali**, da **Persia Maria Pia**, nata a Capistrello il giorno 13 agosto 1936, residente a Capistrello in Via Salcito n°16 C.F. PRS MRP 36M53 B656Q e **Persia Matilde**, nata a Capistrello il giorno 17 settembre 1938, residente a Mayfield (Australia) al n° 16 Denison Street, C.F. PRS MLD 38P57 B656X.

- Atto di compravendita del Notaio Di Giovanni Arturo del 27/08/1993 Rep. N° 156954 Raccolta N° 25374. Trascrizione del 10/09/1993 ai nn. 17199/14397.

- **Oggetto della compravendita:** porzione di fabbricato sito in Comune di Capistrello alla via S. Silvio, consistente detta porzione in un appartamento ad uso abitazione composto di cucina, sala e piccolo wc al piano terra, due camere e bagno al piano primo; con annessa piccola zona di terreno di pertinenza esclusiva della superficie di circa 50,00 mq, situati davanti e dietro al fabbricato. Il tutto confina con Scatena Edoardo, via S. Silvio e area condominiale salvo altri, e riportata al N.C.E.U. come appresso:

- Comune di Capistrello, partita n° 1430, foglio 50, p.la 46 sub. 1 in via San Silvio, piano T-1 cat. A3, cl. U, vani 4,5, R.C. € 218,46.

27 In data 24 aprile 1988 è deceduto **Persia Francesco**, nato a Capistrello il 15 luglio 1909, lasciando a se erede per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà **Persia Matilde**, nata a Capistrello il giorno 17 settembre 1938.

- Giusta dichiarazione di successione testamentaria (testamento trascritto a L'Aquila il 13 settembre 1988 ai nn. 14307/11571) registrato ad Avezzano il 30 settembre 1988 al n° 52, vol. 514, e trascritto a L'Aquila il 09/03/1989 ai nn. 3233/2662,

- **Oggetto della dichiarazione di successione:** quota indivisa corrispondente alla metà dell'alloggio di tipo popolare di vecchia costruzione sito in Comune di Capistrello alla via S. Silvio, ai numeri civici 25 e 27 composto da vani catastali quattro e mezzo ai piani terra e primo, distinto nel N.C.E.U. come appresso:

- Comune di Capistrello, partita n° 1430, foglio 50, p.la 46 sub. 1 in via San Silvio, piano T-1 cat. A3, cl. U, vani 4,5, R.C. lire 567.

28 **Il Sig. Persia Francesco**, nato a Capistrello il 15 luglio 1909, con atto a rogito notaio Di Giovanni, il giorno 23 maggio 1985, **donava a titolo di anticipata successione legittima**, la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a **Persia Maria Pia**, nata a Capistrello il giorno 13 agosto 1936, ed ivi residente in Via Salcito n°16 C.F. PRS MRP 36M53 B656Q.

- Atto di donazione del Notaio Di Giovanni Arturo del 23/05/1985 Rep. N° 106476 Raccolta N° 17236. Trascrizione del 11/06/1985 ai nn. 7751/6535.

- **Oggetto della donazione:** quota indivisa corrispondente alla metà dell'intero (restando il donante titolare dell'altra metà) dell'alloggio di tipo popolare di vecchia costruzione sito in Comune di Capistrello alla via S. Silvio, ai numeri civici 25 e 27 composto da vani

catastali quattro e mezzo ai piani terra e primo, confinante con la via S. Silvio, area condominiale ed Edoardo Scatena, distinto nel N.C.E.U. come appresso:

- Comune di Capistrello, partita n° 1430, foglio 50, p.lla 46 sub. 1 in via San Silvio, piano T-1 cat. A3, cl. U, vani 4,5, R.C. lire 567.

Dalle indagini fatte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, a carico dell'unità immobiliare di cui trattasi, sono state trovate note di trascrizioni a favore della parte eseguita che ne potessero accertare la piena disponibilità e proprietà.

Risulta, pertanto, accertata la continuità ventennale delle trascrizioni a favore della parte eseguita.

* * * * *

Capitolo 3

Conformità del bene eseguito alla normativa urbanistica vigente

Dalle indicazioni avute e dagli accertamenti da me effettuati è emerso quanto segue:

trattasi di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare, a due piani fuori terra in Comune di Capiatrello (AQ) attualmente in zona "B2" – Completamento edilizio intensivo- del Piano Regolatore Generale, la cui costruzione è da far risalire in epoca anteriore l'1/9/67, e precisamente come risulta dalla unica planimetria catastale in atti, denunciata con la scheda N° 15477167 di proprietà del Demanio dello Stato recante la data 29/09/1940. Trattandosi pertanto, di alloggi popolari costruiti prima degli anni quaranta non si anno a disposizione, presso gli Uffici del Genio Civile e quelli dello stesso comune, piante, planimetrie (tranne quella catastale in atti), autorizzazioni/licenze edilizie riguardanti il fabbricato in oggetto.

Oltretutto, gli interventi di ristrutturazione, come presumo siano avvenuti negli anni, come ad esempio, rifacimento tetto, facciata esterna, ed i piccoli cambiamenti rispetto alla planimetria catastale, che si sono susseguiti nel fabbricato in oggetto, dalla prima realizzazione, non sono documentabili, in quanto non esistenti atti nel Comune di Capiatrello.

Le piante dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale presentano delle piccole differenze, non classificabili in abusi edilizi.

- 29 Apertura di una porta d'ingresso nel piano terra direttamente sulla via S. Silvio, dove nel catastale, viene indicata come finestra.
- 30 Spostamento della porta d'ingresso posteriore nel P.T. per ricavare nella parte destra un piccolo bagno di servizio di circa 1,30 mq., sotto il pianerottolo del primo piano.

- 31 Chiusura di una finestra al 2° piano lato sinistro.
- 32 Riduzione dell' apertura di collegamento tra le due stanze del P.T.
- 33 Spostamento apertura di collegamento tra le due stanze del P.Primo.

Quindi il bene esecutato, a parte le piccole differenze sopra elencate a livello catastale, **risulta essere conforme alla Normativa Urbanistica vigente.**

* * * * *

Capitolo 4

Stima, formazione di lotti di vendita e volture catastali

4.1 - Stima

Per stimare il valore di mercato del bene esecutato si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo con altri immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto.

Ai fini della stima del fabbricato si è tenuto conto soprattutto delle seguenti caratteristiche: stabilità, consistenza complessiva; grado di finitura; stato di conservazione e manutenzione; impianti tecnologici, servizi e comodità; estetica; orientamento; accessori e pertinenze; ubicazione; caratteristiche della zona; caratteristiche del mercato in loco.

Alla luce dei criteri di stima sopraffissati, di quanto rilevato in sede di sopralluogo e descritto nella prima parte di stima, tenendo presente l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la sua ubicazione, i prezzi di mercato applicati nella zona per immobili con caratteristiche strutturali e di rifinitura simili, si ritiene di applicare il prezzo unitario di €. 1060,00/mq a tutte le superfici utili residenziali dei vari piani, riducendolo al 60% per tutte le superfici utili non residenziali ed al 25% per i pianerottoli e le scale. Inoltre si ritiene applicare il prezzo unitario di €. 95,00 per la superficie destinata a corte-giardino.

La superficie utile residenziale, pertanto, è data dalla somma della superficie del piano primo e secondo ed è risultata uguale a **mq. 77,54**

La superficie non residenziale è quella della centrale idrica al piano terra ed è risultata pari a **mq. 2,75**

La superficie della scala e dei pianerottoli è risultata pari a **mq. 8,54**.

La stima complessiva può riassumersi nel quadro seguente:

• **Stima della superficie utile residenziale (Sur):**

- Stima della superficie utile residenziale:

1060,00 €/mq x 77,54 mq €. 82.192,40

- Stima della superficie delle scala e pianerottoli:

1060,00 €/mq x 8,54 mq x 0,25 €. 2.263,10

• **Stima della superficie utile non residenziale (Snr):**

- Stima della superficie utile non residenziale:

1060,00 €/mq x 2,75 mq x 0,60 €. 1.749,00

• **Stima della superficie destinata a corte-giardino:**

- Stima della superficie corte-giardino:

95,00 €/mq x 80,32 € 7630,40

Valore di stima €. 93.834,90

Valore di stima del bene eseguito €. 93834,90

(diconsi euro novantatremilaottocentotrentaquattro/90)

4.2 Lotto di vendita

La destinazione d'uso, la distribuzione in pianta ed in elevazione, la conformazione della scala, la consistenza stessa del fabbricato (due piani fuori terra, abitazione quattro vani e mezzo) non consentono né suggeriscono un frazionamento dell'immobile. Si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita corrisponde alla **quota intera** del fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Capistrello con i seguenti dati identificativi:

34 Ditta Proprietaria: Sig.ra

- **Unità Immobiliare:** porzione di fabbricato sito in Comune di Capistrello alla via S. Silvio, della consistenza di quattro vani e mezzo catastali su due piani (terra a primo) confinante con la detta via, con area condominiale e con proprietà Scatena Edoardo, salvi altri e riportata al N.C.E.U. come appresso:
 - Comune di Capistrello, foglio 50, p.lla 46 sub. 1 in via San Silvio, piano T-1 cat. A3, cl. U, vani 4,5, R.C. € 218,46.

* * * * *

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Cese di Avezzano, addì 05 aprile 2007

Il CTU
(*arch. Domenico Bianchi*)