

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Maura MANZI

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 33/2023

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 2

L'Aquila, 15 Febbraio 2025

Il C.T.U.

Geom. Tiziano Sebastiani

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 33/2023

Creditore procedente:

Avv. Andrea FATTORI – Avv. Matteo CAMISASCA

Soggetto esecutato:

Avv. Lorenzo CAVALLORO – Avv. Salvatore TERRIBILE

Creditore intervenuto: =====

PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del 5.12.2024, premesso che si è proceduto *all'accesso, sopralluogo e rilievo del compendio immobiliare*, con l'ausilio del nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), *in data 13 Febbraio 2025*, alla luce delle verifiche e quesiti posti con il richiamato provvedimento di nomina, espletati i necessari accertamenti, rilievi ed attività complementari necessari, si espone il risultato delle operazioni svolte.

PREMESSA

Con riferimento a quanto disposto ***dal G.E. con Provvedimento del 04.12.2024***, i beni immobili residuali ed oggetto di esecuzione risultano essere:

- Edificio in Cagnano Amiterno censito al N.C.E.U. nel fg. 19 part.lla 1336 – Abitazione in Villino – in Frazione Corruccioni, via del Castagneto n. 8:
- Terreno in Cagnano Amiterno censito al N.C.T. nel fg. 19 part.lla 1201 – di are 27 e ca 10

OPERAZIONI PRELIMINARI RICHIESTE

1) - *Prima di ogni altra attività, esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.*

In merito a quanto richiesto nel punto in oggetto, si evidenzia che la “scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c. “ era già stata redatta, congiuntamente all'I.V.G., dal precedente C.T.U. – La stessa già risulta depositata in atti dall'I.V.G. – *si allega in copia – vedi all.to 1*

2) *esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la certificazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

- *Nota di trascrizione pignoramento: SI*

- Estratto mappa: **SI**
- Certificazione notarile: **SI**
- Certificazione ipotecaria: **NO**
- Certificazione catastale: **NO**

La certificazione notarile è relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare posto alla base della procedura esecutiva in esame (certificazione dal 04.10.1900 - primo atto relazionato) fino al 25.05.2023 - data trascrizione pignoramento: 23.05.2023)

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, epurate dagli immobili per i quali è stata disposta l'improcedibilità con il provvedimento del G.E. del 4.12.2024 sono catastalmente individuate:

- **al N.C.E.U. di CAGNANO AMITERNO**
Abitazione in villino: fg. 19 part.lla 1336 – categoria: A/7
- **al N.C.T. di CAGNANO AMITERNO**
Terreno: fg. 19 part.lla 1201 – terreno di are 27 ca 10 (mq 2.710)

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici e dal sopralluogo espletato si può asserire che:

i suddetti dati catastali individuano esattamente gli immobili oggetto di esecuzione riportati nell'atto di pignoramento immobiliare

c. -I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni

Le entità immobiliari sono riportate:

- ***nell'atto di pignoramento – per diritti di proprietà dell'esecutato pari ad 1/1:***

al N.C.E.U. di CAGNANO AMITERNO

Immobile : Fg. 19 part.lla 1336 – categoria A/7 – classe 1 – 10,5 vani

al N.C.T. di CAGNANO AMITERNO

Terreno: Fg. 19 part.lla 1201 – terreno di superficie pari a 27.10 (mq 1.200)

n.b.: la reale superficie catastale è pari ad are 27 e ca 10 – mq 2710 e non 1.200

a) - nella nota di Trascrizione - per diritti di proprietà dell'esecutato pari ad 1/1: :

al N.C.E.U. di CAGNANO AMITERNO

Immobile : Fg. 19 part.IIa 1336 – categoria A/7 – consistenza: 10,5 vani

al N.C.T. di CAGNANO AMITERNO

Terreno: Fg. 19 part.IIa 1201 – are 27 ca 10

Non vi sono rilievi:

- *i dati riportati nell'atto di pignoramento sia dal punto di vista dell'identificazione catastale sia relativamente ai diritti di proprietà del soggetto esecutato, sono identici ai dati esposti nella Nota di Trascrizione. Per cui vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso.*

b) Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- *non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà*
- *non risultano iscritte ipoteche successive alla data del pignoramento (vedi all.to 4 - elenco formalità contro soggetto esecutato - aggiornato al 14 Febbraio 2025).*

c) La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione

La quota pignorata dei beni oggetto di esecuzione **è pari ad 1/1 dell'intero** che risulta essere di:

- ===== – *diritti di proprietà pari ad 1/1 -*
soggetto esecutato

Si evidenzia che dalla certificazione notarile prodotta non risultano diritti di comproprietà a favore di altri soggetti

e) La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- *indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;*
- *segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori procedenti e intervenuti, senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:*

Dalla certificazione notarile prodotta si evince che gli immobili oggetto di esecuzione innanzi identificati, **sono pervenuti al soggetto esecutato, PER DIRITTI PARI AD 1/1 con:**

Relativamente al terreno su cui è edificato l'immobile fg. 19 part.IIIa 1336 – terreno originariamente censito al N.C.T. di Cagnano nel fg. 19 part.IIIa n. 1147 di mq 2.710 - (*vedi visura storica – all.to 3 e certificazione notarile*)

- atto di donazione a rogito del Notaio Raimondo RUMOR del 4 Ottobre 1980 rep. 11.014 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 3.11.1980 ai numeri 13589 di R.G. 11577 di R.P.

Relativamente al terreno fg. 19 part.IIIa 1201 – di mq 2.710

- atto di compravendita in regime di separazione dei beni a rogito del Notaio Federico Magnante TRECCO del 14 Febbraio 1997 rep. 16.638 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 15.02.1997 ai numeri 2069 di R.G. 1564 di R.P.

Nella certificazione notarile prodotta non risulta certificata la provenienza in capo al dante causa del soggetto esecutato.

Considerando che l'atto attraverso il quale il medesimo soggetto esecutato è divenuto proprietario del terreno fg 19 part.IIIa 1147, terreno sul quale è edificato l'edificio fg. 19 part.IIIa 1336, è un atto di donazione, **la certificazione notarile, anche se oltre il ventennio, va necessariamente estesa anche al dante causa** (sig. =====)

f) Per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

- Per i beni in esame caso non ricorrente - beni pervenuti al soggetto esecutato per donazione ed acquisto

g) Per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedenti e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima

caso non ricorrente per i beni in esame.

3) - verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a) la regolarità edilizia e urbanistica

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cagnano Amiterno, si è verificato fino alla data del 12.02.2025 – vedi all.to 9

L'edificio oggetto di esecuzione è stato interessato da:

- *Permesso a Costruire n. 36 dell' 1.12.1982*
- *Permesso a Costruire in sanatoria n. 24 del 4.12.2004 – ampliamento e cambio di destinazione d'uso*

b) La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Non reperita

c) I costi delle eventuali sanatorie:

Non risultano domande di condono in corso – l'unità è parzialmente difforme all'ultimo titolo edilizio ottenuto – le difformità d'uso non sono sanabili – va ripristinata la destinazione d'uso come da titolo edilizio.

Vano scala esterno e scala interna in cls armato. Anche se urbanisticamente sanati con progetto a sanatoria, per le stesse opere va necessariamente eseguita la sanatoria anche presso l'ufficio del Genio Civile ***in quanto nuove opere strutturali***

Costo puramente indicativo : € 7.000 (settemila)

d) Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa): nessuno

e) Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione:

Non risultano trascritti vincoli espropriativi, cessioni di volumetrie

3.1) - Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.

La zona nella quale è edificato l'edificio non è soggetta a vincolo ambientale

3.2) - Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Non vi è condominio – edificio unifamiliare

3.3) - Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

Immobile occupato dal soggetto esecutato – risulta nominato I.V.G..

3.4) - Verificare presso la Cancelleria del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR.II.;

Dalla certificazione notarile prodotta, non risultano trascritte domande giudiziali.

b. La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

L'immobile oggetto di esecuzione non è interessato da nessuno degli indicati provvedimenti

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1

Beni in Cagnano Amiterno – Loc. Corruccioni - Via del Castagneto n. 8

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URB.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. mq	VANI
33/2023	CAGNANO AMITERNO	N.C.E.U.	A/7		19	1336	-		10,5

Diritti **di PIENA PROPRIETA'**: come da certificazione notarile prodotta e verifiche eseguite:
della quota complessiva di 1000/1000 del soggetto esecutato su:

1) – Edificio - part.lla 1336 – superficie complessiva mq 365,85

composta da:

- **Piano Seminterrato: mq 127,49**

Di cui: mq 107,71 – cantine

Da titolo edilizio: cantine ed autorimessa

Da planimetria catastale: cantine

mq 19,78 – c.t., loc. serbatoi, cantina

Da titolo edilizio e planimetria catastale: intercapedine

- **Piano Rialzato: mq 155,25**

Di cui: mq 115,74 – appartamento

mq 39,51 – balcone e veranda

- **Piano Primo – Sottotetto mansardato: mq 83,11**

Da titolo edilizio: deposito occasionale

Da planimetria catastale: stenditoio

Esito sisma 2009: esito Agibile – Esito sisma 2016 agibile

- verifiche non eseguite da parte dei preposti uffici

Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 -

€ 105.000,00

Lotto 2

Beni in Cagnano Amiterno – Loc. Corruccioni -

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URB.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. mq	VANI
33/2023	CAGNANO AMITERNO	N.C.T.	T		19	1201	-	2.710	

Diritti **di PIENA PROPRIETA'**: come da certificazione notarile prodotta e verifiche eseguite:
della quota complessiva di 1000/1000 del soggetto esecutato su:

Terreno - part.lla 1201 Superficie catastale: mq 2.710

Terreno compreso

- per circa mq 1.990 in Zona residenziale di completamento 2 – art. 45b N.T.A.
- per circa mq 720 in Zona agricola - art. 47 N.T.A.

Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 -

€ 49.500,00

1. PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune di Cagnano Amiterno; detto Comune ricade all'interno del "cratere sismico"; territorio individuato, ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 16.04.2009, Comuni individuati nel decreto del Commissario Delegato n. 3 emanato in data 16 aprile 2009 e successivo decreto integrativo n. 11 del 17.07.2009.

Dalle informazioni assunte sia dal portale telematico dedicato del Comune che dal preposto ufficio, si è accertato che *per l'edificio oggetto della presente non sono state eseguite verifiche da parte dei competenti uffici. Per cui per lo stesso immobile è da ritenersi che era agibile sia relativamente al sisma del 2009 che a quello del 2016*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Località sub montana – Frazione del Comune di Cagnano Amiterno

Caratteristiche zone limitrofe: periferia

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

Principali servizi offerti dalla zona: nessuno

Uffici e scuole pubbliche – nei centri urbani limitrofi

3. STATO DI POSSESSO

- **Soggetto esecutato - immobile occupato** - **Nominato I.V.G.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla certificazione notarile prodotta: Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, gravanti sui beni innanzi individuati – come da certificazione notarile prodotta

4.2.1. Ipoteche -

Non risultano certificate nella relazione notarile iscrizioni ipotecarie

4.2.2 – Atti esecutivi e cautelari:

- **Pignoramento immobiliare - Trascritto il 23.05.2023 al n. 8072 R.P. e n. 9972 di R.G.** –

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del 19.04.2023 rep. 442 – Ufficiale Giudiziario
Tribunale L'Aquila

Favore :

Contro : *Soggetto esecutato*

4.3.- Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Per l'edificio

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cagnano Amiterno, si è verificato fino alla data del 12.02.2025 - *vedi all.to 9*.

- *Permesso a Costruire n. 36 dell'1.12.1982*
- *Permesso a Costruire a sanatoria n. 24 del 4.12.2004 – ampliamento e cambio di destinazione d'uso*

Dal raffronto degli elaborati grafici di cui al *Permesso a Costruire a sanatoria n. 24 del 4.12.2004* (ultimo titolo edilizio) con lo stato dei luoghi si può asserire che:

Relativamente al piano seminterrato:

Lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme in termini di distribuzione interna ma è parzialmente difforme in termini di destinazione d'uso:

Va infatti segnalato che le due intercapedini progettualmente previste sono di fatto utilizzate una come C.T. e locale serbatoi ed una seconda come cantina/deposito

Relativamente al piano rialzato:

Lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme sia in termini di distribuzione interna che in termini di destinazione d'uso.

Relativamente al piano primo – sottotetto mansardato:

Lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme in termini di distribuzione interna ma è totalmente difforme in termini di destinazione d'uso:

Va infatti segnalato che il piano in esame, *destinato da Permesso a costruire in sanatoria a depositi occasionali, quindi superficie non residenziale, è stato trasformato con opere a superficie residenziale ed è utilizzato a tal fine.*

Va inoltre evidenziato che sia per il vano scala esterno che per la scala interna, entrambi eseguite con struttura in cls armato, anche se urbanisticamente sanate con

Permesso a Costruire a sanatoria n. 24 del 4.12.2004, per le stesse opere ***va necessariamente eseguita la sanatoria anche presso l'ufficio del Genio Civile in quanto nuove opere strutturali.***

Accertamento di conformità Catastale:

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che:

- ***Piano seminterrato:***

Lo stesso piano è essenzialmente conforme sia in termini di destinazione che di configurazione grafica alla planimetria catastale, con esclusione dei due vani intercapedine che di fatto sono utilizzati in maniera difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali

- ***Piano rialzato (terra catastale):***

Lo stesso piano è essenzialmente conforme sia in termini di destinazione che di configurazione grafica alla planimetria catastale

- ***Piano primo (sottotetto):***

Lo stesso piano è difforme in termini di destinazione ma conforme in termini di configurazione grafica alla planimetria catastale

Si è infatti rilevato che tutto il piano indicato in planimetria come stenditoio, loc. di sgombero ecc. è utilizzato per fini residenziali (camera da letto, bagno, pluriuso)

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

5.1. PARAMETRI DI STIMA

Per l'edificio

Metodo comparativo sia in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti in zona sia per capitalizzazione di reddito.

Parametri di stima:

- prezzo corrente di mercato riferito ad immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ai beni in oggetto;
- ubicazione degli immobili stessi che, tenuta presente la dislocazione, loc. Corruccioni di Cagnano Amiterno *non è da ritenersi ottimale* – vedi all.to 6.
- destinazione d'uso urbanistica assentita
- distribuzione, orientamento e funzionalità – definibili buoni, utilizzazione saltuaria per fini residenziali

- tipologia costruttiva;
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima – adeguate alla destinazione del bene – unità oggetto di intervento di ristrutturazione post sisma

Per rapportare il valore delle superfici non residenziali al valore delle superfici utili, alle prime verranno applicati gli ordinari coefficienti di adeguamento.

Per il terreno

Prezzi correnti di mercato in zona in relazione alla destinazione urbanistica del fondo.

5.2) - ANALISI DI MERCATO

Dalle ricerche di mercato eseguite (*Note informative dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – rapporto per l'anno 2024*) è emerso che nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali). Nella media del 2023, aumenta il numero di occupati di 481 mila unità (+2,1%), si riducono i disoccupati (-81 mila, -4,0%) e gli inattivi tra 15 e 64 anni (-468 mila, 3,6%). Il costo del lavoro per Unità di lavoro equivalente a tempo pieno (Ula) aumenta in termini tendenziali del 3,4% nell'ultima rilevazione del 4° trimestre, quale risultato della crescita delle retribuzioni (+3,3%) e, in misura più sostenuta, degli oneri sociali (+3,6%). A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022. Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori. Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano

mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%. L'analisi delle compravendite in termini di dimensione delle abitazioni (superficie in m²) mostra dinamiche simili a quelle già osservate in relazione al NTN, sia in termini aggregati sia per aree. Sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 75 milioni di metri quadrati, in diminuzione del 10,3% rispetto al 2022, con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,1 m², in lieve diminuzione rispetto al 2022 (-0,7 m²).

La contrazione più accentuata, in termini di superficie residenziale scambiata, *si riscontra nel Centro* che, rispetto al 2022, presenta una diminuzione del 13,9%, seguono il Nord Est (-11,9%) e il Nord Ovest (-10%). Al Sud il dato è pari a -8,1% e nelle Isole a -3,2%, cali inferiori al dato nazionale. La superficie media delle abitazioni compravendute nel 2023 è più elevata nel Nord Est, 114,5 m², e più contenuta nel Nord Ovest, 101,3 m².

In tutte le aree del paese, nel 2023 le residenze scambiate nei comuni non capoluogo sono in media più grandi rispetto agli alloggi compravenduti nei comuni capoluogo. Tuttavia, il decremento di superficie compravenduta totale risulta più elevato per i comuni capoluogo, -11,2% sul 2022, rispetto a quello dei comuni minori, -9,9% sul 2022.

Trasferendo l'analisi nelle aree territoriali, si è osservato nel Centro e nel Nord Ovest una quota di acquisti di abitazioni nelle classi dimensionali da 50 a 85 m² superiore al 33% del totale, arrivando al 42% per i comuni capoluoghi nel Nord Ovest. Da notare, inoltre, che nei comuni non capoluogo del Nord Est la quota di compravendite di abitazioni nella classe di superficie superiore a 145 m² è un quarto del totale, con circa 24 mila NTN.

In termini di variazioni rispetto al 2023, si sono rilevati tassi negativi per tutti i tagli dimensionali, in particolare i tassi di diminuzione più elevati e a doppia cifra per gli acquisti delle abitazioni medio grandi, oltre gli 85 m², intorno all'11%. Il calo è più elevato per tutte le classi se si guarda ai comuni capoluogo. La diminuzione più contenuta si registra per le abitazioni fino a 50 m² ubicate nei comuni non capoluogo, per le quali gli scambi, in termini di NTN, diminuiscono del 3,5% rispetto al 2022. Per la classe fino a 50 m², si osserva l'unica crescita dello 0,3% nelle Isole, ma qui il dato si presenta molto diverso nei comuni minori, con -1,9%, rispetto ai capoluoghi, dove cresce del 5,7%.

Su base nazionale, il segmento con maggiore intensità di mercato, in tutte le aree, rimane quello degli acquisti di abitazioni tra 50 m² e 85 m², con l'IMI poco superiore al 2,5% a livello nazionale, mentre, se si considerano i soli capoluoghi, l'IMI più elevato, il 3%, si rileva nella classe dimensionale più piccola, abitazioni fino a 50 m², e va ben oltre nelle 2 aree settentrionali, 3,55% nel Nord Ovest, 3,43% nel Nord Est. Rimane sotto il 2%, in tutte le aree, l'IMI delle abitazioni compravendute più grandi, oltre 145 m².

Il Valore Monetario Dichiarato (VMD) con riferimento agli atti di compravendita stipulati nel 2023 afferenti alle abitazioni ed eventuali unità pertinenziali.

Si ribadisce che, anche se il VMD rappresenta anch'esso una stima della reale entità monetaria dichiarata per l'acquisto di immobili residenziali, tale stima approssima in misura migliore il valore effettivo di quanto lo approssimi il "fatturato", risultato di una quotazione media comunale, applicata alla superficie di tutte le abitazioni compravendute, escludendo quindi le pertinenze. Se da un lato, infatti, il valore del "fatturato" riguarda le sole abitazioni ed è stimato con una quotazione media per tutti gli immobili in un comune, senza quindi tener conto di fattori posizionali né della vetustà né dello stato di conservazione degli immobili, il VMD, che riguarda i corrispettivi dichiarati in atto per il complesso degli immobili transati, include il prezzo delle eventuali pertinenze (box, posti auto, cantine o soffitte) compravendute con le abitazioni e ingloba in sé i fattori che influenzano il prezzo, dalle caratteristiche posizionali a quelle intrinseche ed estrinseche degli immobili. Le differenze tra i due valori, oltre che dalla bontà delle quotazioni OMI, dipendono quindi dalla composizione delle abitazioni compravendute rispetto alla presenza di pertinenze e alla distribuzione di caratteristiche di maggiore o minor apprezzamento. Dal raffronto dei dati, i valori del VMD stimati nel 2023, nel dettaglio delle aree territoriali, e il confronto con il dato del 2022 emerge l'andamento del VMD nel Nord Est che trascina la ripresa degli scambi tra il 2014 e il 2019 e che nel 2020 contiene la perdita intorno al 4%, rimanendo in vetta con il suo valore dell'indice tra le aree, anche per il 2023. La diminuzione degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, -9,7% rispetto al 2022, è confermata in tutte le regioni. Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia e il Lazio e presentano entrambe un calo delle compravendite, rispettivamente dell'8,9% e del 12,5%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia Romagna, il Piemonte e il Veneto perdono rispettivamente il 12%, l'8,9% e il 10,7% rispetto al 2022. I tassi di riduzione maggiore, superiori al 14%, si registrano nei mercati del Friuli- Venezia Giulia e della Valle d'Aosta che rappresentano una quota del NTN in valore assoluto più esigua. In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale si attesta al 2,05%, rimane sopra il 2,5% in Lombardia, è pari a 2,44% in Emilia Romagna, ed è superiore al 2,2% in Veneto, Piemonte, Liguria e Toscana. Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (1,83%) e minimo in Basilicata dove solo l'1,13% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2023.

Il mercato immobiliare locale, già di per sé statico, *risente ancora dell'effetto negativo del noto evento sismico del 2009 e del 2016, situazione ancora attualmente persistente.*

Pur mostrando tendenza al rialzo con influenza positiva sul valore commerciale delle unità abitative generando un aumento di valore, in zona, ciò è molto marginale essendo la zona di

ubicazione dell'immobile una frazione di un piccolo comune submontano, dove non ha avuto una tendenza positiva.

5.3) - DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI STIMA

a) - Edificio

Alla luce di quanto detto, si possono indicare, quali valori medi di mercato considerando immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, in buono stato di conservazione, un valore unitario pari, mediamente, ad **€ 640,00/mq commerciale**.

Detto valore trova conferma nella media tra il valore scaturente dai dati reperiti al mq ed il valore determinato in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre.

Valori unitari mq/ lordo reperiti – primo semestre 2024 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 8 – tipologia abitazioni di tipo civile – cat. A/7):

da € 460,00 ad € 690,00 mq/lordo – Valore medio € 575,00 /mq/lordo

Tenuto conto che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore del 30%, anche in considerazione che l'unità immobiliare oggetto di valutazioni ha una struttura portante in muratura, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a: $€ 575,00 + 30\% = \underline{\underline{€ 747,50 /mq netto}}$

Valore in relazione al reddito

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

A tal fine si farà riferimento ai valori locativi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare valore OMI (vedi all.to 8 – tipologia abitazioni di tipo civile – cat. A/7):

valore locativo OMI:

da € 1,6 ad € 2,3 mq/lordo/mese – valore medio : € 1,95 mq/lordo/mese

Tenuto conto che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore del 30%, anche in considerazione che l'unità immobiliare oggetto di valutazioni ha una struttura portante in cemento armato, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto mese pari a:

$€ 1,95 + 30\% = \underline{\underline{€ 2,53 /mq mese}}$

Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuta in debito conto **l'ubicazione dell'immobile** e le possibilità di locazione

Valore unitario per capitalizzazione:

- R_n = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)
- R = Saggio di capitalizzazione pari al 3% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell’investimento. Per investimenti “a basso rischio” quali sono quelli in immobili a destinazione residenziale, si adopera un tasso medio/basso intorno al 2-4 %.
- V = valore edificio R_n / r

Reddito lordo annuo/mq: € 2,53 x 12 = € 30,42

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 30,42 - 30% = € 21,29

Valore : reddito netto / r = € 21,29 / 0,03 = € 709,80

*Pertanto si può indicare quale **valore unitario mq/commerciale** la media dei valori innanzi espressi: (747,50 + € 709,80) / 2 = € 728,65*

in cifra tonda: € 730,00/mq

b) - Terreno

Il terreno oggetto di esecuzione, identificato nel fg 19 dell’N.C.T. del Comune di Cagnano Amiterno con la part.lla 1201 ha una superficie, **come da visura UTE**, pari a mq 2.710.

Dal punto di vista urbanistico, come da Certificato di Destinazione rilasciato dal preposto ufficio del Comune di Cagnano Amiterno (vedi all.to 10) il fondo in esame è compreso:

- *in parte in zona residenziale di completamento di tipo 2, zona regolamentata dall’art.45b delle N.T.A. – art.lo che prevede l’utilizzo per fini edificatori (destinazioni di cui all’art. 42 delle stesse N.T.A.) con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,90 mc/mq – vedi estratto norme – all.to 10.*
- *in parte in zona agricola intensiva, zona regolamentata dall’art.47 delle N.T.A – non utilizzabile per fini edilizi – limiti oggettivi: lotto minimo intervento mq 10.000 – limiti soggettivi : solo per i coltivatori diretti - vedi estratto norme – all.to 10.*

Dalle verifiche eseguite presso il preposto Ufficio Tributi del Comune di Cagnano è risultato che:

- la porzione di fondo soggetta a tassazioni, quindi compresa nella *zona residenziale di completamento di tipo 2* è pari a circa mq 1.990.
- la restante porzione di fondo, non soggetta a tassazione, quindi ricadente nella *zona agricola intensiva* è pari a circa mq 720

Per quanto concerne il valore unitario per la porzione di terreno edificabile lo stesso verrà determinato in relazione alla media tra il valore ottenuto in relazione all’incidenza percentuale

del valore di un'area sul costo di costruzione dell'edificio sulla stessa potenzialmente realizzabile ed il valore minimo per terreni edificabili ai fini della tassazione Comunale

Al fine di determinare l'incidenza percentuale del valore dell'area sul costo di costruzione si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 18.12.1998 che indica le incidenze percentuali sul costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione nelle seguenti percentuali: a) 81% per costo di produzione; b) 7% per il contributo di concessione; c) 12% per il costo dell'area.

Tenendo presente che il fondo in oggetto, come da certificato di destinazione urbanistica è compreso nella "Zona residenziale di completamento di tipo 2" regolamentata dall'art. 45b delle N.T.A. (vedi all.to 10) del vigente P.R.G. del Comune di Cagnano Amiterno art. 10 che prevede:

"In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 42 (vedi all.to 10) delle presenti Norme

- il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

— Indice di fabbricabilità fondiaria = $if = mc/mq$ 0,9

— Rapporto di copertura = $Q = 40\%$

— Parcheggi = $5 mq / 100 mc$

— Altezza massima = $H = 10,50 mt$

— Distanze minima: 10 ml fra pareti di edifici antistanti di cui una sia finestrata così come stabilito dall'art. 9 delle presenti norme; 5 ml dai confini di proprietà "

... Omissis...

Se si considera, per semplicità di calcolo, un fondo di mq 1000 avente l'indicato indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,90 mc/mq si possono realizzare:

- $S.U. = mq\ 1000 \times 0,90 = \dots\dots\dots mc\ 900$

Considerando un'altezza di piano pari a mt 3.00 si ottiene una S.U. realizzabile pari a:

$mc\ 900/3 = mq\ 300$

- ***Superfici accessorie:***

Si considera, a stima, un'incidenza pari al 40% sulla S.U.

$Mq\ 300 \times 0,40 = \dots\dots\dots mq\ 120$

- ***Autorimesse:***

superficie: $5 mq / 100 mc$

$$Mq\ 300 \times h\ mt\ 3,00 = mc\ 900 / 100 \times 5 = mq\ 45$$

Superficie ragguagliata:

$$S.U.\ mq\ 300 \dots\dots\dots mq\ 300,00$$

$$Superficie\ accessoria: mq\ 120 \times 0,30 = \dots\dots\dots mq\ 36,00$$

$$Superficie\ autorimesse : mq\ 45 \times 0,5 = \dots\dots\dots \underline{mq\ 22,50}$$

$$Sommano \dots\dots mq\ 358,50$$

Ipotizzando concretamente che l'utile netto che un imprenditore prevede di ottenere, ordinariamente, si aggira, per la zona di ubicazione del fondo in esame, tra il 15% ed il 20% del valore realizzabile (valore di mercato), quindi in media pari al 17,50%, *si può determinare il costo complessivo di costruzione e conseguentemente il valore del terreno.*

Considerando il valore unitario dell'edificio innanzi già determinato e pari ad € 730,00/mq commerciale si ottiene:

$$Valore\ realizzabile: mq\ 358,50 \times €\ 730,00 = €\ 261.705,00$$

Costo di costruzione edificio potenzialmente realizzabile:

$$(€\ 261.705,00 / 1,175) = €\ 222.727,66$$

Ottenendo che il valore del terreno è pari a:

$$(€\ 222.727,66 \times 12\%) = €\ 26.727,32$$

Dividendo detto valore per la superficie considerata si ottiene un valore unitario pari a:

$$€\ 26.727,32 / mq\ 1.000 = €\ 26,73 / mq$$

Valore minimo ai fini della tassazione Comunale:

Da ricerche presso il competente ufficio si è accertato che il valore il minimo per terreni edificabili ai fini della tassazione Comunale, valore di cui alla deliberazione della G.C. n. 32 del 12 Giugno 2012 indicato per le aree edificabili comprese nella zona di completamento di Tipo 2 – zona B ai sensi del D.M. 2/04/1968_ è pari ad € 22,00/mq

$$Per\ cui\ si\ ottiene\ un\ valore\ medio\ pari\ a: (€\ 26,73 + 22,00) / 2 = €\ 24,36/mq$$

$$In\ cifra\ tonda \dots\dots\dots €\ 24,00/mq$$

Per quanto concerne il valore unitario per la porzione di terreno agricolo, essendo la medesima, di fatto, unita funzionalmente alla porzione edificabile, può essere indicato un valore unitario pari ad 1/10 del valore del terreno edificabile.

$$Per\ cui\ si\ ottiene\ un\ valore\ unitario\ pari\ a : €\ 24,00 / 10 = \dots\dots\dots €\ 2,40 / mq$$

6 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1)

Relativamente ai beni siti nel *Comune di Cagnano Amiterno* : *N.C.E.U. : fg. 19 part.lla 1336*

L'edificio nel quale sono comprese le uu.ii. in oggetto, è formato da un'unica unità immobiliare; trattasi di un villino unifamiliare con corti pertinenziali.

Va segnalato che il muro di recinzione posto sul lato posteriore della corte, *lato confinante con il terreno identificato con il mappale n. 1201*, terreno sempre oggetto di esecuzione compreso nel successivo Lotto 2, *non versa in condizioni ottimali con possibili carenze a livello di stabilità*. L'unità oggetto di esecuzione è composta da piano seminterrato, piano rialzato (terra catastalmente) e piano primo (sottotetto)

Il piano seminterrato, con accesso autonomo plurimo direttamente dalla corte dell'edificio, si presenta composto da cinque locali cantina, oltre ad un locale utilizzato sempre come cantina, ma urbanisticamente destinato ad autorimessa. Tutti i suddetti locali sono comunicanti tra di loro. Il piano, inoltre, è composto da due ulteriori locali, urbanisticamente destinati ad intercapedine, ma che di fatto sono utilizzati, un primo come c.t. e locale serbatoi ed un secondo come cantina.

Tutto il piano è privo di finiture definibili tali (stato rustico - vedi all.to 5). L'altezza utile del piano è pari a mt 2,95.

Il piano rialzato, con accesso autonomo dalla corte dell'edificio sia attraverso un vano scala esterno scoperto sia attraverso la veranda/tettoia, si presenta composto da ingresso, cucina soggiorno/pranzo, un disimpegno, un bagno tre camere da letto ed una veranda/tettoia.

Il piano in oggetto è collegato al sovrastante livello attraverso una scala interna ubicata nel disimpegno. Il piano si presenta rifinito in ogni sua parte con finiture ordinarie.

Lo stato conservativo è buono ed adeguato alla vetustà, destinazione ed utilizzo dell'immobile (vedi all.to 5). L'altezza utile del piano è pari a mt 2,85.

Il piano primo (sottotetto), ha accesso solo dal sottostante piano rialzato tramite una scala interna.

Lo stesso piano si presenta composto da un locale pluriuso/soggiorno, due vani letto ed un bagno. Il piano da un punto di vista edilizio è destinato a deposito occasione; di fatto è stato trasformato con opere in residenziale con conseguente variazione di fatto della superficie del piano stesso da SNR (superficie non residenziale) in S.U. (superficie utile residenziale)

Il piano si presenta rifinito in ogni sua parte con finiture ordinarie.

Lo stato conservativo è discreto ed adeguato alla vetustà, destinazione ed utilizzo dell'immobile (vedi all.to 5). L'altezza utile del piano varia da un minimo di mt 1.10 fino ad un massimo di

mt 2.40.

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dal soggetto esecutato.

Risulta nominato Custode l'I.V.G.

Attestazione A.P.E.

Per gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), ed in particolare per l'individuazione dei fabbricati e/o porzioni edilizie per i quali può essere esclusa la redazione degli stessi, va fatto riferimento ai criteri previsti all'art. 3 comma 3 lettere e) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

Anche con riferimento alle interpretazioni fornite dalla Guida Operativa 2014 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvata il 19-20/06/2014, la porzione immobiliare di cui trattasi, residenziale, è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma 2009 e 2016: "A" - Agibile

non risulta eseguiti sopralluogo di verifica da parte dei preposti enti

Superficie calpestabile (vedi all.to 11):

Unità abitativa: *superficie complessiva mq 365,85*

composta da:

- **Piano Seminterrato: mq 127,49**

Di cui: mq 107,71 – cantine

Da titolo edilizio: cantine ed autorimessa

Da planimetria catastale: cantine

mq 19,78 – c.t., loc. serbatoi, cantina

Da titolo edilizio e planimetria catastale: intercapedine

- **Piano Rialzato: mq 155,25 - Da titolo edilizio: residenziale**

Di cui: mq 115,74 – appartamento

mq 39,51 – balcone e veranda

- **Piano Primo – Sottotetto mansardato: mq 83,11**

Da titolo edilizio: deposito occasionale

Da planimetria catastale: stenditoio

Esito sisma 2009: esito Agibile – Esito sisma 2016 agibile

- verifiche non eseguite da parte dei preposti uffici

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 11): mq 170,03

ACCESSORI

- *corte/giardino pertinenziali*

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: Muratura

Scala interna ed esterna: C.A.

Componenti Edilizie

Cancello : sì

Recinzione: sì

Corte: sì

Infissi esterni: Legno - metallo - vetro

Infissi interni: legno

Pareti esterne: muratura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: ceramica, maioliche

Porta d'ingresso: legno

Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

Antenna : ===

Antifurto: =====

Antincendio: =====

Aria compressa: =====

Ascensore: =====

Citofonico: sì

Condizionamento: no

Diffusione: no

Elettrico: sì

Energia solare: =====

Gas: sì

Idrico: sì

Montacarichi: =====

Telefonico: =====

Telematico: =====

Termico: sì

6.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Unità abitativa piano seminterrato, rialzato e primo	170,03	€ 730,00/mq	€ 124.121,44	1/1	€ 124.121,44

6.2. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 12.412,14
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – *a forfait - circa* € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : *a forfait* € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente *rimborsate dalla procedura: circa* € 296,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: *a forfait* € 0,00
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche -*
- Cambio di destinazione d'uso non sanabile* € 0,00
- Sanatoria per Genio Civile Importo indicativo* € 7.000,00

6.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile,
al netto delle decurtazioni: € 104.709,30

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 105.000,00

7 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel
Comune di Cagnano Amiterno,
- N.C.T. : fg. 19 part.lla 1201

Trattasi di un terreno ubicato sempre in loc. Corruccioni che ha una superficie, **come da visura UTE**, pari a mq 2.710.

Lo stesso è ubicato a confine con la corte dell'edificio di cui al Lotto 1, – vedi all.ti 2-6 - sulla parte posteriore della stessa e dalla quale è separato dalla recinzione della medesima corte. Allo stato si presenta incolto (vegetazione spontanea.)

Va segnalato che il muro di recinzione della corte dell'edificio part.lla 1336 (Lotto 1), *lato confinante con il terreno in esame, non versa in condizioni ottimali con possibili carenze a livello di stabilità*

Dal punto di vista urbanistico, come da certificato di destinazione rilasciato dal preposto ufficio del Comune di Cagnano Amiterno (vedi all.to 10) il fondo in esame è compreso:

- *in parte in zona residenziale di completamento di tipo 2, zona regolamentata dall'art.45b delle N.T.A. – art.lo che prevede l'utilizzo per fini edificatori (destinazioni di cui all'art. 42 delle stesse N.T.A.) con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,90 mc/mq – vedi estratto norme – all.to 10.*
- *in parte in zona agricola intensiva, zona regolamentata dall'art.47 delle N.T.A – non utilizzabile per fini edilizi – limiti oggettivi: lotto minimo intervento mq 10.000 – limiti soggettivi : solo per i coltivatori diretti - vedi estratto norme – all.to 10.*

Dalle verifiche eseguite presso il preposto Ufficio Tributi del Comune di Cagnano è risultato che:

- *la porzione di fondo soggetta a tassazioni, quindi compresa nella zona residenziale di completamento di tipo 2 è pari a circa mq 1.990.*
- *la restante porzione di fondo, non soggetta a tassazione, quindi ricadente nella zona agricola intensiva è pari a circa mq 720*

Superficie catastale (vedi all.to 3.): mq 2.710

Di cui – da Certificato di Destinazione urbanistica e verifiche presso Ufficio Tributi

Edificabile – zona di completamento tipo 2 – art. 45b delle N.T.A.: mq 1.990

Agricola: zona agricola intensiva: – art. 47 delle N.T.A.: mq 720

7.1 Valutazione delle superfici

Terreno	Sup. [mq]	Valore unitario	VALORE INTERO	Quota	<u>Valore quota</u> Piena proprietà
Superficie edificabile – art. 45b N.T.A.	1.990	€ 24,00/mq	€ 47.760,00		
Superficie NON edificabile – art. 47	720	€ 2,40/mq	<u>€ 1.728,00</u>		
N.T.A.,		Sommano	€49.488,00	1/1	€ 49.488,00

7.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile,
in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore:

	€	0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso:	€	0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : <i>a forfait</i>	€	0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali:	€	0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente <i>rimborsate dalla procedura: circa</i>	€	296,00

7.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile,
al netto delle decurtazioni: €49.488,00

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 49.500,00

Si segnala:

Nella certificazione notarile prodotta non risulta certificata la provenienza in capo al dante causa del soggetto esecutato. La certificazione notarile, anche se oltre il ventennio, va necessariamente estesa anche al dante causa (=====) in quanto l'atto attraverso il quale il soggetto esecutato è divenuto proprietario del terreno fg 19 part.Ila 1147 (terreno sul quale è edificato l'edificio fg. 19 part.Ila 1336) è un atto di donazione.

Si allega:

- 1) – *Copia scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c*
- 2) - *Estratto di mappa*
- 3) – *Visure catastali aggiornate*
- 4) - *Visura ipotecaria di aggiornamento*
- 5) – *Foto stato dei luoghi*
- 6) – *Aerofoto di zona : da Google – particolare da: topoprogram*
- 7) – *Planimetria catastale*
- 8) – *Riferimenti estimativi - Valori OMI*
- 9) - *Estratto autorizzazioni edilizie reperite*
- 10)– *Certificato di destinazione urbanistica ed estratto N.T.A.*
- 11) - *Calcolo superfici e stima*
- 12)– *Verbale di sopralluogo*
- 13) - *Schede riepilogative lotti di vendita*

Il C.T.U.

Geom. Tiziano SEBASTIANI