

PERIZIA GIURATA

Oggetto: Stima del valore di mercato di un immobile sito in L'Aquila particelle n. 170, 171, 895 e 894 del foglio 69, via Antica Arischia di proprietà dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Abruzzo e del Molise "G. Caporale", v. Campo Boario, 64100-Teramo.

PREMESSA

In seguito all'incarico conferitogli dal dott. Giovanni Carusi, Segretario Generale dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Abruzzo e del Molise "G. Caporale", v. Campo Boario, 64100-Teramo, il sottoscritto prof. arch. Lucio Zazzara, nato a Torre dé Passeri l'11/07/49 e residente a Pescara, in str. 391 dd 8, con studio professionale domiciliato nella stessa città, in via Stradonetto 42, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Pescara col n° 25, professore associato di Urbanistica presso l'Università "G. D'Annunzio" di Chieti, ha predisposto la presente perizia giurata riguardante l'immobile ubicato in L'Aquila, a margine della via Antica Arischia, identificato al catasto terreni, foglio n° 69 particelle n. 170, 171, 894 e 895; catasto fabbricati, foglio n° 69 particelle 170sub1, 170sub2 e 171.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'U.T.E. di L'Aquila, le visure della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila e ad un'indagine presso gli operatori immobiliari di zona, i giorni 29 febbraio e 5 e 6 marzo 2008 ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di L'Aquila, via Antica Arischia.

Successivamente, sulla base degli accertamenti effettuati, lo scrivente provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva e estimativa in adempimento all'incarico.

La relazione è suddivisa nei seguenti capitoli:

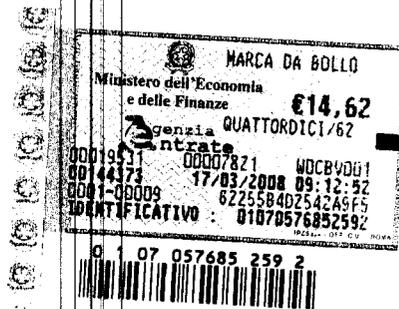
- 1) Individuazione dei beni;
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima
- 5) Valutazioni
- 6) Conclusioni generali.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

Al catasto terreni:

- foglio 69, particella 170, porz. Rur. FP, superficie mq 730 - Rendita € 00,00;
- foglio 69, particella 171, fab. Rur, superficie mq 190 - Rendita € 00,00;
- foglio 69, particella 894, seminativo, superficie mq 490 - dom € 2,02, agr. € 1,27.
- foglio 69, particella 895, seminativo, superficie mq 1.897 - dom € 7,84, agr. € 4,90.

Su parte di detti terreni insiste un fabbricato, di incerta datazione, composto di strutture di vario genere e tecnica costruttiva, costruito su due piani (piano terra e primo piano), con superficie utile complessiva di mq 507 ca. e volume di mc 1.597 ca, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente classificazione:



PROF. ARCH. LUCIO ZAZZARA
VIA STRADONETTO 42, 65100-PESCARA
TEL. 085-4310046 (r.a + fax), lucio.zazzara@tin.it
cf ZZZLCU49L11L263D-pi 01166800688

- foglio 69, particella 170sub1, categoria A/6, vani 8,5 - Rendita € 338,02;
- foglio 69, particella 170sub2, categoria A/6, vani 3,5 - Rendita € 119,30;
- foglio 69, particella 171, categoria C/6, mq 87 - Rendita € 80,88.

2.0) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Consistenze:

- superficie totale dei terreni mq 3.307;
- superficie edificata lorda del fabbricato mq 507 ca.

Descrizione:

Trattasi di un complesso edilizio composto da vani chiusi e spazi aperti in porticato, costruito a margine della strada via Antica Arischia oggi divenuta di una certa importanza nella prima periferia cittadina in quanto arteria di riferimento per i quartieri compresi tra la zona S: Sisto e Pettino, nei pressi della nuova sede della Giunta Regionale D'Abruzzo (sita nella parallela via L. Da Vinci). La destinazione d'uso originale era presumibilmente per residenza, depositi e laboratori connessi con l'attività agricola che ha caratterizzato storicamente questa parte del territorio comunale; attività certamente esercitata dall'Azienda Masci, ultimo soggetto privato dal quale la proprietà proviene. Le strutture edilizie sono realizzate con tecnica mista e prevalentemente in muratura portante; alcune pilastrature e balconate sono realizzate con struttura in cemento armato; i tamponamenti laterali ed interni in laterizio intonacato o non, copertura con semplici capriate e solai in solette di laterizio armato. Le parti edificate sono fatiscenti, con murature e solai praticabili sostanzialmente compromessi, con infissi esterni ed interni cadenti e prive di impiantistica igienico-sanitaria. Lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, i materiali e le semplici tecniche costruttive utilizzate, l'assenza d'interesse storico-architettonico, fanno escludere ogni possibilità di recupero. L'area su cui insiste il fabbricato versa anch'essa in uno stato di sostanziale abbandono ed è in parte recintata con rete metallica. Verso nord la proprietà è chiusa da tratti di muratura che in parte appartengono allo stesso complesso edilizio.

3.0) CONSIDERAZIONI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare è situato in una zona urbana soggetta ad un forte sviluppo edilizio e ad una corrispondente domanda di spazi sia residenziali che commerciali. Tale fenomeno è connesso alla posizione strategica rispetto alla grande viabilità, alla vicinanza di importanti centri di servizio e del centro storico e alla buona collocazione geografica con ottima esposizione a sud e riparo dai venti freddi del nord. Nell'ultimo ventennio l'intero comparto si è sviluppato con una forte caratterizzazione residenziale a tipologia varia (intensiva, semintensiva) ed una scarsa dotazione di spazi commerciali e di servizio. La domanda risulta ancora forte oggi in presenza di un'offerta ormai limitata.

Il vigente Piano Regolatore Generale di L'Aquila destina i terreni in questione prevalentemente all'edificazione per residenza e servizi; una minima parte risulta vincolata per Verde Pubblico Attrezzato e per Viabilità (v. allegato grafico). Per l'esattezza, dei 3.307 mq di proprietà ben 3.049 risultano compresi nella zona "B Completamento Urbano", normata dall'art. 47 delle NTA, mentre i residui mq 258 risultano assoggettati a vincolo per servizio pubblico (mq 206 per VPA e mq 52 per viabilità).

Secondo tale regolamentazione le aree incluse nella zona B possono essere edificate con l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria (UF) di 0,65 mq/mq, con un max di superficie coperta del 35% della SF e un'altezza max di ml 18,00. In base all'art. 44 delle stesse NTA (a cui rimanda l'art. 47) le superfici utili (SU) edificabili possono essere destinate a servizi commerciali e direzionali per un max del 25% della SU edificabile totale (10% comm + 15% direz). Dette destinazioni e regolamentazione appaiono idonee ad attribuire un cospicuo valore commerciale alla parte edificabile della proprietà escludendo ogni interesse al recupero della struttura edilizia esistente.

4.0) CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile ai fini dell'alienazione per mezzo di apposita gara, si è ritenuto giusto applicare il metodo della comparazione. I principi tecnici che adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

5.0) VALUTAZIONI

Nel formulare i valori per la stima con il metodo della comparazione sono stati sentiti gli operatori imprenditoriali del luogo e quelli delle principali imprese commerciali che operano in zona; con una certa difficoltà e con riferimento a dati relativi ad accertamenti effettuati per il I semestre 2007 sono stati anche considerati i valori accertati dall'Agenzia del Territorio per immobili simili compravenduti in aree vicine a quella in esame.

Per la stima finale del valore di mercato dell'immobile in questione si è fatto riferimento sostanziale alla capacità edificatoria delle superfici a ciò destinate dal vigente PRG mentre si è ritenuto trascurabile il valore dell'edificazione esistente (che, anzi, per i costi della necessaria demolizione e per lo smaltimento in discarica potrebbe rappresentare un valore di riduzione); un valore corrispondente e proporzionato è stato attribuito anche alle superfici destinate a verde pubblico e a viabilità.

Il valore delle aree fabbricabili si è così ritenuto costituito dal valore venale in comune commercio determinato avendo riguardo della zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si è pertanto proceduto all'individuazione del più probabile valore di mercato nel seguente modo:

- a) valutazione delle capacità edificatorie delle aree definite urbanisticamente in zona B di completamento;
- b) definizione di un plausibile valore di permuta delle aree stesse con quote di edilizia realizzata in applicazione del PRG e della regolamentazione comunale;
- c) individuazione dei valori venali correnti per immobili simili per localizzazione e per destinazioni d'uso;
- d) determinazione del valore di mercato finale.

In tale direzione sono state quindi effettuate le seguenti operazioni:

PROF. ARCH. LUCIO ZAZZARA
VIA STRADONETTO 42, 65100-PESCARA
TEL. 085-4310046 (r.a + fax), lucio.zazzara@tin.it
cf ZZZLCU49L11L263D-pi 01166800688

- determinazione delle quantità edilizie realizzabili: mq 3.049 di SF x UF di 0,65 mq/mq = mq 1.981.85 di SU vendibile;
- determinazione delle quantità relative di edilizia edificabile per destinazione d'uso: 75% della SU per residenza, pari a mq 1486,35; 25% della SU per attività commerciali e direzionali, pari a mq 495,5;
- determinazione del valore venale delle rispettive quote di SU con riferimento al mercato corrente: mq 1.486,35 x € 3.000 = € 4.459.050; mq 495,5 x € 3.300 = € 1.635.150; in totale € 6.094.200;
- definizione di un plausibile valore di permuta e del valore finale delle aree edificabili: valore di permuta 28% x € 6.094.200 = € 1.706.376;
- determinazione del valore venale unitario delle aree edificabili: € 6.094.200 / mq 3.049 di SF = € 559,65 per mq;
- attribuzione di un valore venale proporzionato alle aree destinate dal PRG a verde pubblico e viabilità (1/2 di € 559,65/mq): € 279,82 x mq 258 = € 72.193,56;
- determinazione del valore di mercato finale dell'immobile in questione: € 1.706.376 + € 72.193,56 = € 1.778.569,56.

6.0) CONCLUSIONI GENERALI

Tanto premesso, lo scrivente è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 12 marzo 2008, è di € 1.778.569,56 (unmilionesettecentosettantottomilacinquecentosessantanove.cinquantasei).

Pescara, li 12/03/2008

Il tecnico
prof. arch. Lucio Zazzara



Allegati:

- 1) Stralcio catastale con individuazione delle particelle;
- 2) Stralcio zonizzazione di PRG;
- 3) Rilievo unità immobiliare;
- 4) Vedute aeree;
- 5) Rilievo fotografico.

PROF. ARCH. LUCIO ZAZZARA
VIA STRADONETTO 42, 65100-PESCARA
TEL. 085-4310046 (r.a + fax), lucio.zazzara@tin.it
cf ZZZLCU49L11L263D-pi 01166800688

TRIBUNALE DI PESCARA

Addì 17 del mese di marzo 2008 nel Tribunale di Pescara, nella Cancelleria Civile avanti al sottoscritto **L. CANCELLIERE C1**
(Patrizia Bisignani)
è Comparso il prof. arch. Lucio Zazzara, architetto in Pescara, identificato a mezzo di Patente di guida n° 31259/1 rilasciata dalla Prefettura di Pescara in data 2/10/1967 il quale presenta la avanti estesa relazione peritale dal medesimo redatta per conto del dott. Giovanni Carusi, Segretario Generale dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Abruzzo e del Molise "G. Caporale", v. Campo Boario, 64100-Teramo.

CHIEDE

di asseverarla con giuramento .

Ammonito il consulente e ricordata l'importanza delle indagini e della valutazione allo stesso affidata il medesimo giura ripetendo le parole :

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che il presente verbale che, previa lettura, viene come appresso sottoscritto.



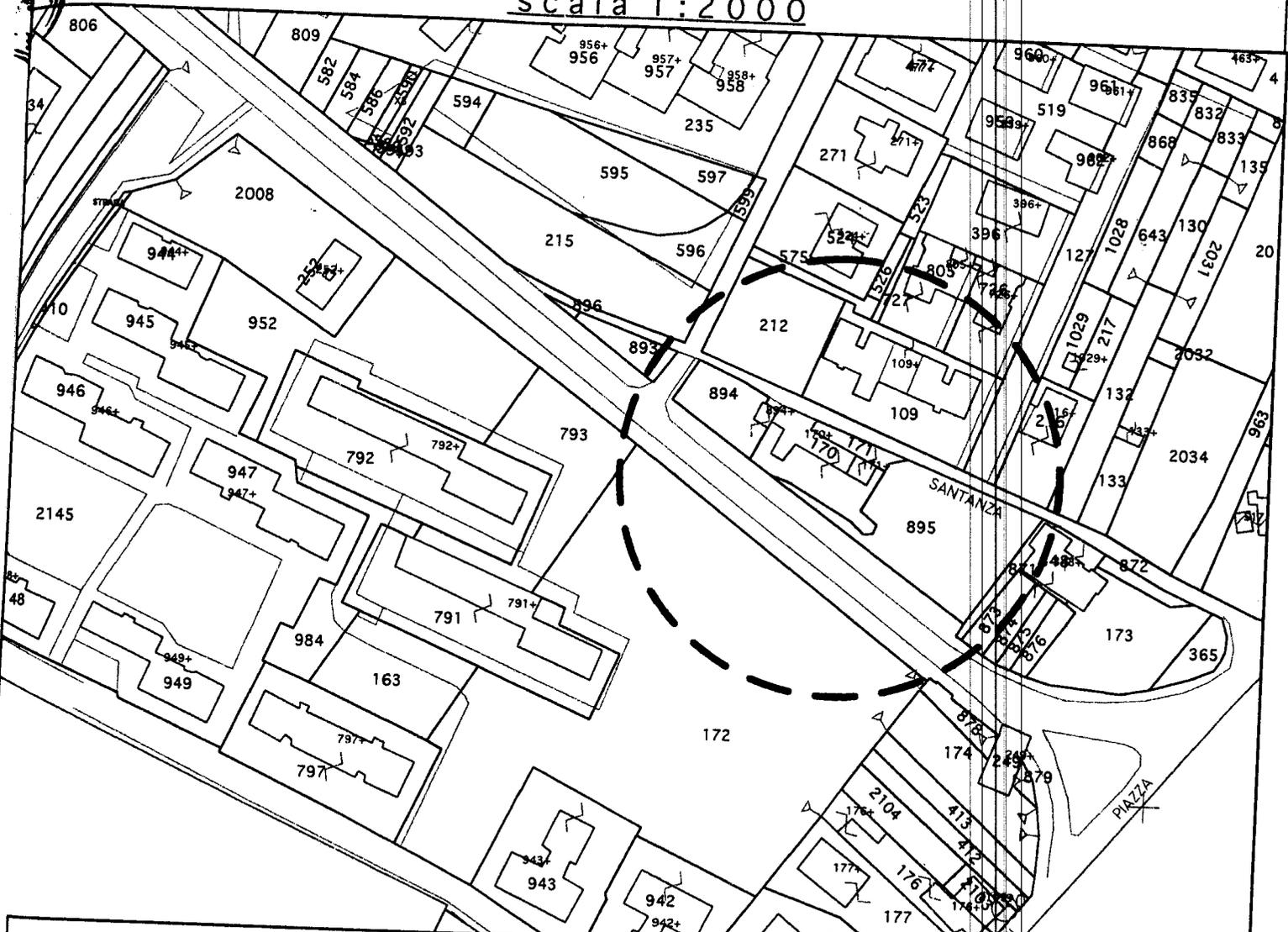
[Handwritten signature]

L. CANCELLIERE C1
(Patrizia Bisignani)



Allegato n° 1

STRALCIO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PARTICELLE INTERESSATE scala 1:2000



COMUNE DI L'AQUILA - CATASTO DEI TERRENI

FOGLIO	PART.	QUALITA'	MQ.
69	170	PORZ RUR FP	730
69	171	FABB RURALE	190
69	894	SEMINATIVO	490
69	895	SEMINATIVO	1897
TOTALE			3307

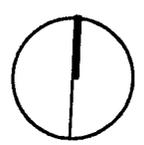
COMUNE DI L'AQUILA - CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB. CAT.	CLASSE	CONSIST.
69	170	1	A/6	5 8,5 vani
69	170	2	A/6	4 3,5 vani
69	171	C/6	6	87 mq

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00019531 00007821 WDCBV001
00144560 17/03/2008 10:52:46
0001-00010 3F5B5AD51382844
IDENTIFICATIVO : 01070576850806

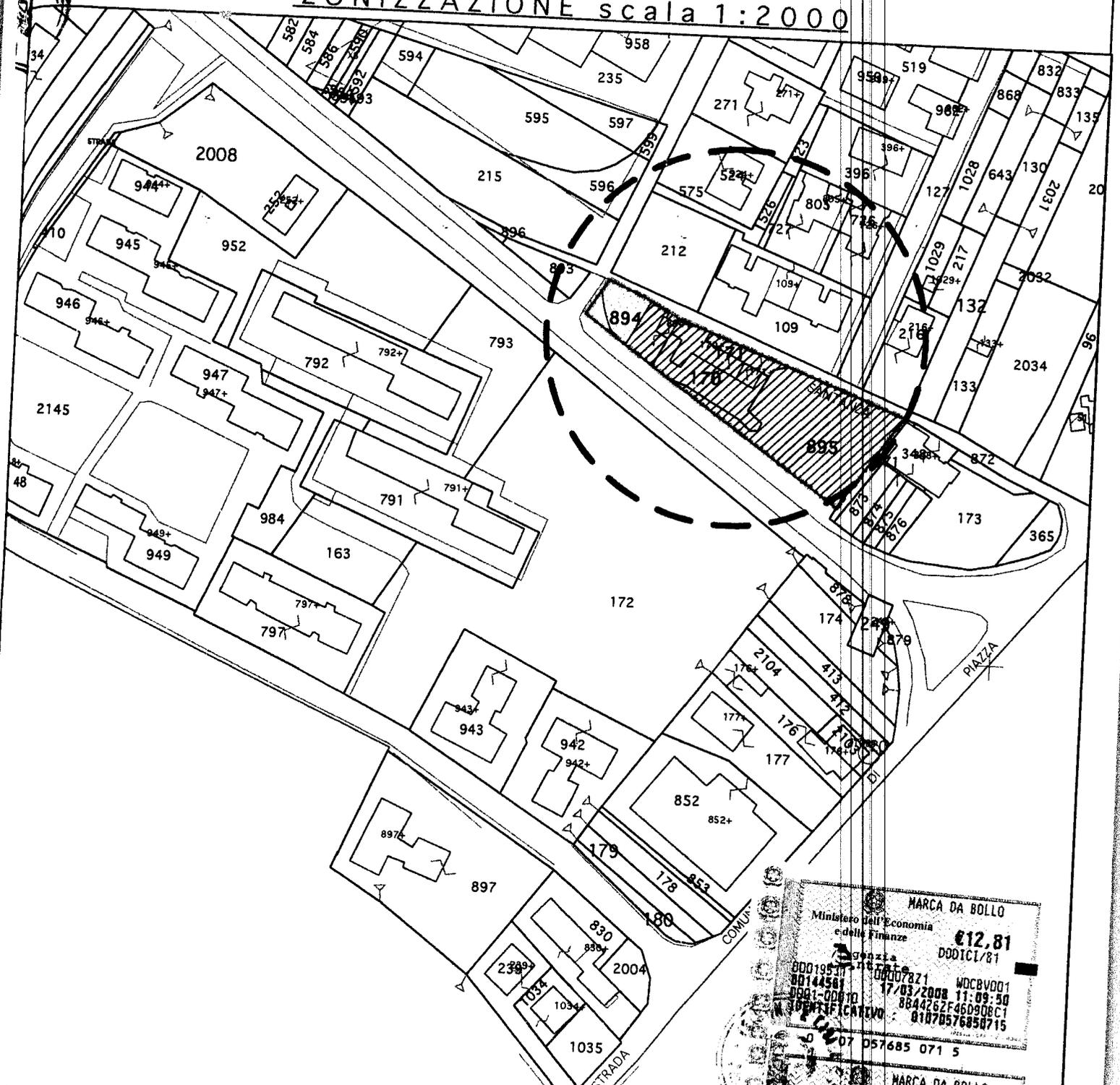
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00019531 00007821 WDCBV001
00144562 17/03/2008 10:52:05
0001-00005 7F99E5AE251F88F4
IDENTIFICATIVO : 01070576850806

0 1 07 057685 080 6

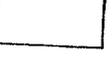


Allegato n° 2

COMUNE DI L'AQUILA PRG VIGENTE ZONIZZAZIONE scala 1:2000

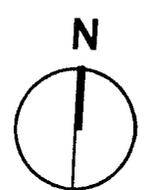


Legenda

-  VERDE PUBBLICO (SUP.= MQ 206)
-  COMPLETAMENTO DEL CAPOLUOGO (SUP.= MQ 3049)
-  VIABILITA' (SUP.= MQ 52)

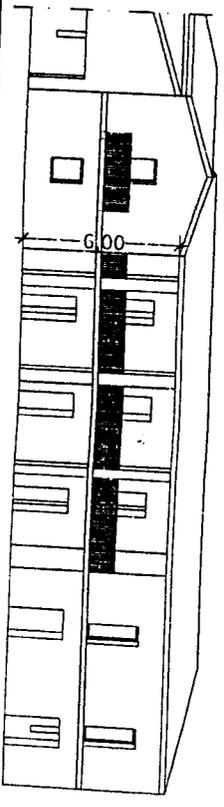
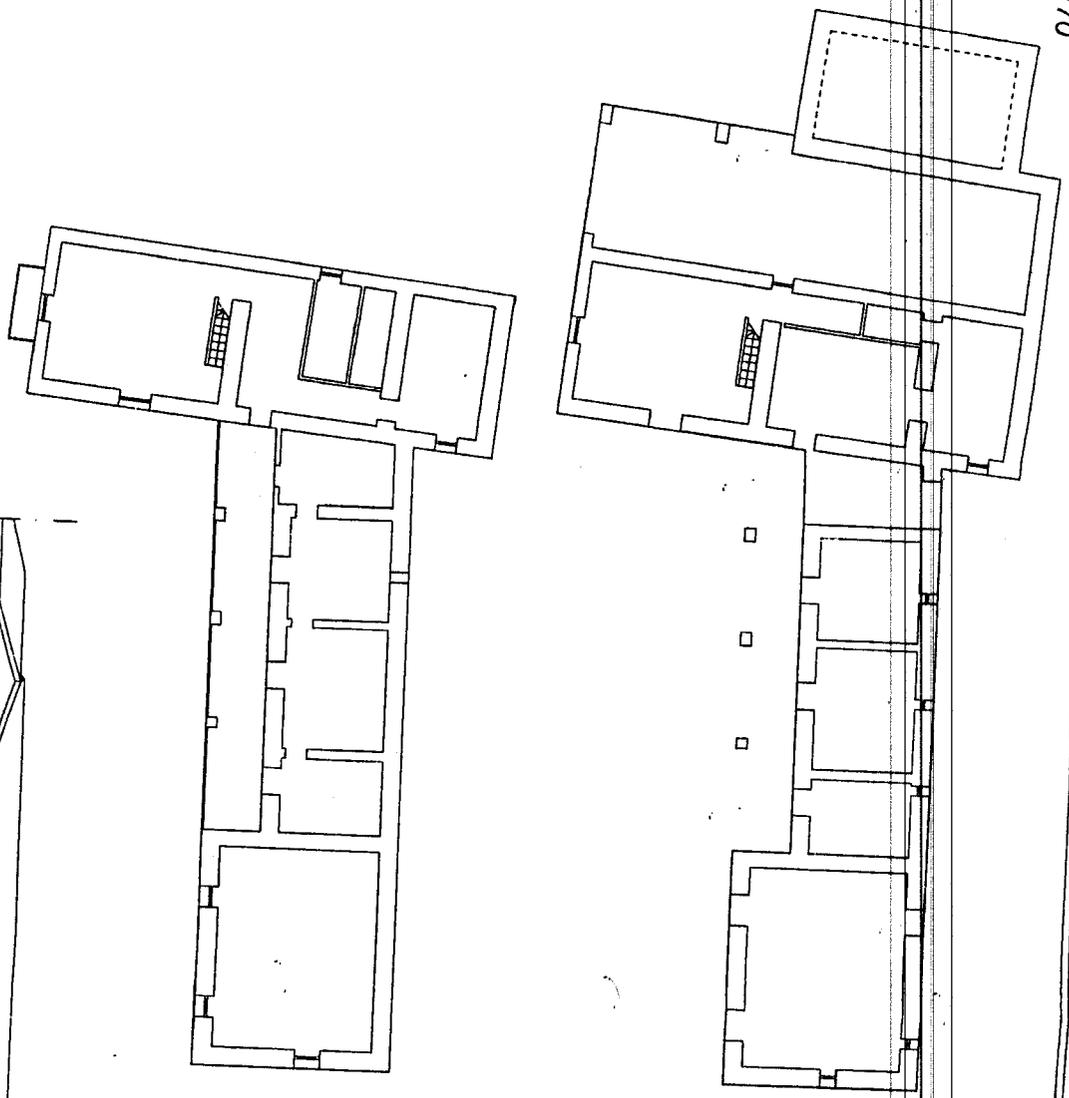
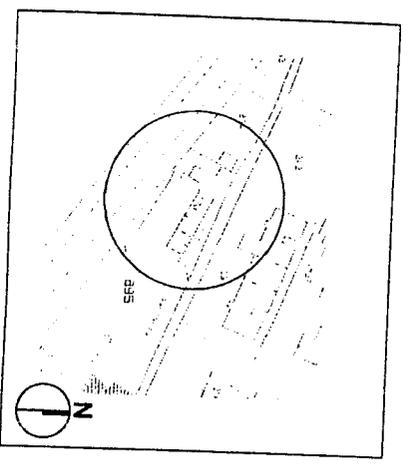
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00019531 00007821 WDCBV001
00144581 17/03/2008 11:09:50
0001-00005 8844262F460908C1
IDENTIFICATIVO : 01070576850715
0 1 07 057685 071 5

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00019531 00007821 WDCBV001
00144581 17/03/2008 10:52:10
0001-00005 015F8A76612FDE90
IDENTIFICATIVO : 01070576850794
0 1 07 057685 079 4



Allegato n. 3

Edificio N. 8 Foglio n. 69 particella n. 170



Scala 1:200

Stampa circolare: **TRIVULZI**

Stampa rettangolare: **MACCA DA BOLLLO**
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Codice Fiscale: 00010781000
Data: 11/07/2004
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34

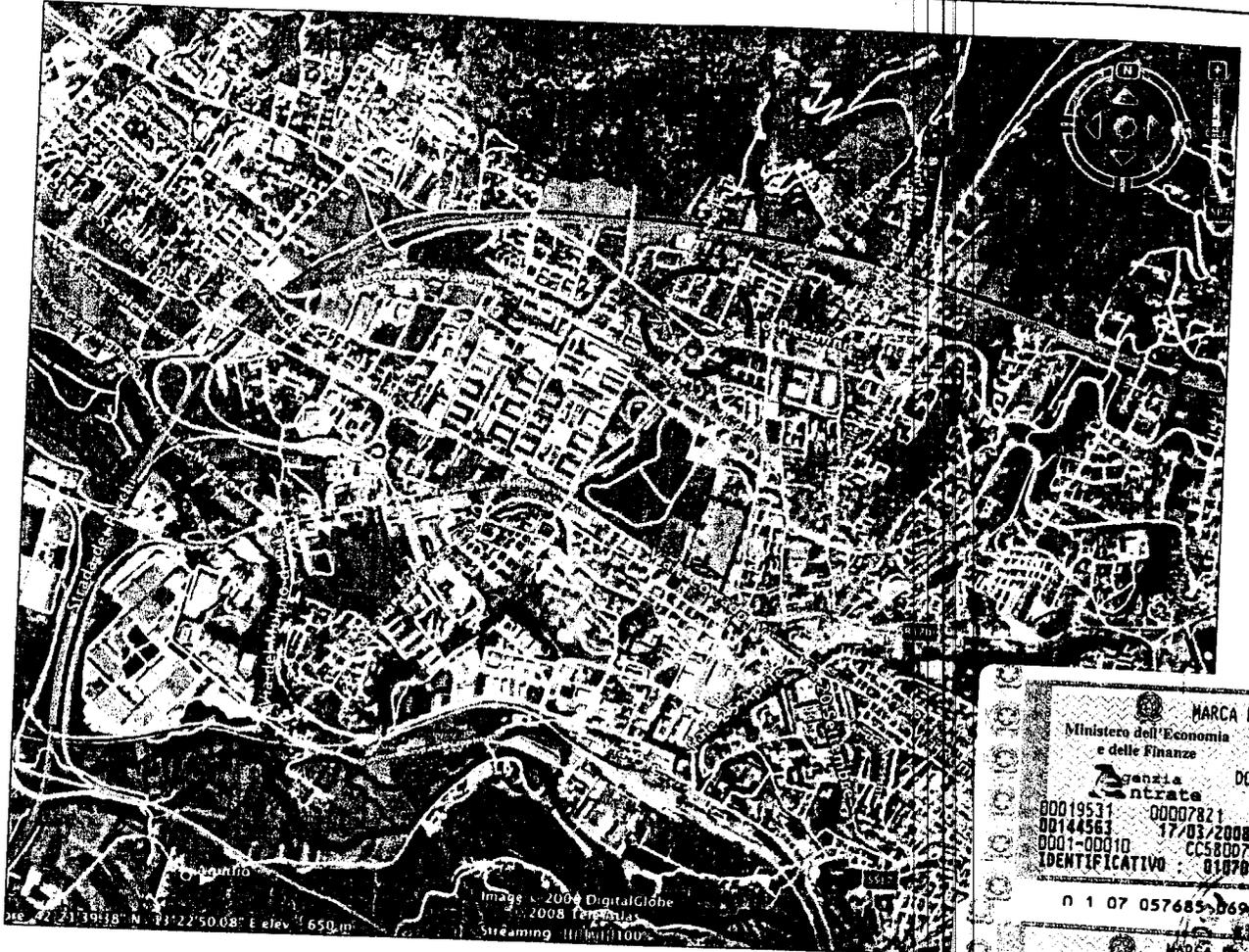
Stampa rettangolare: **MACCA DA BOLLLO**
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Codice Fiscale: 00010781000
Data: 11/07/2004
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34

Stampa rettangolare: **MACCA DA BOLLLO**
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Codice Fiscale: 00010781000
Data: 11/07/2004
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34
Misure: 11.09.34

Allegato n° 4

VEDUTE AEREE

CANCELLI
patrizia
REGIA
7070



MARCA DA 80
Ministero dell'Economia
e delle Finanze €12
Agenzia Entrate DODICI.
00019531 00007821 WOCV
00144563 17/03/2008 11:1
0001-00010 CC580075338
IDENTIFICATIVO : 0107057681

0 1 07 057685 069 2

MARCA DA BOLE
Ministero dell'Economia
e delle Finanze €1,1
Agenzia Entrate UNO
00019531 00007821 WOCBVI
00144555 17/03/2008 10:52
0001-00005 6E717C581136C
IDENTIFICATIVO : 01070576850

0 1 07 057685 077 2



CANILIERE 04
P. 12

Allegato n° 5

RILIEVO FOTOGRAFICO

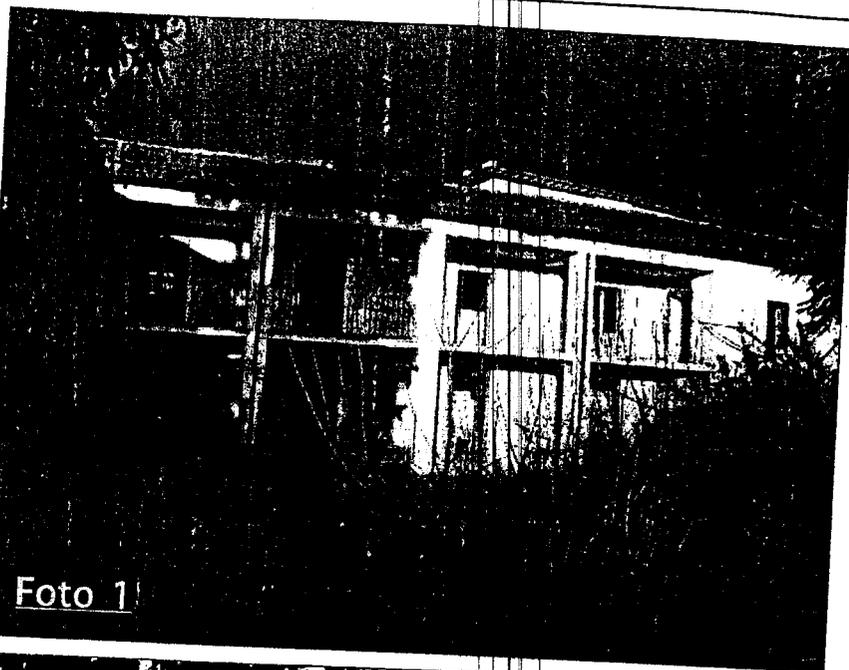
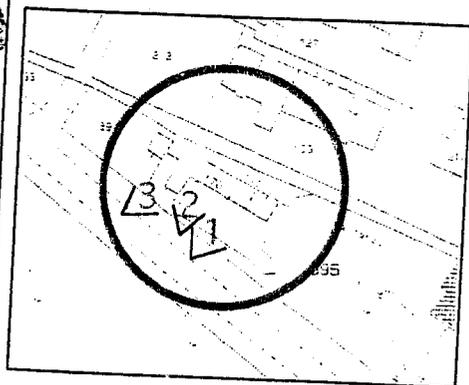


Foto 1

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€12,81
00019531 00007821 WDCBV001
00144564 17/03/2008 11:10:03
0001-00010 DCBF72BA9E4F1AAA
IDENTIFICATIVO : 01070576850681

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,81
UNO/81
00019531 00007821 WDCBV001
00144556 17/03/2008 10:52:23
0001-00005 DCBF69D3851208C1
IDENTIFICATIVO : 01070576850761

0 1 07 057685 076 1

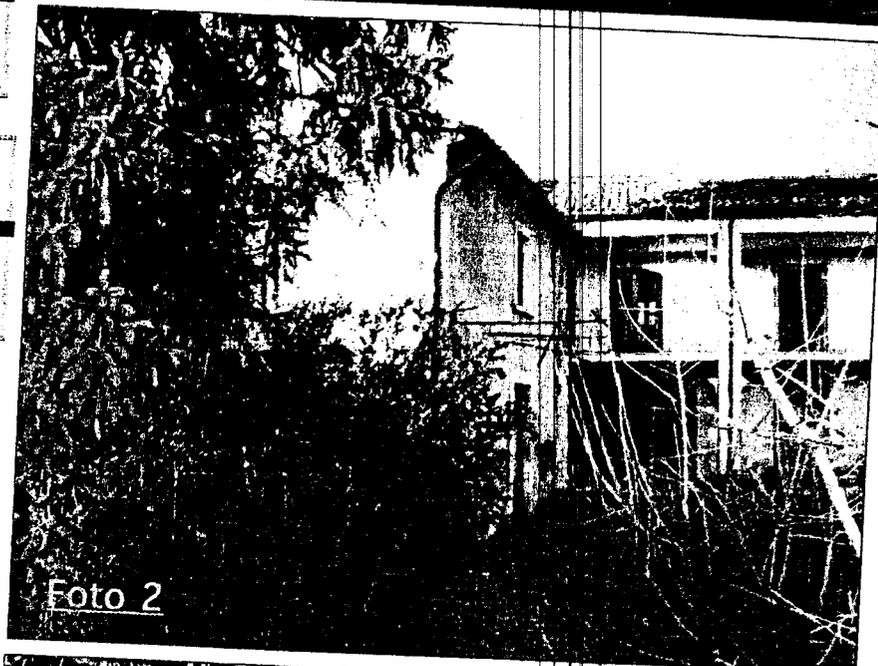


Foto 2



Foto 3