

TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare n. 2/23

Giudice dell'esecuzione: **Gop. dott. Luca Pelliccia**

Promossa da:

BCC NPLS 2020 Srl

Via Vittorio Alfieri, 1

cap 31015 Conegliano (TV)

Codice fiscale **05098890261**

E per essa la mandataria **doValue S.p.A**

Viale dell'Agricoltura 7

Cap 37135 Verona .

Codice fiscale **00390840239**

Contro:

Custode Giudiziario Avv. Mariantonietta Finamore

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. Naida Di Nino

Iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di L'Aquila al n. A 3574

Iscritta all'albo del Tribunale di Sulmona

Con studio in Strada Provinciale Nolfese, snc Pratola Peligna (AQ)

Email: naida.dinino@gmail.com



Premessa

La sottoscritta Ing. Naida Di Nino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. A 3574 e residente in Viale Gran Sasso, 16 Milano, Codice Fiscale DNN NDA 83A63 I804C, in qualità di CTU incaricata in data 27.03.2023 dal Giudice dell'esecuzione n. 2/23, Gop dott. Luca Pelliccia ai sensi dell'art. 569 del Codice di procedura civile, redige relazione di stima del bene sito in Civitella Alfedena (AQ) Piazza della Pagliara n.ri civici 22 e 24 (ex Via Nazionale), di proprietà del sig.

Come da disposizioni del giudice e ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. del Codice di procedura civile la relazione tratterà i seguenti argomenti:

- 1. Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2. Sommara descrizione del bene;*
- 3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene);*
- 9. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*



Il giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che:

- *qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, questo CTU lo riferisca tempestivamente per le necessarie autorizzazioni;*
- *sia valutata la possibilità di separare in natura il bene pignorato, ed eventualmente, rediga progetto divisionale con conguagli;*
- *fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.*

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, in data 28 luglio 2023 alle ore 09:30, la sottoscritta CTU ha svolto un primo sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali.

L'accesso al bene è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Mariantonietta Finamore per mezzo della collaborazione del fratello dell'esecutato che ne permetteva l'ingresso.

Durante le operazioni di sopralluogo è stata effettuata la presa visione dell'immobile, la verifica dello stato di conservazione, le misurazioni necessarie per il rilievo dello stesso ed il rilievo fotografico per illustrare la situazione degli spazi esterni e degli ambienti interni del bene oggetto di stima (Allegato E – Rapporto Fotografico). Veniva redatto il verbale di sopralluogo, la parte presente non esprimeva osservazioni, il verbale veniva sottoscritto da tutti i soggetti presenti.

Infine la sottoscritta ha eseguito gli accessi agli uffici pubblici sia di persona che attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili e ha proceduto alla redazione di relazione di stima per ciò che attiene i compiti disposti dal Giudice e previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

1. Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

L'immobile oggetto di perizia è sito nel comune di Civitella Alfedena (AQ), con accesso da Piazza della Pagliara ai civici 22 e 24 (ex Via Nazionale) ed è costituito da numero due unità immobiliari.

La prima unità immobiliare ha ingresso a piano campagna in Piazza della Pagliara al civico n.24 e si sviluppa interamente al piano terra. Questa era destinata a locale per attività di ristorazione, come si evince dalla suddivisione degli spazi, dal mobilio e dall'insegna in legno *pizzeria pasticceria*, nonché come risulta agli atti del Comune di Civitella Alfedena.

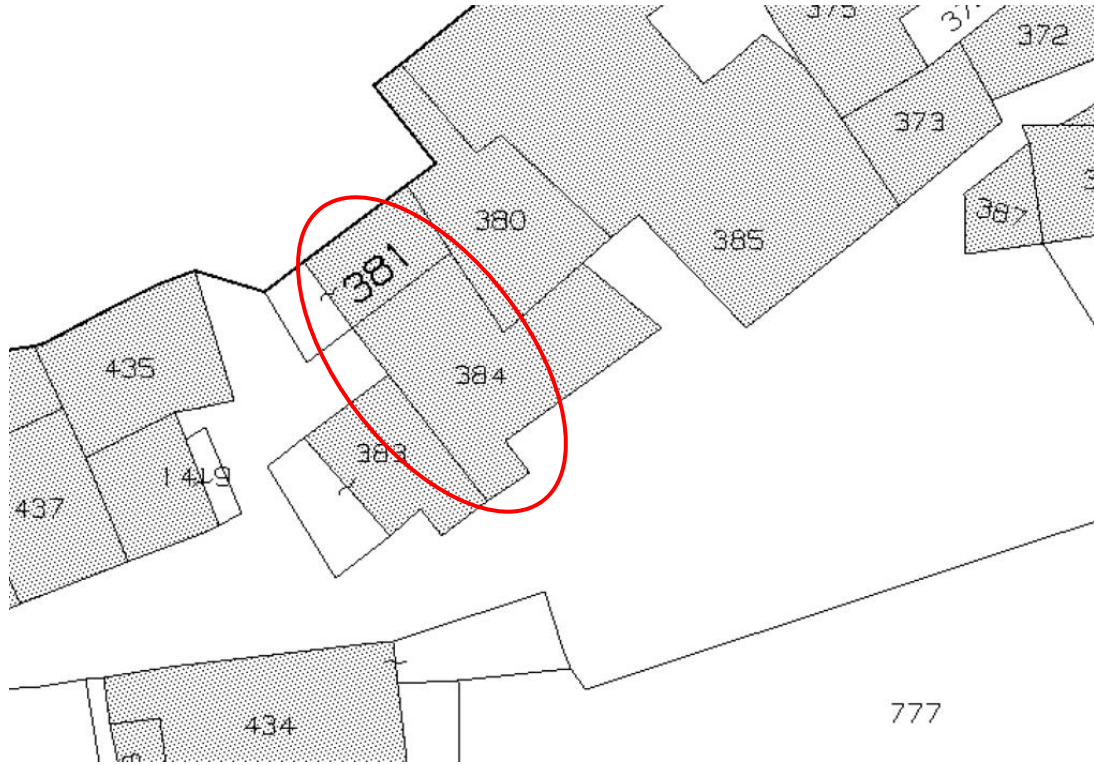
La seconda unità immobiliare con ingresso a piano campagna, in Piazza della Pagliara al civico n.22, si sviluppa su quattro livelli, dal piano terra al piano terzo ed è destinata a civile abitazione.

Le due unità immobiliari sono distinte, nell'ordine, al Catasto Fabbricati, con i seguenti estremi:

- foglio 6 particella 381 subalterno 1/particella 384 subalterno 5 (graffato), piano terra, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 85 mq, rendita €154,94;
- foglio 6 particella 384 subalterno 6, piani T-1-2-3, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 168 mq, rendita € 361,52.

L'edificio presenta i seguenti confini: a sud confina con Piazza della Pagliara, a nord con uno spazio verde definito sulla particella 569, a ovest in parte con altro edificio identificato catastalmente al foglio 6 particella 383 e in parte con una superficie pavimentata, a est con altri edifici catastalmente identificati con il foglio 6 particelle 384 e 380.





2. Sommara descrizione del bene

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato situato nel Comune di Civitella Alfedena in provincia dell'Aquila, il cui territorio ricade all'interno del Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise, prospiciente il lago di Barrea. Il fabbricato è ubicato nel centro storico, sulla piazza principale del paese, Piazza della Pagliara ai numeri civici 22 e 24, ove risulta presente ogni servizio di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze si trovano il municipio e diverse strutture ricettive e servizi al cittadino.

Le due unità immobiliari oggetto di stima appartengono allo stesso edificio cielo terra, avente struttura portante in pietra e copertura a due falde.

L'unità a piano terra, civico n. 24, è composta da n.3 vani oltre ad un ripostiglio, d un servizio igienico e un vano tecnico. Si accede da una porta principale con finitura in vetro e legno, su un locale adibito a ristorazione e vendita al pubblico, oltre a due vani cucina, l'uno avente un forno per la cottura degli alimenti l'altro mobilio da cucina. Completano l'unità a piano terra il ripostiglio, l'antibagno, il bagno e il vano tecnico che allo stato attuale risulta non accessibile.

La seconda unità immobiliare si sviluppa dal livello zero al livello terzo e ultimo dell'edificio, i diversi livelli sono collegati da una scala interna. L'accesso avviene al civico n. 22 da un portone in legno a piano campagna su un disimpegno e scalinata con rivestimenti in gres. L'accesso al primo livello, costituito da due vani oltre a servizio igienico, avviene tramite un corridoio, al locale cucina, al servizio igienico e ad un ampio soggiorno. Al secondo livello sono presenti n.3 vani camere da letto e un servizio igienico ai quali si accede tramite un corridoio. Al terzo ed ultimo livello è presente un locale ripostiglio con altezza variabile.

Quanto rilevato durante il sopralluogo è conforme con gli elaborati planimetrici catastali ad eccezione di lievi differenze che non alterano le caratteristiche dell'immobile, rientranti nelle tolleranze consentite dalla normativa vigente.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato; le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate. I bagni e il vano cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa due metri. Gli infissi dell'edificio hanno finitura in legno. Gli immobili sono dotati di ogni tipo di impianto.

Le unità immobiliari risultano in discreto stato di conservazione, ad eccezione di alcune finiture (tra cui parti di intonaco, tinteggiatura, battiscopa e infissi in legno) che necessitano di manutenzione ordinaria. Il problema più evidente riguarda le infiltrazioni presenti sul solaio di copertura provenienti con buona probabilità dal manto di copertura, per la risoluzione delle quali sarà necessario effettuare un intervento di manutenzione straordinaria.

Per quanto non espressamente dettagliato nella presente descrizione, si rimanda all'Allegato E - Rapporto fotografico.



Calcolo Superfici Commerciali degli immobili oggetto di stima

Per la determinazione delle superfici si è fatto riferimento al rilievo eseguito durante il sopralluogo del 28/07/2023 presso l'immobile.

L'immobile oggetto di perizia di stima è costituito dalle seguenti due unità immobiliari.

L'unità immobiliare sita al piano terra, avente destinazione commerciale, è così composta: locale vendita diretta, locale lavorazione cucina, cucina, ripostiglio, antibagno e bagno, locale tecnico, per una superficie lorda complessiva di circa 60,5 mq. Il portico di ingresso al piano terra e comune alle due unità, misura circa 7,4 mq.

Dal piano terra al piano terzo si sviluppa l'unità immobiliare a destinazione abitativa. Questa presenta un ampio ingresso a pian terreno, scala di collegamento tra i diversi livelli, piano primo composto da cucina, soggiorno e servizi igienici, piano secondo destinato a zona notte composto da tre camere e servizi igienici, piano terzo e ultimo adibito a soffitta, per una superficie commerciale totale di 179 mq oltre la soffitta di circa 31,7 mq.

Considerato che l'immobile in esame dispone di superfici secondarie, quali il sottotetto e il portico di ingresso, per queste ultime vengono applicati i coefficienti previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) – Borsino immobiliare.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



Ad esclusione delle suddette superfici, per l'intero edificio abitativo viene applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1.

Calcolo della Superficie Convenzionale

Destinazione	Parametro	Valore Reale [mq]	Coefficiente [-]	Valore Equivalente [mq]
Locale Commerciale	Superficie reale lorda	60,5	1,00	60,5
Abitazione	Superficie reale lorda	179,0	1,00	179,0
Portico	Superficie reale lorda	7,4	0,35	2,6
Sottotetto	Superficie reale lorda	31,7	0,35	11,1
				253,2

3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Titolarità - Attuali proprietari

con diritto di proprietà quota 1000/1000, come deriva dall'atto di "Variazione del 22/12/1994 in atti dal 16/11/1998, Fusione (n. 27.1/1994)".

Allo stato attuale gli immobili non risultano occupati da terzi.

4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Le unità immobiliari oggetto di stima facenti parte dello stesso fabbricato non risultano costituite in condominio.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: nessuno.

Le unità immobiliari in argomento ricadono in Zona A – Centro Antico - Zona A ai sensi del D.M. 2.4.1968, n° 1444, disciplinato dall'art. 27 del PRG Vigente nel Comune di Civitella Alfedena che di seguito si riporta nelle parti significative:

"Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente articolo 27 (errata corrige art. 26 "Attività ammesse nelle zone residenziali")". Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate, per cui sono consentite tutte le destinazioni con questi compatibili, tra cui espressamente quelle culturali, ricreative, di spettacolo, turistico - ricettive e commerciali), con la possibilità di utilizzare locali terranei con altezze inferiori a 2,70 m



con appositi impianti di aerazione e comunque con il nulla osta della A.S.L. competente.

Per tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli per il risanamento igienico ed il consolidamento statico degli immobili esistenti, con l'obbligo di rispettare le prescrizioni stabilite nel presente art. 27 del PRG Vigente.

Fatta salva l'autorizzazione igienico sanitaria, nonché le eventuali prescrizioni per garantire il rispetto igienico dei locali, è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra per realizzare, indipendentemente dalle altezze interne esistenti:

- a) attività di "commercio di vicinato", ristoranti e pizzerie, al taglio o da asporto e simili;*
- b) artigianato di servizio, artistico e simile.*

All'interno di questa zona sono sempre consentite coperture di terrazzi di edifici e/o di porticati e lastrici solari, purché realizzati in struttura lignea, sono invece sempre vietati i c.d. bowindows.

Sono altresì vietati infissi e serramenti in alluminio e/o altri metalli se non adeguati con le nuove tecnologie al "simil - legno" e leghe.

È consentito il mantenimento di botteghe di artigianato produttivo preesistenti, purché consistenti in attività tipiche non in contrasto con la destinazione residenziale della Zona, salva la progressiva dismissione dal Centro antico delle attività nocive e moleste.

Nella zona del Centro antico il PRG/V si applica attraverso il Piano di Recupero attualmente vigente."

5. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, avente data 10 febbraio 2023 e dall' ispezione ipotecaria effettuata in data 06 agosto 2023 dal sottoscritto CTU ing. Naida Di Nino, risultano le seguenti provenienze e formalità:

Atto Pubblico di Compravendita del 22/11/1975 rep. 339, Dott. De Carolis V., Notaio in Scanno, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di L'Aquila il 16/12/1975 al n. 13937.

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Volontaria n.40 del 16/01/2014 – in rinnovazione all'ipoteca n. 1966 del 25/11/1994 nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 18/11/1994. Rep. 16336/1994, Notaio Golia Silvana sede Castel di Sangro (AQ) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. ARL con sede in Roma codice fiscale 01275240586 (Domicilio ipotecario eletto -) contro

Capitale € 77.468,53 Totale € 154.937,07.

Grava su: Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 381 subalterno 1 e foglio 6 particella 384 subalterno 5; Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 384 subalterno 6.

Pignoramento Immobiliare n. 11910 del 21/07/2005 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Sulmona rep. 472 del 24/06/2005, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Coop. A.R.L. con sede in Roma codice fiscale 01275240586 contro

Grava su: Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 381 subalterno 1 e foglio 6 particella 384 subalterno 5; Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 384 subalterno 6.



Pignoramento Immobiliare n. 17650 del 28/10/2011 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Sulmona rep.706 del 13/10/2011 a favore di

Grava su: Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 384 subalterno 6.

Ipoteca Legale n. 1106 del 27/08/2013 rep. 239/5413 del 19/08/2013 a favore di Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze codice Fiscale 03078981200 (Domicilio ipotecario eletto: Via Strinella, 2/E – L’Aquila) contro

Capitale € 81.192,84 Totale € 162.385,68.

Grava su: Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 381 subalterno 1 e foglio 6 particella 384 subalterno 5; Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 384 subalterno 6.

Pignoramento Immobiliare n. 1830 del 06/02/2023 – Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Sulmona rep. 606 del 11/01/2023 a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05098890261 contro

Grava su: Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 381 subalterno 1 e foglio 6 particella 384 subalterno 5; Immobile in Civitella Alfedena foglio 6 particella 384 subalterno 6.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Accertamenti urbanistici

Dalla consultazione del Sistema informativo Territoriale del Comune di Civitella Alfedena e dalla consultazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Civitella Alfedena risulta che: l’edificio esistente ricade in Zona Residenziale “Zona A Centro Antico” ai sensi dell’art. 25 delle NTA del PRG Vigente (Zona A ai sensi del D.M. 02.4.1968, n°1444). La zona del centro antico, individuata nel PRG/V, riguarda *immobili di rilevante interesse storico anche se trasformati da successivi processi di sostituzione e ristrutturazione, che comunque interagiscono con gli elementi più antichi sotto il profilo morfologico, funzionale ed ambientale.*

Verifica conformità edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti della scrivente CTU a mezzo PEC in data 23/07/2023, il Servizio Area Tecnica del comune di Civitella Alfedena provvedeva, in data 02/08/2023, a trasmettere in formato elettronico la documentazione tecnico edilizia e amministrativa depositata negli archivi comunali.

Agli atti del comune di Civitella Alfedena non risulta il titolo edilizio relativo alla realizzazione dell’edificio, in quanto lo stesso fa parte del tessuto edilizio del centro storico.

Risultano invece n.2 titoli edilizi e n.1 certificato di agibilità relativo al locale commerciale a piano terra:

- **Concessione Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Pratica n.2/1980 Protocollo n. 450 del 16 maggio 1980** rilasciata ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n.10 al Sig. per l’esecuzione di “*Lavori di Restauro del Fabbricato*”.



Il titolo edilizio ad istanza del Sig. _____ a in data 16 gennaio 1980, fu rilasciato, considerato il parere della commissione edilizia di cui al verbale n.1 del 26 aprile 1980, in data 16 maggio 1980 per la “*Demolizione del porcile e il Restauro della facciata del fabbricato*”.

- **Concessione Edilizia o di Trasformazione Urbanistica, Concessione e pratica n.1/94 Protocollo n. 692 del 19 marzo 1994**, rilasciata ai sensi dell'allora vigente normativa in materia e del regolamento edilizio, per il “*Cambio di Destinazione d'uso di locali per attività commerciali – fabbricato in via Nazionale al numero civico snc di questo Comune*”.
- **Certificato di Abitabilità o Agibilità Pratica n.1/95 del 23 ottobre 1995**, dell'immobile sito in Via Nazionale, 38 distinto al catasto al foglio n.6 particelle 381 - 384 per il quale in data 19 marzo 1994 venne rilasciata la concessione edilizia n.1/94, *composto da piano terra adibito ad attività commerciale di vani utili n.3 e vani accessori n.1 (bagno di servizio)*.

Dall'analisi dell'elaborato tecnico “Stato futuro” di cui alla C.E. n.1/94 risulta presente una porta di accesso al locale tecnico con apertura dal locale di vendita diretta del locale commerciale. Dal sopralluogo effettuato, non è stato possibile rilevare la presenza della porta di accesso al locale tecnico.

Analizzati gli atti tecnici e amministrativi oggetto delle suddette concessioni edilizie, si può concludere che per gli immobili risulta la conformità urbanistica ed edilizia, a meno della porta che è stata chiusa e per la quale sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione edilizia e il pagamento della sanzione sono quantificabili in **Euro 2.000,00** (duemila/00 euro).

Verifica conformità strutturale

A seguito di richiesta formale di accesso agli atti della scrivente CTU a mezzo PEC in data 25.07.2023, il Servizio Genio Civile di L'Aquila provvedeva, in data 25/08/2023, a trasmettere in formato elettronico la documentazione depositata negli archivi. La ricerca degli atti depositati al Genio Civile è avvenuta comunicando ai tecnici addetti, sia i nominativi dell'attuale proprietario e del precedente che gli anni di interesse. Da tale ricerca non è emerso alcun documento relativo al fabbricato oggetto di perizia. Infatti l'unico atto trasmesso dal Genio Civile riguarda un'autorizzazione a costruire ai sensi della legge 25 novembre 1962 n.1684, intestata al precedente proprietario, ma relativa ad altro immobile, pertanto non utile a fini della presente perizia.

Dall'accesso agli atti al Comune di Civitella Alfedena risulta **un'autorizzazione a costruire a norma della legge 2 Febbraio 1974, n.64 (art.18) e delle norme tecniche costruzioni in zone sismiche (D.M. 3-3-1975) relativa ad un fabbricato in muratura per la pratica di “Demolizione di porcile e restauro della facciata” avente prot. 238 del 04/02/1980, relativa all'immobile oggetto di stima.**

Verifica conformità catastale

Sono stati acquisiti i dati catastali presso l'Agenzia delle Entrate divisione Territorio ufficio provinciale di L'Aquila, visure e planimetrie degli immobili oggetto di stima:

- foglio 6 particella 381 subalterno 1 e particella 384 subalterno 5 categoria A/2 classe 1 consistenza 3 vani, piano T, rendita € 154,94;



- foglio 6 particella 384 subalterno 6 categoria A/2 classe 1 consistenza 7 vani, piano T-1-2-3 rendita € 361,52.

Dalla consultazione degli elaborati planimetrici agli atti del catasto fabbricati, per gli immobili oggetto di pignoramento risulta la conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Nella visura catastale di entrambi gli immobili suindicati emerge che risulta l'indirizzo Via Nazionale, 38 in Civitella Alfedena. Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'indirizzo degli immobili è rispettivamente Piazza della Pagliara n.24 e Piazza della Pagliara n.22.

Inoltre dalla visura catastale risulta che l'immobile individuato al catasto al fg. 6 pt. 381 sub 1 e pt.384 sub 5 è accatastato con categoria A/2 "Abitazione di tipo Civile", mentre allo stato attuale e agli atti del Comune risulta la destinazione d'uso commerciale.

Per quanto accertato si può concludere che sarà necessario procedere a sanare le difformità catastali individuate tramite istanza di aggiornamento degli atti all'Agenzia delle Entrate, ossia mediante:

- istanza di variazione toponomastica;
- denuncia di variazione catastale per diversa destinazione d'uso.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in **Euro 1.000,00** (mille/00 euro).

- 7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Dall'analisi degli immobili oggetto di pignoramento e degli atti acquisiti dal Comune di Civitella Alfedena e dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile dell'Aquila, non risultano opere abusive da sanare e non risultano istanze di condono.

- 8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene)**

Non sono presenti usi civici né altri vincoli pubblicistici.



9. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni pignorati non fanno parte di un condominio, pertanto non risultano spese condominiali.

Infine il Giudice chiede che:

- *qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, questo CTU lo riferisca tempestivamente per le necessarie autorizzazioni;*

il bene risulta accatastato, salvo quanto specificato al paragrafo 6 sezione "Verifica conformità catastale", ovvero:

Nella visura catastale di entrambi gli immobili suindicati emerge che risulta l'indirizzo Via Nazionale, 38 in Civitella Alfedena. Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'indirizzo degli immobili è rispettivamente Piazza della Pagliara n.24 e Piazza della Pagliara n.22.

Inoltre, dalla visura catastale risulta che l'immobile individuato al catasto al fg. 6 pt. 381 sub 1 e pt 384 sub 5 è accatastato con categoria A/2 "Abitazione di tipo Civile", pur essendo un locale con destinazione d'uso commerciale, come da pratica edilizia regolarmente presentata nell'anno 1994 e relativa concessione edilizia rilasciata dal Comune di Civitella Alfedena nell'anno 1995 oltre al certificato di agibilità rilasciato nello stesso anno.

Per quanto accertato si può concludere che sarà necessario procedere a sanare le difformità catastali individuate tramite **istanza di aggiornamento degli atti all'Agenzia delle Entrate mediante istanza di variazione toponomastica e denuncia di variazione catastale per diversa destinazione d'uso.**

- *sia valutata la possibilità di separare in natura il bene pignorato, ed eventualmente, rediga progetto divisionale con conguagli;*

I beni oggetto di stima corrispondono a due unità immobiliari indipendenti, con accessi distinti e differenti destinazioni d'uso.

Il primo ha destinazione d'uso commerciale, fino a qualche anno fa utilizzato per la produzione e vendita di prodotti alimentari del tipo pizzeria e rosticceria.

Il secondo ha destinazione d'uso residenziale, si sviluppa su quattro livelli tramite una scala interna: il piano terra è di ingresso alla scalinata interna, il primo piano è la zona giorno e il secondo piano la zona notte, al piano terzo è presente un sottotetto che funge da deposito.

Per quanto sopra non è possibile dividere né il primo né il secondo dei beni pignorati.

- *fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.*

Non risulta esserci vendita limitata alle quote.



Valutazione del bene

Il mercato immobiliare nella zona in cui è ubicato il bene da stimare si trova in leggero rialzo, come risulta dai dati delle principali agenzie immobiliari. Questo andamento che ritroviamo in gran parte del territorio italiano è stato influenzato dalle misure di agevolazioni fiscali nel settore dell'edilizia. Inoltre, conseguenza del periodo pandemico è stata la rivalorizzazione del turismo locale che ha portato una maggiore attenzione verso la riscoperta dei borghi montani.

Il metodo di stima adottato è il metodo comparativo-sintetico che mette in relazione il bene da stimare con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conosce il valore di mercato o il prezzo di vendita o di acquisto. A tale scopo sono stati acquisiti i dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), i dati dal Borsino Immobiliare, i dati sulle vendite di immobili siti nella stessa zona attraverso operatori del settore immobiliare.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione e caratteristiche dell'immobile, attuali valori del mercato immobiliare, prezzi di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Bene A in Piazza della Pagliara al civico n.22

Estremi catastali: foglio 6 particella 384 subalterno 6

Si riportano i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare, come estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Civitella Alfedena, relativi all'anno 2022 – 2° semestre Fascia *Centrale*, Zona *Centro storico, Corso e piazza del Municipio* – Destinazione d'uso *Residenziale*, i valori del Borsino Immobiliare, i valori di vendita di immobili similari ottenuti mediante agenzie immobiliari.





Provincia: L'AQUILA
Comune: CIVITELLA ALFEDENA
Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO,CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1150	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	970	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	370	530	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	630	860	L	2,4	3,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	540	810	L	1,9	2,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	320	445	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1150	L	2,4	3,5	L



Valori del Borsino immobiliare

Considerati la posizione, la tipologia di immobile e il suo stato di manutenzione, è stato preso a riferimento il valore di abitazioni in stabili di fascia media e ai fini della valutazione viene utilizzato il valore medio di 789 €/mq.

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 699	Valore medio Euro 940	Valore massimo Euro 1.180
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 587	Valore medio Euro 789	Valore massimo Euro 992
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 595	Valore medio Euro 721	Valore massimo Euro 847
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 577	Valore medio Euro 776	Valore massimo Euro 974

Valori Immobili comparabili

Sono stati presi a riferimento immobili simili per zona e tipologia costruttiva.

Fonte: Agenzie immobiliari

Immobile	Ubicazione	Superficie [mq]	Prezzo richiesto [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Comparabile 1	Via Castello	50 mq	65.000 €	1.300 €/mq
Comparabile 2	Via Castello	50 mq	50.000 €	1.000 €/mq
Comparabile 3	Via Nazionale	120 mq	135.000 €	1.125 €/mq
Comparabile 4	Via Nazionale	60 mq	93.000 €	1.550 €/mq
Comparabile 5	Via G.B. Antonucci	120 mq	180.000 €	1.500 €/mq
Comparabile 6	Via G.B. Antonucci	85 mq	82.000 €	965 €/mq
Comparabile 7	Via Borgo Nuovo	70 mq	98.000 €	1.400 €/mq
Comparabile 8	Via Castello	128 mq	99.000 €	773 €/mq
Comparabile 9	Via Borgo Vecchio	80 mq	65.000 €	812 €/mq



Valore medio	1.158 €/mq
--------------	------------

Valore medio del prezzo di mercato al metro quadrato: 1158 €/mq

Fonte	Valore minimo [€/mq]	Valore Massimo [€/mq]	Valore medio [€/mq]
OMI	810 €/mq	1.150 /mq	980 €/mq
Borsino Immobiliare	587 €/mq	992 €/mq	789 €/mq
Comparabili da 1 a 10			1.158 €/mq
Valore Medio			975 €/mq

Il valore unitario medio di mercato così ottenuto è pari a 975 €/mq.

La superficie convenzionale per l'immobile a destinazione d'uso residenziale è pari a 191,4 mq.

Tipologia immobile	Superficie convenzionale [mq]	Valore di mercato [€/mq]	Valore di mercato [€]
Appartamento	191,4 mq	975 €/mq	186.615 €

Bene B in Piazza della Pagliara al civico n.24

Estremi catastali: foglio 6 particella 381 subalterno 1/particella 384 subalterno 5


Si riportano i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare, come estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Civitella Alfedena, relativi all'anno 2022 – 2° semestre Fascia *Centrale*, Zona *Centro storico*, *Corso e piazza del Municipio* – Destinazione d'uso *Commerciale*, ed i valori estratti dal Borsino Immobiliare.

Provincia: L'AQUILA
 Comune: CIVITELLA ALFEDENA
 Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO,CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	540	L	1,5	2,3	L
Negozi	NORMALE	640	890	L	2,5	3,9	L



Valori del Borsino immobiliare

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <i>Euro 472</i>	Valore medio <i>Euro 614</i>	Valore massimo <i>Euro 755</i>

Valore medio del prezzo di mercato al metro quadrato:

Fonte	Valore minimo [€/mq]	Valore Massimo [€/mq]	Valore medio [€/mq]
OMI	640 €/mq	890 €/mq	765 €/mq
Borsino Immobiliare	472 €/mq	755 €/mq	614 €/mq
Valore Medio	556 €/mq	822 €/mq	689 €/mq

Il valore unitario medio di mercato così ottenuto è pari a 689 €/mq.

La superficie convenzionale per l'immobile a destinazione d'uso residenziale è pari a 61,8 mq.

Immobile	Superficie convenzionale [mq]	Valore di mercato [€/mq]	Valore di mercato [€]
Locale commerciale	61,8 mq	689 €/mq	42.580 €

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO [€ 186.615 € + € 42.580] € 229.195

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore di mercato ottenuto viene adeguato con riduzione tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Differenza tra oneri tributari su base catastale e su base reale, assenza di garanzia e immediatezza della vendita giudiziaria stimata nel valore del 6,78%: € 15.540
- Lavori di Manutenzione Straordinaria per infiltrazioni su solaio di copertura stimati nel valore del 3%: € 6.875
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 2.000
- Spese di regolarizzazione catastale: € 1.000

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia etc. (6,78%): € 213.655
Valore dell'immobile al netto delle spese di manutenzione straordinaria: € 206.780
Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione catastale e edilizia: € 203.780

PREZZO BASE D'ASTA: € 203.780



ALLEGATI:

Allegato A – Nomina CTU

Allegato B – Relazione del Custode Giudiziario e Verbale di Sopralluogo

Allegato C – Documentazione catastale

Allegato D – Ispezioni ipotecarie

Allegato E – Rapporto Fotografico

Allegato F – Documentazione Urbanistica

Allegato G – Concessioni Edilizie e Certificato di Agibilità

Allegato H – Autorizzazione a costruire – Genio Civile

Allegato I – Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare, Annunci Immobiliari

28 Agosto 2023

Il CTU
Ing. Naida Di Nino
(f.to digitalmente)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA - TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare n. 2/23 Giudice Gop dott. Luca Pelliccia

Promossa da: BCC NPLS 2020 S.r.l. (mandante) Via Vittorio Alfieri, numero civico 1 cap. 31015 Conegliano (TV) – CF 05098890261 e per essa la mandataria doValue S.p.A. Viale dell'Agricoltura, numero civico 7 cap 37135 Verona (VR) - Viale dell'Agricoltura, numero civico 7 cap. 37135 Verona (VR) - CF 00390840239.

Nei confronti di:

Città Civitella Alfedena (AQ).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale, su un livello, superficie convenzionale di 61,8 mq.
Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo, su quattro livelli, superficie convenzionale di 191,4 mq

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CIVITELLA ALFEDENA (AQ) – CATASTO FABBRICATI

Appartamento Foglio 6 mappale 381 sub 1 e mappale 384 sub 5, cat A/2, classe 1, consistenza 3 vani, piano T, Rendita € 154,94.

Appartamento Foglio 6 mappale 384 sub 6, cat A/2, classe 1, consistenza 7 vani, piano T-1-2-3, Rendita € 361,52.

UBICAZIONE

Piazza della Pagliara, n.ri civici 22 – 24 – Civitella Alfedena (AQ)

PREZZO BASE D'ASTA: € 203.780

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Mariantonietta Finamore, Corso Plistia, 30 – 67032 Pescasseroli (AQ)

Email: : mariantonietta.finamore71@gmail.com



RIEPILOGO BANDO D'ASTA - TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare n. 2/23 Giudice Gop dott. Luca Pelliccia

Promossa da:

BCC NPLS 2020 S.r.l. (Mandante)

Via Vittorio Alfieri, numero civico 1 cap. 31015 Conegliano (TV) - CF 05098890261

doValue S.p.A. (Mandataria)

Viale dell'Agricoltura, numero civico 7 cap 37135 Verona (VR) - CF 00390840239

Nei confronti di:

Sig.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale,
su un livello, superficie convenzionale di 61,8 mq

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo,
su quattro livelli, superficie convenzionale di 191,4 mq

UBICAZIONE IMMOBILE

Piazza della Pagliara, n.ri civici 22 – 24 – Civitella Alfedena (AQ)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Civitella Alfedena PT, Foglio 6 mappale 381 sub 1 e 384 sub 5,
cat A/2, classe 1, vani 3, piano Terra, Rendita € 154,94

Catasto fabbricati Comune di Civitella Alfedena PT, Foglio 6 mappale 384 sub 6,
cat A/2, classe 1, vani 7, piani terra primo secondo e terzo, Rendita € 361,52

CONFINI

Nord: verde pubblico particella 569; **Ovest:** edificio identificato al foglio 6 particella 383 e superficie
pavimentata; **Sud:** Piazza della Pagliara; **Est:** edifici foglio 6 particelle 384 e 380.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 203.780

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Mariantonietta Finamore, Corso Plistia, 30 – 67032 Pescasseroli
(AQ) Email: mariantonietta.finamore71@gmail.com

COMUNE DI CIVITELLA ALFEDENA (AQ) – CATASTO FABBRICATI

Appartamento Foglio 6 mappale 381 sub 1 e mappale 384 sub 5, cat A/2, classe 1, consistenza 3
vani, piano T, Rendita € 154,94;

Appartamento Foglio 6 mappale 384 sub 6, cat A/2, classe 1, consistenza 7 vani, piano T-1-2-3,
Rendita € 361,52.

