

TRIBUNALE DI SULMONA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.71/2018 R.E.

promossa da:
Comune di SCANNO
c/

Giudice: dott.ssa Francesca Pinacchio
Custode Giudiziario: *Istituto Vendite Giudiziarie*

ELABORATO PERITALE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Savino L'Erario



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1382
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.108
e-mail: savino.lerario@ingpec.eu

Sulmona, 28 agosto 2021



	pagina
PREMESSA	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
1.1. Identificativi catastali	
2. DESCRIZIONE DEI BENI	6
2.1. Caratteristiche della zona	
2.2. Descrizione del fabbricato	
2.3. Descrizione delle unità immobiliari	
3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4. PROVENIENZA VENTENNALE	13
4.1. Attuale proprietario	
4.2. Precedenti proprietari	
5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	14
5.1. Disciplina urbanistica della zona in cui ricade l'immobile	
5.2. Titoli edilizi	
5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
5.4. Giudizio sulla divisibilità dei beni	
6. ALTRE INFORMAZIONI	20
6.1. Qualificazione energetica delle unità immobiliari	
7. VALUTAZIONE DEI LOTTI	21
7.1. Criterio di stima	
7.2. Fonti di informazione e valori unitari di stima	
7.3. Stima delle unità immobiliari	
7.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
7.5. Prezzo base d'asta degli immobili	
8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA	26
8.1. Lotto Unico	
9. CONCLUSIONI	27
Elenco allegati	28



PREMESSA

La dott.ssa Francesca Pinacchio, quale Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare n.71/2018, promossa dal *Comune di Scanno, in persona del Sindaco p.t., Avv. Giovanni Mastrogiovanni*, con sede in (67038) Scanno in Via Napoli 21, (P.iva 00086720661), contro il sig. _____), con provvedimento del 20 aprile 2021 nominava:

- il sottoscritto ing. Savino L'Erario -con studio in Sulmona (AQ) alla via Papa Giovanni XXIII n. 58 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n.1382-, quale Consulente Tecnico d'Ufficio;
- l'*Istituto Vendite Giudiziarie*, quale Custode giudiziario.

Lo scrivente, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 17.05.2021, ha conseguito formale incarico di redigere una relazione di stima sulla unità immobiliare oggetto del procedimento, come meglio di seguito identificata.

Per l'espletamento del mandato veniva assegnato il termine di trenta giorni antecedenti la prima udienza per la presente procedura esecutiva che veniva stabilita in data 28.10.2021.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 04.06.2021 (cfr. allegato n.1 - *Verbale d'inizio delle operazioni peritali*); in quella data presso i luoghi sono convenuti, oltre allo scrivente CTU, i signori:

Giudice: dott.ssa Francesca Pinacchio
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
Perito: ing. Savino L'Erario



- Carmine Italiani, quale delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie;

- Cesidio Spacone, debitore esecutato.

Dopo aver avuto accesso all'unità immobiliare, alla presenza di quanti sopra lo scrivente ha provveduto all'effettuazione del rilievo visivo, metrico e fotografico dei luoghi oggetto della procedura esecutiva.

* * * * *



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto del procedimento è costituito da una porzione di fabbricato urbano destinato a **civile abitazione**, posto in fabbricato condominiale sito in Scanno (L'Aquila) alla Via Domenico Di Rienzo n. 56.

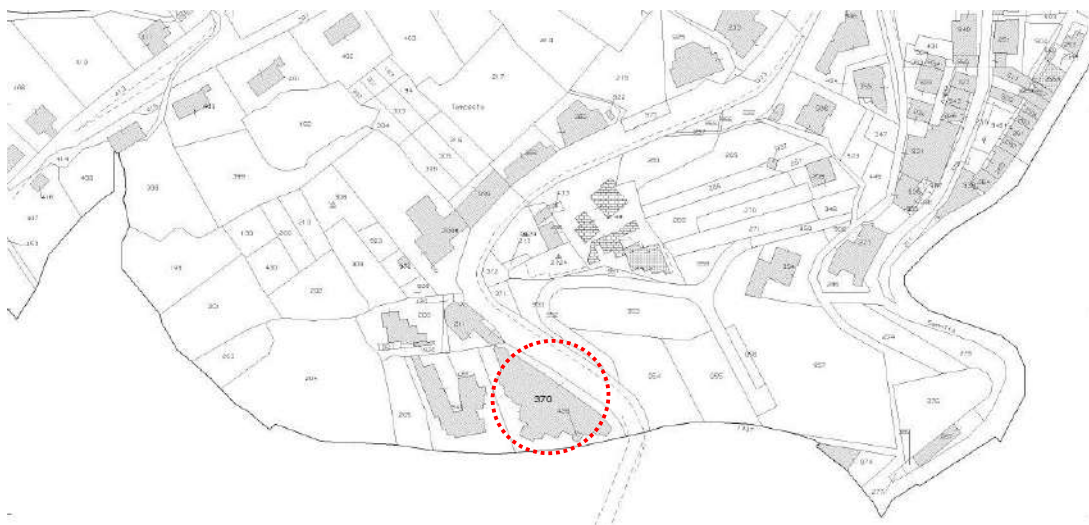


immagine 1 - stralcio di mappa catastale (Scanno - foglio 20)



immagine 2 - inquadratura corografica (fonte: Google Maps)





immagine 3 - vista del fabbricato da Via Domenico Di Rienzo

Posta al piano quarto di un fabbricato pluriplano, l'unità immobiliare consiste in un appartamento e sviluppa una superficie catastale totale di m² 92.

1.1. Identificativi catastali

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da una porzione di fabbricato urbano destinato a **civile abitazione**, staggita al mappale 370 del foglio 20 del Catasto fabbricati di Scanno (AQ) così come segue:

- **appartamento**: sub 20, piano 4, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie



catastale m² 92, rendita € 371,85; intestato:

proprietario per quota indivisa pari a 1/2, in regime di comunione legale con la signora

Per una più ampia e puntuale identificazione dell'unità immobiliare si rimanda agli allegati n. 2 (*stralcio di mappa catastale*) e n. 3 (*visura catastali*).

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Caratteristiche della zona

La zona urbana entro cui ricade l'immobile oggetto di stima è di tipo residenziale, a traffico locale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2. Descrizione del complesso immobiliare

2.2.1 Tipo edilizio

L'appartamento oggetto d'esecuzione è ubicato nel Condominio "I Comignoli" composto da tre corpi di fabbrica, articolati su diversi piani fuori terra.

2.2.2. Parti e servizi comuni condominiali

Il condominio è dotato di aree e spazi comuni tipici del "residence" di montagna tra cui: ingresso, hall portineria, deposito sci, sala d'attesa, bagno, sala riunioni, alloggio portiere. Per il



dettaglio confrontare planimetria successiva.

PROPRIETÀ CONDOMINIALI	
1	INGRESSO
2	HALL PORTINERIA
3	DEPOSITO SCI CARROZZINE
4	CABINA TELEFONICA
5	SALA D'ATTESA
6	DEPOSITO
7	PATIO
8	CORRIDOI
9	SCALE
10	VANO ASCENS. SCALA SUD
11	SALA MACCH. ASCENS. SCALA SUD
12	VANO ASCENS. SCALA OVEST
13	SALA MACCH. ASCENS. SCALA OVEST
14	ALLOGGIO PORTIERE
15	DEPOSITO RIFIUTI
16	" ATTEZZI
17	ESSICCATOIO PANNI
18	ADMINISTR.-SALA RIUNIONI CONDOMIN.
19	TOILETTA
20	SERBATOIO GASOLIO
21	CENTRALE TERMICA

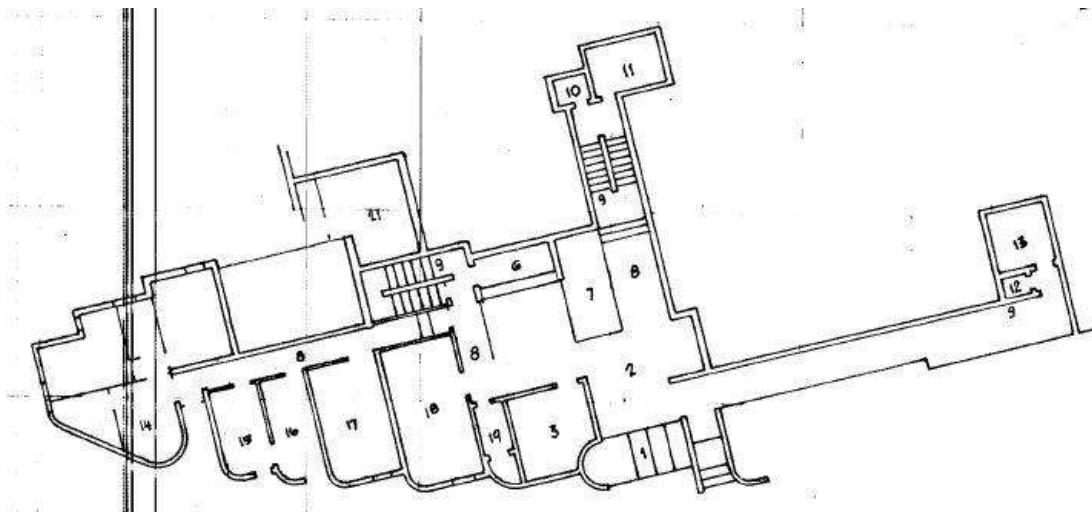


immagine 4 – stralcio scheda catastale beni comuni non censibili

* * * * *

2.3. Descrizione della unità immobiliare

2.3.1. Appartamento (part. 370, sub 20)

Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, sita in Scanno (L'Aquila) alla Via Domenico Di Rienzo n. 56, posta al piano quarto, scala SUD, interno 6, del Condominio "I



Comignoli”.

L’abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, un bagno. Caratteristiche dimensionali: superficie catastale m² 92; altezza interna circa m 2,80.

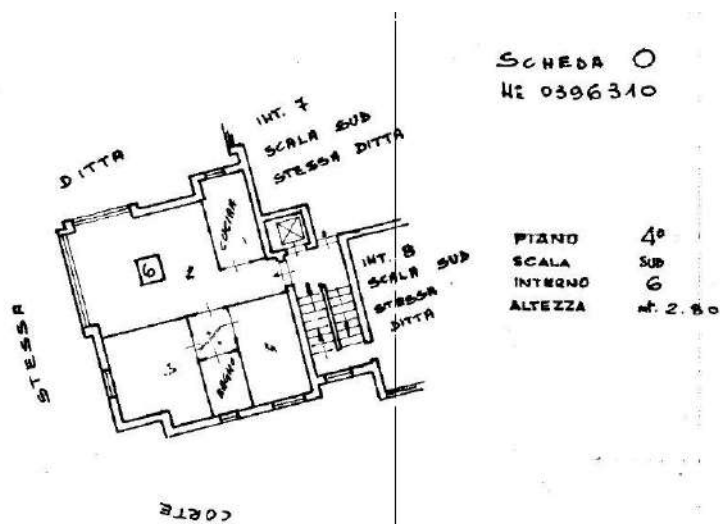


immagine 5 - scheda planimetrica catastale dell'appartamento



immagine 6 - vista esterna dell'appartamento



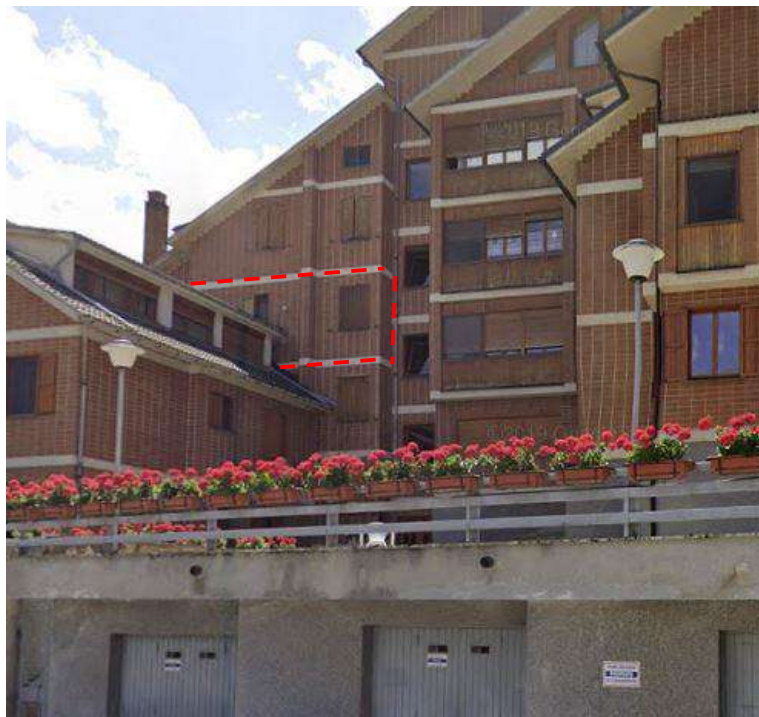


immagine 7 - vista esterna dell'appartamento

2.3.1.a. Coerenze

L'appartamento confina a nord, a ovest e sud con distacco da area condominiale, ad est con interno 7 della scala Sud (in catasto non è presente l'elaborato planimetrico dal quale evincere il numero di subalterno) e subb. 9/10 (beni comuni non censibile – vano scala condominiale/ascensore).

2.3.1.b. Principali caratteristiche del bene

Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche strutturali del fabbricato e dell'unità immobiliare.

	<i>componente edilizia</i>	<i>tipologia</i>	<i>materiale</i>	<i>condizioni</i>
--	----------------------------	------------------	------------------	-------------------



1.	CARATTERISTICHE STRUTTURALI			
	<i>strutture verticali</i>	telai	cemento armato	buone (*)
	<i>orizzontamenti</i>	solai	c.a. e laterizio	buone (*)
	<i>copertura</i>	solai	c.a. e laterizio	buone (*)
2.	COMPONENTI EDILIZIE			
2.1.	coperture			
	<i>manto</i>	guaina	bitume	buone (*)
	<i>lattonerie</i>	lamiera sagomata	acciaio	buone (*)
2.2.	rivestimenti esterni			
2.2.1.	<i>facciata</i>	mattoni faccia vista	laterizio	buone
2.3.	elementi protezione			
	<i>corrimano scale</i>	profili	acciaio/legno	buone
2.4.	infissi esterni			
2.4.1.	portoncino d'ingresso	anta a battente	legno	buone
2.4.2.	finestre e porte finestre			
	<i>telaio</i>	anta a battente	legno	buone
	<i>specchiatura</i>	unica	vetro-camera	buone
	<i>elemento oscurante</i>	serrande	legno	buone
	<i>maniglie</i>	a leva	ottone	buone
2.5.	infissi interni			
	<i>telaio</i>	anta a battente	legno	buone
	<i>specchiatura</i>	unica	legno	buone
	<i>maniglie</i>	a leva	ottone	buone
2.6.	pavimentazione interna			
	<i>soggiorno-pranzo</i>	mattonelle	ceramica	buone
	<i>bagno</i>	mattonelle	ceramica	buone
	<i>camere da letto</i>	parquet	legno	buone
2.7.	rivestimenti interni			
	<i>bagno</i>	piastrelle	ceramica	buone
	<i>soggiorno</i>	doghe	legno	buone
	<i>angolo cottura</i>	piastrelle	ceramica	buone
	<i>camere da letto</i>	doghe	legno	buone
3.	IMPIANTI			
3.1.	gas (cucina)			
	<i>alimentazione</i>	metano	---	---
	<i>adduzione</i>	---	---	---



	<i>distribuzione interna</i>	linea fuori traccia	---	---
3.2.	elettrico			
	<i>tensione</i>	220 V c.a.	---	---
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	rame	non rilevab.
	<i>protezione</i>	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	<i>conformità</i>	---	---	---
3.3.	idrico			
	<i>adduzione</i>	da rete	---	---
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	<i>apparecchi sanitari</i>	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico			
3.5.1.	produzione			
	<i>alimentazione</i>	caldaia murale	---	---
	<i>corpi scaldanti</i>	ventilconvettore	acciaio	buone (*)
3.5.2.	combustibile solido			
	<i>alimentazione</i>	legna	---	---
	<i>focolare</i>	camera aperta	lamiera metall.	---
	<i>pedritti/architrave</i>	angolari	laterizio	---
3.5.3.	altri generatori			
	<i>scaldabagno</i>	---	---	---
3.6.	antenna TV	segnali terrestri	antenna lineare	---
3.7.	telefonico	---	---	---
3.8.	citofonico	citofono da parete	---	buone (*)

(*) i giudizi contrassegnati con un asterisco derivano da un rilievo visivo e non sono frutto di apposite indagini ed ispezioni; pertanto non costituiscono attestazione di conformità ai vigenti requisiti minimi di legge o di funzionalità.

2.3.1.c. Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta **occupata** dal debitore (cfr. relazione del Custode giudiziario).

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche dei beni si rimanda all'allegato n.5
(documentazione fotografica).



3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per le formalità si rimanda alla certificazione notarile redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. in data 08.03.2021 (già in atti della procedura), a firma della dott.ssa Adriana Vergati, Notaio in Popoli.

3.1. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione in atti si rilevano le formalità di seguito riportate; per quanto non esplicitamente riferito nei successivi paragrafi 3.1.1. e 3.1.2. si rimanda alla certificazione notarile in atti della procedura.

3.1.1. Iscrizioni

3.1.1.a. **Ipoteca** iscritta a L'Aquila in data 08.01.1993 ai nn.327/15.

Formalità iscritta a favore di *Banca di Roma Spa* e contro il signor

, a garanzia delle obbligazioni derivanti da mutuo per Notaio Franco Bartolomucci di Roma in data 16 dicembre 1992, repertorio n. 187599, debitamente registrato. Si precisa che la citata formalità non è stata annotata di rinnovazione e, pertanto, grava solo formalmente sull'immobile in oggetto in relazione al disposto degli artt. 2847 e 2878 n. 2) c.c.;

3.2.2. Trascrizioni

3.2.2.a Decreto di **sequestro conservativo** n. 2/2017 emesso dalla Corte dei Conti Sez.



Giurisdizionale per la Regione Abruzzo in data 24.10.2017, trascritto a L'Aquila in data 08.11.2017 ai nn.17175/13537, a favore del Comune di Scanno, codice fiscale 00086720661, e contro il signor

* * * * *

Per la documentazione riportata nel presente paragrafo si rimanda all'allegato n.6 (*copia della certificazione notarile*).

4. PROVENIENZA VENTENNALE

Lo scrivente riporta in ordine cronologico gli estremi degli atti di provenienza così come da certificazione notarile.

4.1. Attuale proprietario

regime di comunione legale dei beni fra
loro;

4.2. Precedenti proprietari

4.2.1. Atto di compravendita per Notaio Raffaele De Luca di Scanno in data 13 novembre 1971, repertorio n. 199, registrato e trascritto a L'Aquila in data 2 dicembre 1971, al n. 16164 di formalità, in forza del quale la società "

, vendeva al



signor _____, il diritto di piena

ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto;

4.2.2. Atto di compravendita per Notaio Cesira De Michele di Sulmona in data 11 luglio 2001, repertorio n. 16342, raccolta n. 6352, registrato a Sulmona in data 30 luglio 2001 al n. 942 e trascritto a L'Aquila in data 17 luglio 2001 ai nn. 12224/9692, in forza del quale il signor _____

che acquistavano, in costanza di matrimonio e in regime di comunione legale dei beni fra loro, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

* * * * *

Per la documentazione riportata nel presente paragrafo e per precisazioni in merito ai suoi contenuti, si rimanda all'allegato n.6 (*copia della certificazione notarile*).

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

5.1. Disciplina urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili

5.1.a. Principali strumenti territoriali ed urbanistici vigenti nel Comune di Scanno

La disciplina ambientale ed urbanistica del territorio comunale di Scanno è regolata dai seguenti strumenti pianificatori territoriali ed urbani:

- Piano Regionale Paesistico, approvato con Delibera del Consiglio Regionale d'Abruzzo in data



21.03.1990, n.141/21; ai sensi dello strumento territoriale la zona in cui ricade l'immobile è definita a *trasformabilità a regime ordinario*;

- Piano Regolatore Generale (vigente): ai sensi dello strumento urbanistico l'immobile ricade nella seguente zona: *ambiti urbani definiti da consolidare ad attuazione diretta - UDD*.

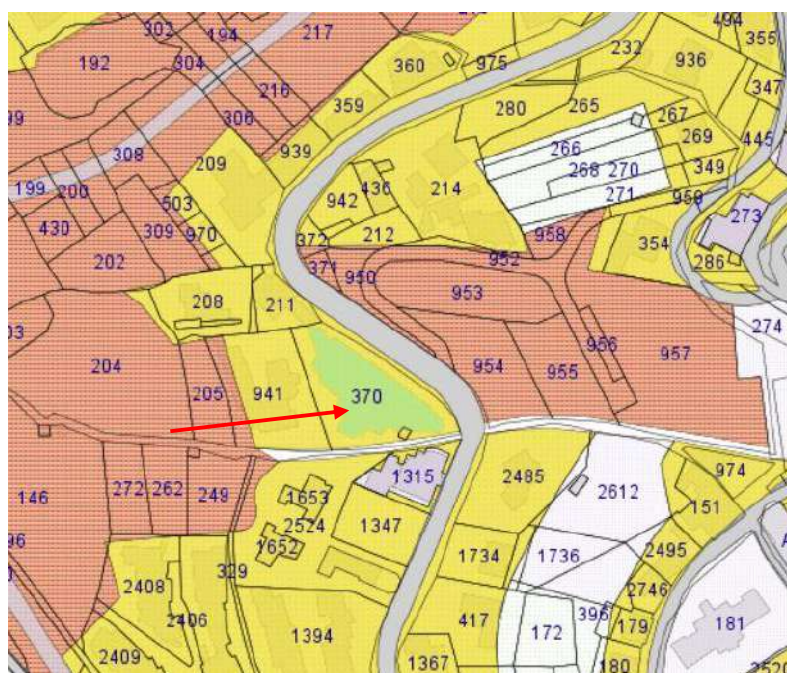


immagine 8 - stralcio PRG vigente nel Comune di Scanno

5.2. Titoli edilizi

Il fabbricato "i Comignoli" all'interno del quale insistono i beni oggetto del procedimento ha conseguito i seguenti titoli:

- **Licenza a costruire n. 1604**, rilasciata in data **20.06.1968** dal Sindaco del Comune di Scanno alla Società
- **Autorizzazione a costruire** (art.26 Lg.1684 del 25/11/1962), rilasciata in data **06.08.1968**



dall'Ufficio del Genio Civile L'Aquila alla Società _____ l;

- **Certificato di ispezione delle opere in c.a.**, in data **14.01.1970** a firma dell'Ingegnere Ispettore Pasquale Cattivera;
- **Certificato di collaudo delle opere in c.a.**, in data **31.08.1970** a firma dell'Ingegnere Ettore Ciarletta;
- **Certificato rispondenza norme antisismiche** (art.37 Lg.1684 del 25/11/1962), rilasciato in data **03.10.1970** dall'Ufficio del Genio Civile L'Aquila alla Società _____
- **Licenza d'uso del fabbricato**, rilasciata in data **26.10.1970** dal Prefetto della Provincia dell'Aquila alla Società _____
- **Certificato di abitabilità**, rilasciato in data **19.12.1970** dal Sindaco del Comune di Scanno alla Società E.RE.MO Srl.

* * * * *

Per la documentazione richiamata nel presente paragrafo si rimanda a quanto fornito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scanno (cfr. allegato n.7).

5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

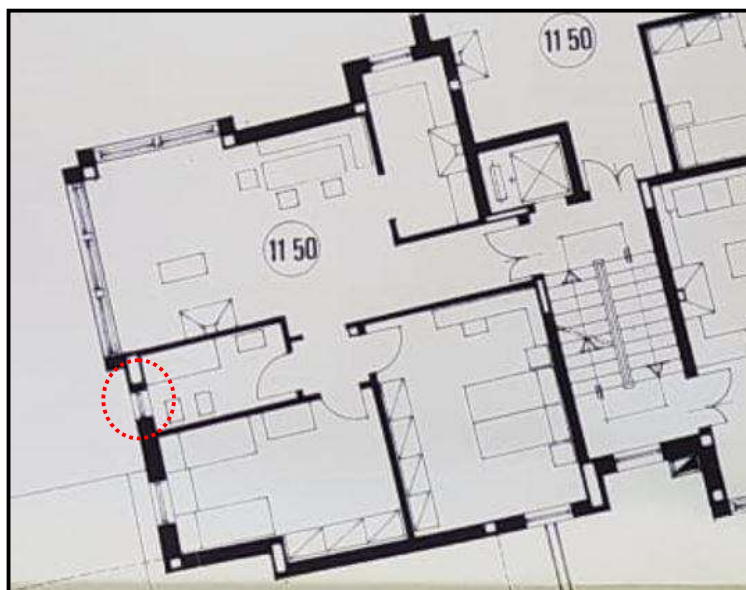
Dall'esame del progetto che ha conseguito l'originario titolo edilizio, reperibile presso



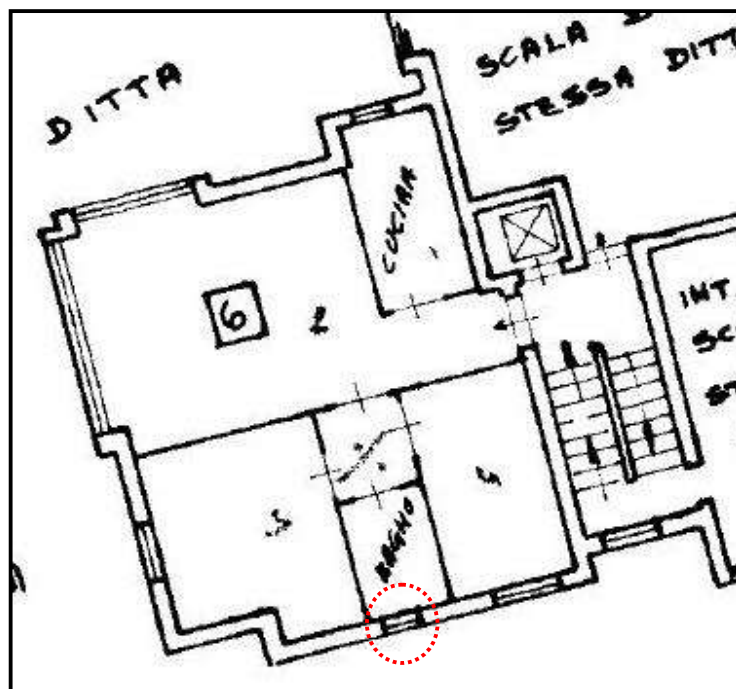
l'Ufficio Tecnico Comunale, si rilevano le seguenti difformità: al Piano 4° appartamento (sub 20)

discordanza ubicazione tramezzature e diversa distribuzione spazi interni con dislocamento del

bagno e della relativa finestra, dalla parete ovest del fabbricato (da progetto) alla parete sud.



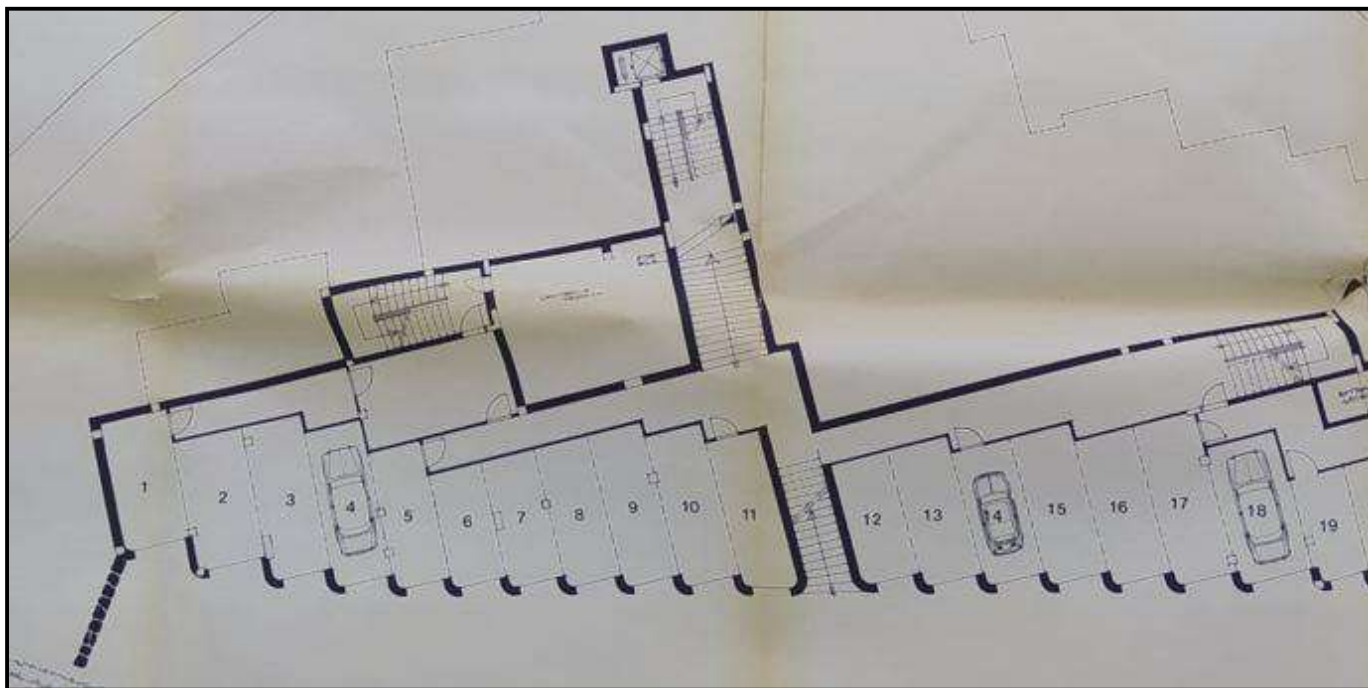
Stralcio Planimetria allegata al progetto originario (Pianta Piano 4°)



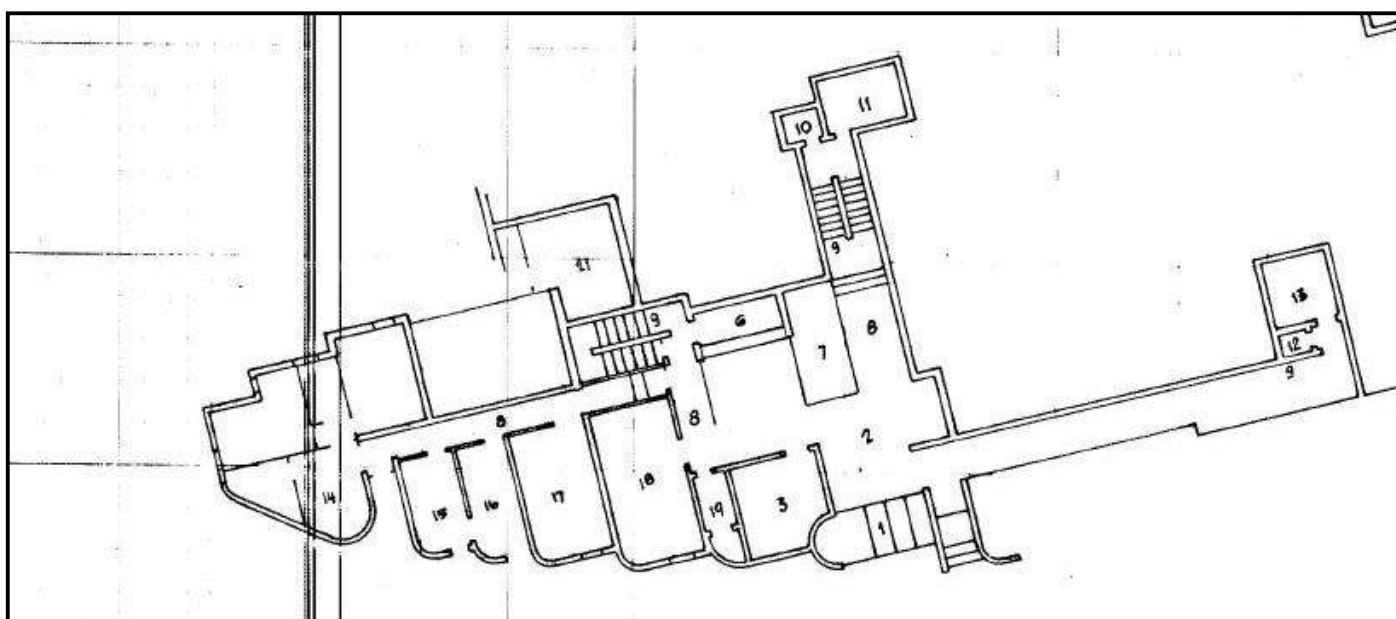
Stralcio Planimetria catastale corrispondente allo stato di fatto (Pianta Piano 4°)



Ulteriori difformità si rilevano al Piano Seminterrato (beni comuni non censibili)



Stralcio Planimetria allegata al progetto originario (Pianta Piano Seminterrato)



Stralcio Planimetria catastale beni comuni non censibili (Pianta Piano Seminterrato)



Le difformità sono state riscontrate anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scanno che con PEC inviata allo scrivente in data 12.08.2021 (cfr. allegato n.8) afferma che:

"[...] Sulla base dei rilievi effettuati in loco e dalla verifica delle suddette planimetrie, nonché del progetto depositato in occasione della realizzazione della struttura, sono state riscontrate delle difformità tra gli elaborati tecnici allegati all'autorizzazione e quelli forniti dall'amministratore. In particolare, sono state rilevate discordanze nella distribuzione degli interni, modifica delle superfici di piano, modifiche ai prospetti e alle coperture."

Tale difformità potranno essere sanate attraverso il conseguimento di idoneo titolo edilizio riguardante l'intero fabbricato.

5.3.2. Conformità catastale

5.3.2.a. Visura

A seguito della visura catastale effettuata, si rileva che, in atti dell'Agenzia del Entrate l'unità immobiliare risulta correttamente intestata al debitore esecutato.

5.3.2.b. Schede catastali

Rispetto allo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali, in atti dell'Agenzia delle Entrate, per l'appartamento, non si riscontrano difformità.



5.4. Giudizio sulla divisibilità dei beni

I beni oggetto di stima non possono essere frazionati in unità immobiliari di minore estensione funzionalmente autonome.

6. ALTRE INFORMAZIONI

In merito agli **oneri condominiali insoluti**, a seguito di comunicazione in data 06.08.2021 effettuata dall'amministratore p.t. Leonardo Giarnetti allo scrivente, il sig. _____ risulta debitore verso il Condominio "I Comignoli" della somma di **€ 7.883,75**.

Per tutte le altre informazioni relative ai millesimi di proprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare, all'importo delle quote condominiali (ordinarie e straordinarie) e ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

6.1. Qualificazione energetica delle unità immobiliari

Lo scrivente non dispone dell'*attestato di qualificazione energetica* dell'unità immobiliare per civile abitazione; ad essa compete, presumibilmente, la **classe energetica G** a cui corrisponde un indice di prestazione energetica (*EPI*) compreso tra 121 e 160 kWh/m² annui.

La presente dichiarazione non costituisce attestazione di prestazione energetica.

* * * * *



7. VALUTAZIONE DEI LOTTI

7.1. Criterio di stima

La stima verrà condotta applicando il metodo *sintetico-comparativo*; questo si basa sull'identificazione di un valore per metro quadrato di superficie ragguagliata (o *commerciale*), tenendo conto dei valori correnti per beni di caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) analoghe.

Nel caso in esame il campione da utilizzarsi come termine di confronto per le porzioni di fabbricato urbano è costituito dallo *stock* di fabbricati unifamiliari e plurifamiliari per civile abitazione.

7.2. Fonti di informazione e valori unitari di stima

7.2.a. Fonti e valori unitari di stima - Le fonti d'informazione utilizzate per l'elaborazione di un giudizio di stima per le porzioni di fabbricato sono le seguenti:

- *Rapporto immobiliare* dell'Agenzia del Territorio;
- prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- siti *web* specializzati in offerte immobiliari;
- principali mediatori immobiliari presenti sul mercato locale.

In particolare, analizzando i dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (aggiornamento: 2° semestre 2020), si evince che per la zona in esame (identificata come "B1") i valori di mercato per metro quadrato di superficie lorda, relativi



ad uno stato conservativo normale ed in funzione delle varie destinazioni, sono i seguenti:

destinazione	valore unitario (euro/m ²)	
	min	max
abitazioni civili	1.000,00	1.500,00

Va precisato che i valori riportati dall'*Osservatorio Immobiliare*, come specificato dalla stessa Agenzia delle Entrate nell'apposita guida alla consultazione delle quotazioni, costituiscono valori di semplice ausilio alla stima: l'utilizzo degli stessi "[...] *nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima*".

Di fatto essi definiscono sommariamente un *ordine di grandezza*, a cui far riferimento per il giudizio estimativo; questo dovrà affinarsi attraverso ricerche più approfondite condotte direttamente sul mercato locale.

All'atto della redazione dell'elaborato peritale, tuttavia, non si rilevano unità immobiliari confrontabili con quelle oggetto di stima; pertanto si ritiene opportuno adottare i valori desumibili dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto delle caratteristiche e del grado di conservazione delle porzioni immobiliari, i valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale dei beni in esame possono essere così stimati: **€ 1.500,00 €/m²** (appartamento).

7.2.b. Coefficienti di correzione



Al valore definito è necessario apportare opportune correzioni, introducendo parametri correttivi, detti *coefficienti di adeguamento*, che sintetizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame.

Pertanto si apportano le dovute correzioni valutando le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, come segue: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (*Cg*) sarà fornito dalla seguente espressione: $Cg = (a+b+c+d+e) - (n-1)$.

Nel caso in esame i singoli coefficienti e l'importo unitario di stima per l'immobile assume la seguente forma (valore unitario arrotondato):

sub	valore OMI €/m ²	coefficienti					coeff. globale	valore unitario €/m ²
		ubicazione	funzionalità	stato manutentivo	dotazione impiantistica	qualità edilizia		
20	1.500,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	1,30	1.950,00

Sulla scorta delle correzioni effettuate, il valore unitario (a metro quadrato di superficie commerciale) da adottarsi per la stima del bene in esame è il seguente: **€ 1.950,00 €/m²**

* * * * *

7.3. Stima delle unità immobiliari

Da tutto quanto sopra si desume il valore del diritto della piena proprietà dei beni oggetto di



stima, come segue:

<i>sub</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie m²</i>	<i>valore unitario €/m²</i>	<i>valore immobile €</i>
20	civile abitaz.	92	1.950,00	179.400,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Di seguito si riportano i valori di stima per ciascun bene oggetto di stima, tenendo conto delle opportune riduzioni e correzioni della stessa.

Di seguito vengono riportati i valori di stima e le opportune riduzioni.

Sub 20 (civile abitazione)

Valore di stima € 179.400,00

Riduzione del valore per l'immediatezza della vendita, per l'assenza di garanzia per vizi, per le eventuali pratiche tecnico-amministrative connesse alle regolarizzazioni urbanistico-edilizie - € 26.910,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: come per legge

Valore di stima dell'immobile al netto delle riduzioni € 152.490,00

Valore di stima della quota di diritto dell'immobile

<i>sub</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie m²</i>	<i>valore immobile €</i>	<i>diritto</i>	<i>quota del diritto</i>	<i>valore diritto €</i>
20	civile abitaz.	92	152.490,00	proprietà	1/2	76.245,00

Alla luce dei conteggi effettuati il valore di stima della quota di diritto del sig. Cesidio

Spacone risulta pari ad **Euro 76.245,00 (euro settantaseimiladuecentoquarantacinque/00).**



7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Il prezzo a base d'asta per il bene oggetto della procedura esecutiva corrisponde al valore di stima al netto delle decurtazioni riportate al paragrafo 7.4. ed arrotondato; pertanto si ha:

<i>sub</i>	<i>descrizione</i>	<i>prezzo</i>	
		€	(lettere)
20	appartamento	152.490,00	centocinquantaduemilaquattrocentonovanta/00

<i>sub</i>	<i>descrizione</i>	<i>prezzo</i>	Quota del diritto 1/2	
		€	€	(lettere)
20	appartamento	152.490,00	76.245,00	settanseimiladuecentoquarantacinque/00

Nella stima si intendono compresi i diritti sulle parti comuni condominiali.

* * * * *



8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA

8.1. LOTTO UNICO - Diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ su porzione di fabbricato

urbano destinata a **civile abitazione**, posta al piano quarto del Condominio *I Comignoli*, sito in Scanno (AQ) alla Via Domenico Di Rienzo n.56.

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Scanno (AQ), foglio 20, particella 370, sub 20, piano 4, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale m² 92, rendita € 371,85; intestata a [REDACTED], proprietario per quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$, in regime di comunione legale con la signora [REDACTED]

Coerenze - L'appartamento confina a nord, a ovest e sud con distacco da area condominiale, ad est con interno 7 della scala Sud (in catasto non è presente l'elaborato planimetrico dal quale evincere il numero di subalterno) e subb. 9/10 (beni comuni non censibile – vano scala condominiale/ascensore).

Stato occupativo dell'immobile - L'immobile risulta occupato dal debitore.

Conformità urbanistico-edilizia - La porzione di fabbricato urbano oggetto della procedura esecutiva ha conseguito regolare titolo di agibilità. Si rilevano comunque difformità (cfr. paragrafo 5.3. relazione).

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato al debitore esecutato; inoltre lo stato dei luoghi dell'appartamento, rappresentato sulla scheda



catastale, risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

Altre informazioni - Per tutte le informazioni relative ai millesimi di proprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare, all'importo delle quote condominiali (ordinarie e straordinarie), ad oneri condominiali insoluti e ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso.

Prezzo a base d'asta - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari alla quota di ½ della proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ammonta ad **€ 76.245,00** (euro settansemiladuecentoquarantacinque/00); nella stima si intendono compresi i diritti sulle parti comuni condominiali.

* * * * *

9. CONCLUSIONI

Per tutto quanto non espressamente riferito nelle presenti note si rimanda alla documentazione già versata in atti ed a quella, ulteriore, contenuta negli allegati.

Nel rassegnare la presente relazione di C.T.U., che si compone di n.28 pagine e di n.8



allegati, il sottoscritto ringrazia l'Onorevole Magistrato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona, 28 agosto 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ing. Savino L'Erario

Elenco allegati

num. oggetto

1. Verbale d'inizio delle operazioni peritali
2. Stralcio di mappa catastale (NCEU Scanno, foglio 20)
3. Visure storiche catastali (NCEU Scanno - foglio 20, part. 370, sub 20)
4. Scheda catastale (NCEU Scanno - foglio 20, part. 370, sub 20)
5. Documentazione fotografica
6. Copia della certificazione notarile (in atti della procedura)
7. Titoli edilizi
8. Nota dell'Ufficio Tecnico Comune di Scanno del 12.08.2021



ALLEGATO N. 1 - Verbale delle operazioni peritali



VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare N. 71/18

(Comune di Scanno Spacone Cesidio)

Il giorno QUATTRO del mese di GIUGNO dell'anno 2021, alle ore 10:30,
presso i luoghi oggetto della procedura, siti in SCANNO (AQ) Via Domenico
Di Rienzo, sono iniziate le operazioni peritali relative a detta Esecuzione.

Sono presenti, oltre al CTU, ing. Savino L'Erario, il custode giudiziario
Carmine Italiani per l'IVG;

per il creditore procedente: **NESSUNO**

per la parte debitrice: **10 Lf.**

All'uopo sono state adottate le misure previste dalle vigenti disposizioni in
materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica.

Il CTU ha effettuato rilievi fotografici e metrici, appuntando quanto
necessario su blocco a parte.



Alle ore *M.15* le operazioni peritali vengono concluse.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il CTU

Il Custode Giudiziario

Gli intervenuti



ALLEGATO N. 2 – Stralcio di mappa catastale (NCEU Scanno)

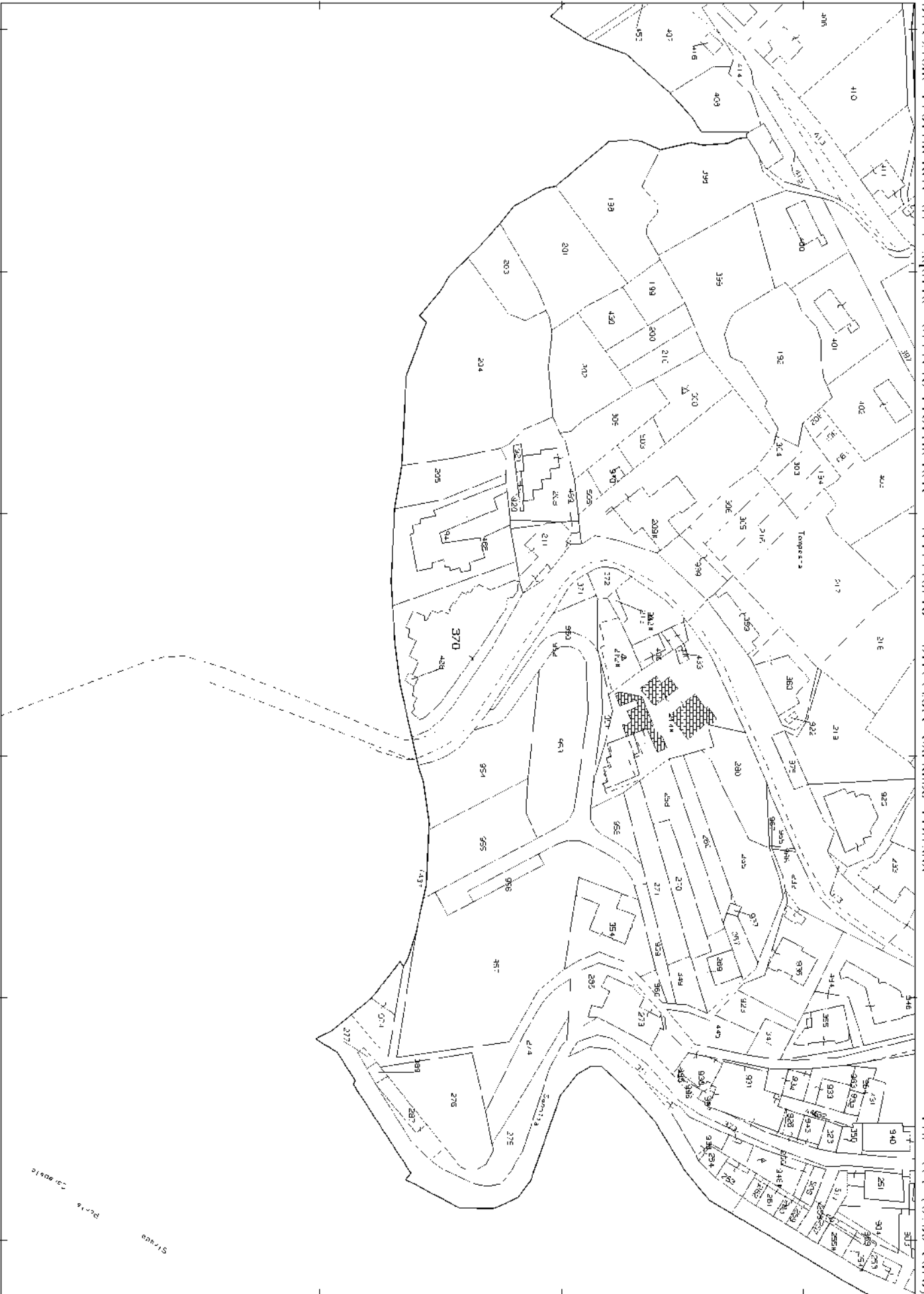




E-35700
Firmato Da: LERRARIO SAVINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54940cdf67cda8c5904ec8147a654290

Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CARALDO TIZIANA

Vis tel (0.90 euro)



1 Particella: 370

Comune: SCANNO
Foglio: 20

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

27-Mag-2021 13:19:50
Prot. n. T243931/2021

ALLEGATO N. 3 – Visure catastali (NCEU Scanno)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2021

Dati della richiesta	Comune di SCANNO (Codice: 1501) Provincia di L'AQUILA
Catasto Fabbricati	Foglio: 20 Particella: 370 Sub.: 20

INTESTATI

1	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	20	370	20			A/2	1	4,5 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte** : 92 m ²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DOMENICO DI RIENZO piano: 4;										
Notifica		-		Partita		1763		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1501 - Sezione - Foglio 20 - Particella 370

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	20	370	20			A/2	1	4,5 vani		Euro 371,85 L. 720.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA DOMENICO DI RIENZO piano: 4;										
Notifica		-		Partita		1763		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2021

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	20	370	20			A/2	1	4,5 vani		L. 711	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo : VIA DOMENICO DI RIENZO piano: 4;													
Notifica													
										Partita	1763	Mod.58	

Situazione degli intestati dal 11/07/2001

N.	CI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DI
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/2001 Trascrizione in atti dal 14/01/2002 Repertorio n.: 16342 Rogante: CESIRA DE MICHELE Sede: SULMONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 9692.1/2001)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 11/07/2001
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

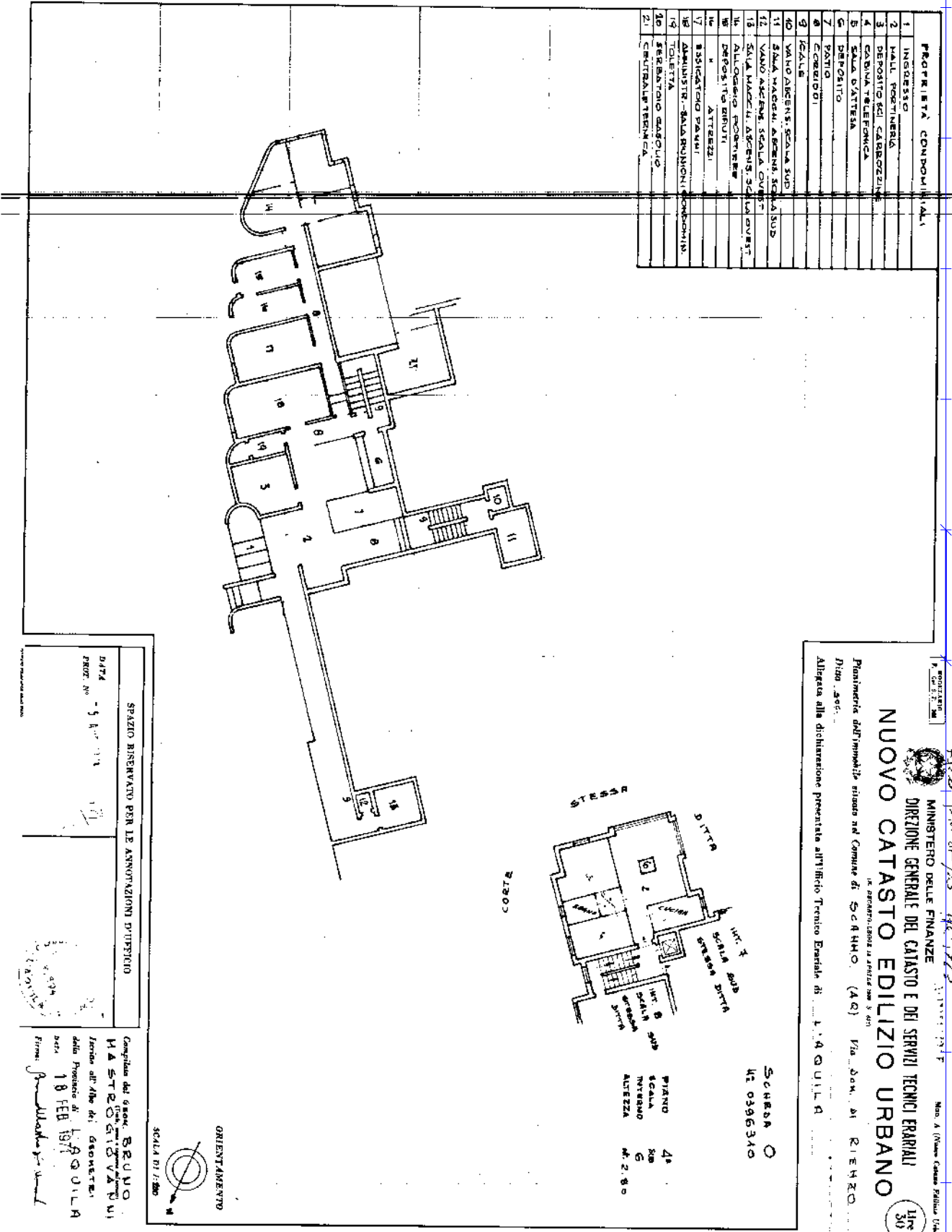
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO N. 4 – Scheda catastale (NCEU Scanno)





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2021 - Comune di SCANNO (1501) - Foglio: 20 - Particella: 370 - Subalterno: 20 > metri 01

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Direzione Provinciale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali di Scanno (AQ)
 Via Don. M. RICHZO
 Alpegna alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE
 DATA 18 FEB 1971
 COMPILATO DAL GEOM. BRUNO MASTROGIACOVANI
 TITOLO ALIBI DEL GEOMETRA DELLA PROVINCIA DI L'AQUILA
 DATA 18 FEB 1971
 FIRMA: Mastrogiovanni

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO N. 5 - Documentazione fotografica





- vista dell'immobile fronte principale (da Via Domenico Di Rienzo)



- vista dell'immobile fronte laterale (da Via Domenico Di Rienzo)





- ingresso portone condominiale



- ingresso/hall condominiale

Giudice: Dott.ssa Francesca Pinacchio
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
CTU: Ing. Savino L'Erario





- ingresso/reception condominiale



- vano scala/ascensore condominiale





- ingresso appartamento



- zona ingresso appartamento





- cucina appartamento



- zona soggiorno/pranzo appartamento





- zona soggiorno/pranzo appartamento



- disimpegno zona notte appartamento



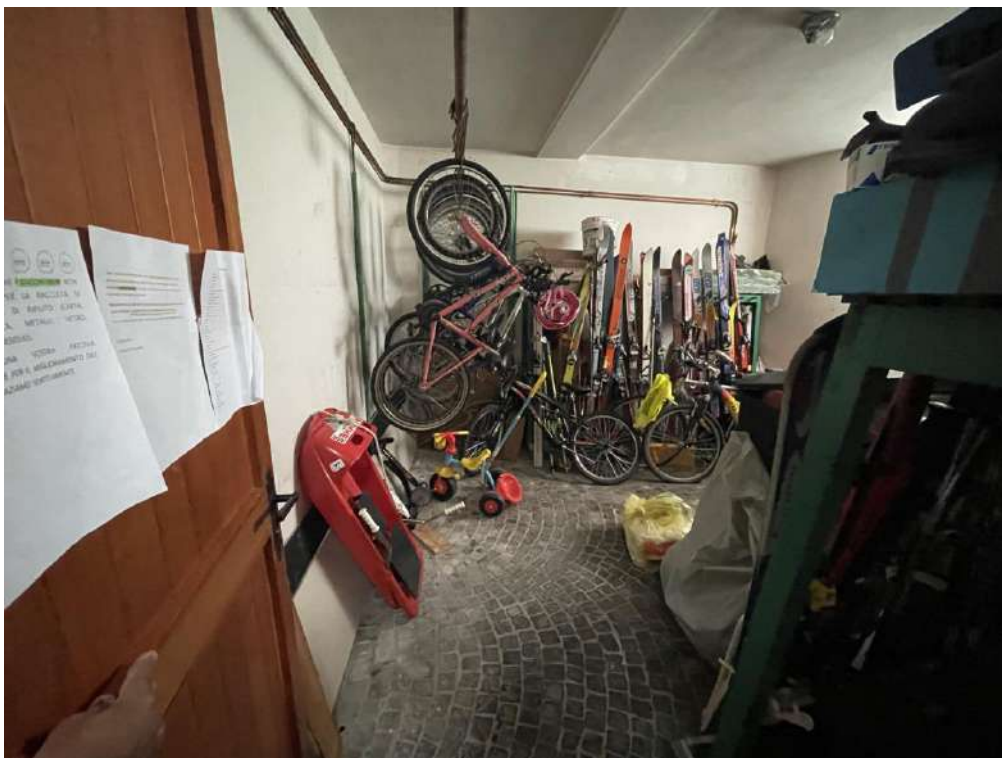


- camera 2 appartamento



- sala condominiale (piano seminterrato)





- deposito/rimessa condominiale (piano seminterrato)



- servizio/bagno condominiale (piano seminterrato)

Giudice: Dott.ssa Francesca Pinacchio
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
CTU: Ing. Savino L'Erario





- zona hall condominiale (piano seminterrato)



- zona hall condominiale (piano seminterrato)



ALLEGATO N. 6 – Copia della certificazione notarile (in atti della procedura)



CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE

CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

**Decreto di Sequestro Conservativo n. 2/2017 emesso dalla
CORTE DEI CONTI - SEZIONE GIURISDIZIONALE PER LA REGIONE
ABRUZZO**

contro

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente Certificato concerne unità immobiliare sita in
Comune di Scanno (AQ) alla Via Domenico Di Rienzo n. 56, e
precisamente:

- **appartamento ad uso abitazione** posto al piano quarto della
scala SUD, distinto con il numero di interno 6 (sei), della
consistenza catastale di 4,5 (quattro virgola cinque) vani; a
confine con vano scala, vano ascensore, appartamento distinto
con il numero di interno 7 (sette) della scala SUD, area
condominiale su due lati e terrazza condominiale, salvo altri.

PRECISAZIONI CATASTALI

L'immobile oggetto del presente Certificato è censito al
Catasto Fabbricati del **Comune di Scanno al foglio 20,**
particella 370, subalterno 20, VIA DOMENICO DI RIENZO, piano
4, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, superficie catastale
totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, R.C. Euro
371,85.



INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto del presente Certificato risulta intestato
in Catasto ai signori:

_____, quanto ad una quota
indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà, in
regime di comunione legale con la signora _____

_____ quanto ad una quota
indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà, in
regime di comunione legale con SPACONE Cesidio.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

In relazione ai dati sopra riportati, la sottoscritta
Dott.ssa Adriana Vergati, Notaio in Popoli, iscritta presso
il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e
Pescara, esaminati i titoli di provenienza, consultati i
Registri del Catasto e della Agenzia delle Entrate, Ufficio
Provinciale di L'Aquila - Territorio, ed esperito ogni altro
opportuno accertamento anche in relazione, ove necessario,
alla Legge 19 maggio 1975 n. 151 (Riforma del diritto di
famiglia), assumendone la piena responsabilità,

DICHIARA

- che, alla data del **8 marzo 2021**, l'immobile oggetto del
presente Certificato risulta di proprietà dei sopra



generalizzati _____ a in

regime di comunione legale dei beni fra loro;

- che i signori _____ sono

divenuti proprietari dell'immobile oggetto del presente

Certificato in forza dei seguenti titoli a partire dal primo

anteriore al ventennio, e precisamente:

*** atto di compravendita per Notaio Raffaele De Luca di Scanno**

in data 13 novembre 1971, repertorio n. 199, debitamente

registrato e trascritto a L'Aquila in data 2 dicembre 1971,

al n. 16164 di formalità, in forza del quale la società

vendeva al signor

il diritto di piena ed

esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto (unitamente a

maggior consistenza);

*** atto di compravendita per Notaio Cesira De Michele di**

Sulmona in data 11 luglio 2001, repertorio n. 16342, raccolta

n. 6352, registrato a Sulmona in data 30 luglio 2001 al n.

942 e trascritto a L'Aquila in data 17 luglio 2001 ai nn.

12224/9692, in forza del quale il signor S

che acquistavano, in costanza di matrimonio e in regime di

comunione legale dei beni fra loro, la piena proprietà

dell'immobile in oggetto (unitamente a maggior consistenza).



Si precisa che all'atto di compravendita interveniva anche la signora

in quanto, medio tempore, questi aveva costituito il diritto di usufrutto dell'immobile in oggetto in fondo patrimoniale con atto per Notaio Franco Bartolomucci di Roma in data 18 novembre 1992, repertorio n. 186265, debitamente registrato e trascritto a L'Aquila in data 9 dicembre 1992 ai nn. 21103/17252. La signora prestava, pertanto, consenso alla vendita;

- che l'immobile oggetto del presente Certificato risulta libero da vincoli, formalità, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per:

*** ipoteca iscritta a L'Aquila in data 8 gennaio 1993 ai nn. 327/15 in favore di "BANCA DI ROMA S.P.A." e contro il signor o, a garanzia delle obbligazioni derivanti da mutuo per Notaio Franco Bartolomucci di Roma in data 16 dicembre 1992, repertorio n. 187599, debitamente registrato.**

Si precisa che la citata formalità non è stata annotata di rinnovazione e, pertanto, grava solo formalmente sull'immobile oggetto del presente Certificato in relazione al disposto degli artt. 2847 e 2878 n. 2) c.c.;

*** decreto di sequestro conservativo n. 2/2017 emesso dalla Corte dei Conti Sez. Giurisdizionale per la Regione Abruzzo in data 24 ottobre 2017, trascritto a L'Aquila in data 8**



novembre 2017 ai nn. 17175/13537, a favore del Comune di Scanno, codice fiscale e contro il signor precisandosi nel quadro "D" della descritta nota di trascrizione che trattasi di immobile oggetto di comunione legale dei beni.

Popoli, 8 marzo 2021.

Adriana Vergati



Firmato digitalmente da:
ADRIANA VERGATI
C: IT
DISTRETTO NOTARILE DI TERAMO:80008950679



ALLEGATO N. 7 - Titoli edilizi



20 giugno 1968

20.6.1968.

00139

R O M A

Licenza a costruire.

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 20 giugno 1968 della Società tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire in località Viale Di Riano un Condominio Residenziale " I Coniglioli";

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale per l'edilizia nella seduta del 21 giugno 1968 ed il relativo progetto del costruendo Condominio Residenziale " I Coniglioli";

Visto il vigente regolamento edilizio, la legge 6.8.1967 n. 763 e precedenti, in particolare la legge 25.11.1962 n. 1684 per le zone antiche;

A U T O R I Z Z A

la Società _____ a costruire - salvo i diritti di terzi - il Condominio Residenziale " I Coniglioli", nella zona di terreno indicata in conformità del progetto approvato - con l'osservanza delle norme e disposizioni dei regolamenti comunali in vigore, edilizio e d'igiene, e delle leggi sopra citate.

L'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva approvazione tecnica del Comune Civile dell'Aquila.

I lavori dovranno essere diretti da un tecnico autorizzato ai sensi delle vigenti disposizioni.

L'allaccio a tutti i servizi pubblici esistenti nella zona e vicinanze va eseguito a cura e spese del richiedente, con l'intesa che il Comune è sollevato da qualsiasi onere.

Prima dell'inizio dei lavori la S.V. dovrà versare alla Cassa Assistenza e Previdenza Ingegneri la quota prescritta.

Alla presente si allega copia dei progetti con il visto del Comune.

Distinti saluti.

p. XL SINDACO




COMUNE DI

PROVINCIA DI

....., li

OGGETTO: **Ordine di Servizio**

IL SINDACO

In ottemperanza a quanto contenuto nella Circolare n. della Prefettura di
trasmessa con nota n. Divione. S.E. del riguardante le Elezioni Politiche 1968.
Orario degli uffici - Presenza in sede del Segretario Comunale, al fine di garantire il più tempestivo ed esatto espletamento dei molteplici e delicati adempimenti relativi alla organizzazione e preparazione tecnica del servizio elettorale

DISPONE

che con decorrenza immediata il personale dell'Ufficio Elettorale Comunale osservi in tutti i giorni il seguente orario

1) nel periodo dal al

GIORNI FERIALI

GIORNI FESTIVI

2) Nel periodo dal al **ORARIO CONTINUATO FERIALE E FESTIVO.**

3) Dal giorno al termine delle operazioni Elettorali Orario Continuato ininterrotto diurno e notturno.

Dalla Residenza Municipale, li

Il Segretario

Dirigente Ufficio Elettorale Comunale

IL SINDACO



COMUNE DI SAVINO

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

VISTA la domanda del Dr. GIORGIO PAULONE, amministratore unico della

, intesa ad ottenere il riconoscimento della abitabilità per il fabbricato "I Comignoli" sito in Via D. Di Rienzo;

VISTI gli artt. 220 e 221 del T.U. Leggi Sanitarie n. 1265 del 27.7.1934 e relativo certificato sanitario rilasciato in data 18.12.1970;

VISTA la ricevuta n.20 del 19.12.1970 di L. 105.500 comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa per immobili urbani;

VISTO il certificato d'uso rilasciato dal Prefetto di L'Aquila in data 26.10.1970;

VISTO il Nulla-Osta rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di L'Aquila in data 11.12.1970;

DICHIARA E CERTIFICA

che il fabbricato di civile abitazione, ubicato in Via D. Domenico Di Rienzo di proprietà della S.r.l. "E.RE.MO", come sopra rappresentata e composta di vani 105 - E' ABITABILE. =

Scanno, li 19 dicembre 1970

IL SINDACO

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DELL'AQUILA

= Ufficio Tecnico =

Prot. N. 4506/3

L'Aquila, li 5 11 1968

OGGETTO: S.P.N. 83 "DE CONTRA" - Istanza Dott. Giorgio Paulone, da Scanno, per costruzione fabbricato e apertura di accesso carrabile,

Nulla osta provvisorio e richiesta depositi.

Spett.

Al Sig. Dott. Giorgio PAULONE

67038 SCANNO

per conoscenza :

Al Capo Cant. GENTILE Giuseppe

67030 PACENTRO

Con riferimento all'istanza in data... 13/5/1968....., relativa all'oggetto, ed a seguito delle risultanze del sopralluogo effettuato da questo Ufficio Tecnico in data... 17/5/1968..... si fornisce nulla osta provvisorio all'esecuzione dei lavori di costruzione fabbricato ad uso civile abitazione lungo la prov/le n.83 e apertura di due accessi carrabili.

Il presente nulla osta s'intende subordinato alle seguenti condizioni e salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi:

a) La costruzione dovrà essere posizionata a ml.5,00 dal confine della proprietà stradale; i due accessi dovranno avere la larghezza di ml.3,00. fatto assoluto divieto operare con mezzi meccanici sul piano viabile evitare così intralcio alla circolazione e danni alla sede stradale.

b) I lavori in parola dovranno essere eseguiti in modo da non ostacolare il libero transito sulla strada e gli stessi dovranno essere segnalati con le regolamentari segnalazioni diurne e notturne, in modo da evitare danni alle persone ed alle cose;

c) Tutti i danni che eventualmente avessero a subire la proprie

qualsiasi responsabilità e molestia;

d) a lavori ultimati il tratto di strada manomesso dovrà essere rimesso in pristino a cura e spese del concessionario, in mancanza di che verrà provveduto d'Ufficio e le relative spese verranno addebitate al concessionario medesimo;

e) l'Amministrazione Provinciale dell'Aquila si riserva sin da ora ampia facoltà di far rimuovere, modificare o spostare... gli... l'accesso..... in qualunque momento, a cura e spese del concessionario, quando, a suo insindacabile giudizio gli interessi e le esigenze della strada lo richiedessero senza che perciò il concessionario abbia ad avanzare pretese per indennizzi, compensi o risarcimenti di danni di sorta.

Prima di dare inizio ai lavori - oggetto del presente nulla osta - il concessionario dovrà effettuare i seguenti depositi:

- 1) Vaglia di £. 6.000,= (.... seimila.....), intestato all'Amministrazione Provinciale dell'Aquila, quale pagamento del canone relativo alle prime cinque annualità, prescritto dalla deliberazione Consiliare n° 148/6 del 5/9/1959;
- 2) Vaglia di £. 2.080,= (.... Duemilaottanta.....), intestato come sopra; per spese di istruttoria;
- 3) Vaglia di £. 500,= (.... Cinquecento.....), intestato come sopra per tassa fissa di licenza;
- 4) Vaglia di £. 5.200,= (.... Cinquemiladuecento.), intestato come sopra per spese di sopraluogo;
- 5) Vaglia di £. 50.000,- (.... Cinquantamila.....), intestato come sopra. deposito cauzionale per eventuali danni alla strada.....

Il personale Sorvegliante, cui la presente è diretta per conoscenza, è incaricato dell'esatto adempimento di quanto innanzi è descritto.

IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

PROVVEDITORATO REGIONALE ALLE OPERE PUBBLICHE

Ufficio del Genio Civile

L'AQUILA

Prot. N. 9955

L'Aquila, li

6 AGO 1968

→ Alla Ditta

ROMA

e per conoscenza

Al Sig. Sindaco del Comune di

SCANNO

Alla Prefettura

L'AQUILA

All'Amministraz. Provinciale L'AQUILA

OGGETTO: Autorizzazione a costruire a norme dell'Art. 26 della legge 25 novembre 1962 n. 1684

L'Ingegnere Capo dell'Ufficio suddetto

Vista la domanda in data 24 giugno 1968 con la quale la Ditta

ha richiesto ai sensi delle norme tecniche di edilizia per le località colpite dai terremoti giusta legge 25-11-1962 n. 1684 di procedere alla costruzione per 6405 mc. V;P;P di un fabbricato che risulterà di piani cinque e vani // dell'altezza di m. 10/16 con strutture in cemento armato e per condominio residenziale.

sito in località De Contra alla via Provinciale De Contra Comune di SCANNO di categoria seconda

Esaminato il progetto relativo redatto dal Arch. Oreste Gargano ed i calcoli strutturali dell'Ing. Fernando Nannarone.

ed in particolare i seguenti elaborati, sui quali è stato apposto il visto di quest'Ufficio, allegati alla presente autorizzazione DISEGNI ARCHITETTONICI.

Fatto richiamo alle seguenti prescrizioni:

- 1) I lavori non potranno essere iniziati senza la presente autorizzazione che il costruttore a semplice richiesta dovrà esibire durante le visite di vigilanza (art 15, 26 e 38).
- 2) I lavori dovranno essere diretti da un professionista autorizzato dalle leggi vigenti (art. 25).
- 3) Per quanto nel progetto risulti non visibile, omesso o non chiaramente espresso, ci si ri-

manda alla integrale applicazione delle norme di legge in oggetto, alle quali in ogni caso proprietario, progettista direttore dei lavori, costruttore e chiunque altro concorra nella costruzione dovranno uniformarsi; onde non incorrere nelle sanzioni previste (art. 28);

Per quanto riguarda i calcoli strutturali, ritenendosi ammissibile il metodo adottato ed attendibile il proporzionamento, ci si rimanda alla integrale applicazione delle norme di legge sia nei particolari esecutivi che per quanto omissso o non chiaramente espresso negli stessi calcoli.

N. a
Pisp
N.
OGI



VISTA la licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Scanno in data 20 giugno 1968 n. 1604.

Considerato che i lavori con l'osservanza delle sopra richiamate prescrizioni, corrispondono alle norme tecniche di cui alla citata legge.

Ne autorizza l'esecuzione, avvertendo però che tale autorizzazione viene data soltanto nei riguardi tecnici, per la materiale struttura dei lavori sotto l'osservanza di tutte le suddette norme e salvo i diritti di terzi.

Copia della presente viene inviata al Sig. Sindaco di SCANNO

perchè ne prenda nota nel prescritto registro ai sensi e per gli effetti degli art. 25, 26 e 27 della legge 25-11-1962 n. 1684 e perchè disponga il concorso nella vigilanza prescritto dall'art. 38.

INGEGNERE CAPO





STUDIO TECNICO DOTT. ING. PASQUALE CATTIVERA-AVEZZANO-

OGGETTO; Lavori di costruzione di un fabbricato per
Edilizia residenziale in Scanno Via De Contra.

DITTA;

ISPEZIONE DELLE OPERE IN C.A.

Con decreto prefettizio del 26/8/68 n°9345 il sottoscritto Ing. Pasquale Cattivera veniva incaricato di effettuare visite di controllo alle opere in conglomerato cementizio del fabbricato in oggetto.

Il progetto è stato redatto dal Centro Coordinamento progettazione integrale dell'Ing. Giovanni De Rossi e arch. Oreste Gargano La direzione dei lavori è stata tenuta dall'Ing. Fernando Nannarone.

Le strutture sono in cemento armato, calcolate in base alle norme della legge 25/11/1962 n°1684 per zona sismica di 2° categoria.

Il progetto è stato approvato dall'Ufficio del Genio Civile dell'Aquila e dalla Commissione Edilizia Comunale di Scanno in data 21-6-1968. Con la scorta dei disegni di progetto e dei calcoli statici in possesso del sottoscritto si è proceduto alla prima visita in cantiere alla presenza dell'assistente dei lavori. Si è proceduto alla verifica delle sezioni e delle armature delle singole strutture risultando esse con-

formi ai dati di progetto e di calcolo. Si é anche proceduto a far eseguire dei saggi in corrispondenza delle travi rovescie di fondazione. Sono stati controllati i ferri d'armatura e la sezione della trave rovescia in fondazione e della trave portante del primo solaio; le armature sono state riscontrate conformi al calcolo ed il calcestruzzo di buon dosaggio. I solai sono del tipo misto in laterizio e c.a. ed hanno altezza complessiva cm. 20 (16+4).

Sono state effettuate delle visite successive per l'accertamento di ogni parte di struttura. Tutte le sezioni sono perfettamente rispondenti ai dati di calcolo e così pure le armature dei singoli elementi della struttura portante. I solai sono stati calcolati per un sovraccarico di 250Kg/mq. mentre le solette delle scale e dei balconi sono state calcolate per 400Kg/mq.

Al completamento delle strutture non risultano approntate modifiche al progetto.

Ciò premesso, il sottoscritto Dott. Ing. Pasquale Cativera,

C E R T I F I C A

Che i lavori per la costruzione dell'edificio per uso civile abitazione in Scanno Via De Contra denominato Condominio Residenziale "I Comignoli" eseguito dalla

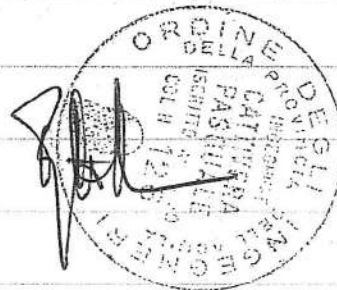


formemente ai disegni di progetto ed ai calcoli statici, tenendo conto delle norme che regolano le costruzioni in zona sismica di 1° categoria di cui alla legge 25/11/1962 n°1684 e R.D. 16-11-1939 n°2229 per le opere in conglomerato cementizio.

L'INGEGNERE ISPETTORE

(Dott. Ing. Pasquale Cattivera)

Avezzano li, 14-1-1970





RELAZIONE di collaudo delle opere in cemento armato del fabbricato "i Comignoli" costruito in Scanno (l'Aquila), Viale Domenico Di Rienzo, adibito a civile abitazione e di proprietà della E.RE.MO - Edilizia Residenziale Mondana s.r.l. - con sede in Roma Via Pietro Ottoboni, 42.

Il sottoscritto Dott. Ing. Ettore Ciarletta, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia dell'Aquila, per incarico della E.RE.MO., come sopra specificata, ha proceduto al collaudo delle opere in cemento armato - costituite da solaie, travi e pilastri - del fabbricato di cui in oggetto.

Progettista delle opere in cemento armato il Dott. Ing. Fernando Mannarone, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila.

I lavori inerenti il fabbricato sono stati ultimati e sono state pertanto eseguite sia le opere in cemento armato che le rifiniture.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ED ESAMI CALCOLI STATICI

Il fabbricato in oggetto ricopre una superficie di circa mq. 800 ed a una cubatura valutata vuota per pieno di mc. 3.000 circa. La costruzione è sostenuta su fondazioni realizzate mediante travi rovesce poggiate su terreno e solidali con i telami superiori esse travi di pilastri e travi in calce.

Ettore Ciarletta

struzzo armato. I solai sono del tipo BISAP con travetti prefabbricati e laterizi sigillati con malta di cemento e rena. Il sottoscritto ha esaminato i calcoli statici, precedentemente approvati dall'Ufficio del Genio Civile dell'Aquila con autorizzazione a costruire del 6.8.1968 protocollo n. 9955, ed ha rilevato la loro rispondenza alle prescrizioni previste dalla legge 25.11.1962 riguardante le zone sismiche di seconda categoria.

I sovraccarichi portanti alla base dei calcoli sono i seguenti: piani abitabili $p=200\text{Kg./mq.}$; solai di copertura $p=150\text{Kg./mq.}$. Il cemento adottato è del tipo 730. Il dosaggio adottato per mc. di conglomerato è il seguente: Kg. 300 di cemento; mc. 0,8 di ghiaia; mc. 0,4 di sabbia. Le massime sollecitazioni consentite sono: BETON 75 Kg/cmq. nelle strutture inflesse; ferro omogeneo 1400 Kg./cmq.; ferro acciaiato 1800 Kg/cmq.

Nell'esame dei calcoli statici il sottoscritto ha riscontrato l'esattezza dei criteri seguiti e conseguentemente la buona stabilità delle strutture sottoposte al calcolo.

Il sottoscritto ha provveduto inoltre alla esecuzione di alcuni saggi nelle strutture e da tutte le indagini istituite è stata rilevata l'ottima riu-





scita dei getti, nonché la buona qualità dei materiali impiegati.

PROVA DI CARICO

Il sottoscritto ha eseguito prove di carico su un solaio avente la massima luce netta di tutti quelli impiegati nell'intero fabbricato per riconoscere il comportamento elastico e comparato a quello prescritto di carico.

E' stato scelto il solaio del primo piano tessuto fra le travi 71 - 70 e 74 - 75 di luce netta ml. 7,35.

La prova è stata eseguita sul solaio al rustico.

E' stata caricata una striscia di solaio larga m. 1,50 interessante tre travetti. Il carico è stato distribuito uniformemente sulla striscia prescelta ed è stato considerato di 430 Kg/Mq. in base al seguente calcolo:

sovraccarico accidentale	Kg/mq.	200
pv. int.	" "	100
25% di 300 per carico dinamico	" "	75
10% per compartecipazione solaio	" "	55
	<u>Totale</u>	<u>Kg/mq. 430</u>

Il carico è stato realizzato mediante sacchi di cemento del peso medio controllato di 50 Kg. ciascuno. Il carico totale sull'intera superficie di solaio

caricata (mq. 11,00) è stato di Kg. 473. Prima del l'inizio del carico sono stati posti tre flessimetri in corrispondenza degli appoggi ed in mezzeria della striscia caricata numerandoli in ordine crescente da sinistra a destra.

Il carico è stato iniziato alle ore 7,50 del 18 Ottobre 1969 e terminato alle ore 10,10. Lo scarico è stato iniziato alle ore 11,20 del 19 Ottobre 1969 e terminato alle ore 12,10.

Ai flessimetri sono state fatte letture in millimetri come indicato nel seguente prospetto:

ore	7,50	9,05	9,50	10,10	11,20	12,10
caricato	no	si	si	si	si	no
Fl. 1	0,70	0,71	0,75	0,75	0,76	0,71
Fl. 2	0,27	1,14	3,05	3,11	3,18	0,32
Fl. 3	0,93	0,94	0,97	0,98	0,98	0,93

Punta max. ore 11,20 del 19/10/69: 0,06; 2,91; 0,05

Media degli appoggi $\frac{0,06 + 0,05}{2} = 0,055$ mm.

Freccia Max. $2,91 - 0,055 = 2,855$ mm.

CALCOLO DELLA FRECCIA TEORICA

Considerando la striscia di solaio in esame a striscia rettangolare omogenea e vincolata a sei incastro all'estremità e considerato due il coefficiente relativo alla natura dei vincoli, si ha in base alla formula



$$f = \frac{2}{384} \times \frac{pl^4}{EI} \quad \text{ove}$$

$$p = 4,30 \text{ Kg/cm.}$$

$$l^4 = 28,80 \times 10^{10} \text{ cm.}^4$$

$$E = 2 \times 10^5 \text{ Kg/cmq.}$$

$$I = \frac{100 \times 20^3}{12} = 0,67 \times 10^5 \text{ cm.}^4$$

$$f = \frac{2}{384} \times \frac{4,3 \times 28,80}{2 \times 0,67} = \text{cm. } 0,48 = \text{mm. } 4,8$$

In confronto alla freccia osservata di mm. 2,855.

Pertanto dall'esame dei calcoli statici delle strutture eseguite che si sono dimostrate rispondenti ai calcoli di progetto, dalla buona riuscita dei getti, nonchè dalla qualità dei materiali impiegati nella costruzione che hanno dimostrato i requisiti prescritti dalla legge, dalle risultanze della prova di carico sopra riportato, il sottoscritto viene alla conclusione che le opere in c.a. relative al fabbricato costruito dalla Società E.R.E. O in Scanno, Via Domenico di Rienzo si trovano in buone condizioni di stabilità.

In fede

Scanno, 31 Agosto 1970

(Dr. Ing. Attilio Ciarietta)

Attilio Ciarietta

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
L'AQUILA

Prot. N. II384

L'Aquila, li 3 OTT. 1970

OGGETTO: Art. 37, legge 25-11-1962, n. 1684

Ditta

= R O M A =

Il sottoscritto Ingegnere Capo dell'Ufficio suddetto:

Vista la richiesta in data 26 agosto 1970 con la quale la Ditta in oggetto chiede il rilascio del certificato previsto dall'articolo 37 della summenzionata legge.

Visto il progetto in data giugno 1968 approvato da codesto Ufficio con nota N. 9955 del 6 agosto 1968.

Visto il verbale di accertamento compilato in data 18 sett. 1970

C E R T I F I C A

che il fabbricato realizzato dalla Ditta

in Scanno Via De Contra Comune Scanno

è perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica.

Il presente certificato viene rilasciato a richiesta dell'interessato ai sensi ed agli effetti dell'articolo 37 della Legge 25-11-1962, n. 1684.

L'INGEGNERE CAPO
(F. Seri)

BE/



autorizzazione dell'Ufficio del Registro del Genio Civile
data 1970 N. 411, ad apporre la marca da bollo
stampedo



Prot.n.14114/Div.4^a

IL PREFETTO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA

Vista la domanda della ditta intesa ad
ottenere la licenza d'uso per la costruzione di un
fabbricato sito in Scanno loc. De Contra da adibir-
si a civile abitazione;

Visto il certificato di collaudo rilasciato dal-
l'Ing. Ettore Ciarletta in data 31.8.1970;

Vista la nota n.11384 del 3.10.1970 del Genio Ci-
vile di L'Aquila con la quale si certifica che il
fabbricato in parola è perfettamente rispondente al-
le norme per l'edilizia antisismica;

Visto l'art.4 Del R.D. 16.11.1939 n.2229 e lo
art.37 della legge 25.11.1962, n.1684;

R I L A S C I A :

la licenza d'uso del fabbricato descritto nelle pre-
messe.

L'Aquila, li 26 ottobre 1970

PER IL PREFETTO


(A. Gualtieri)



5

ALLEGATO N. 8 – Nota dell'Ufficio Tecnico Comune di Scanno del 12.08.2021



	COMUNE DI SCANNO Provincia dell'Aquila area tecnica
	Via Napoli, 21 - cap.: 67038 SCANNO AQ tel. 0864.74545 - e.mail: scanno.ufftecnico@tiscali.it - ufficiotecnico@comune.scanno.aq.it ufficio.tecnico@pec.comune.scanno.aq.it

protocollo uscita		protocollo entrata		Rif. nota	
n. 5068	del 12.08.2021	n. 4101	del 07-07-2021	n.	del 26-05-2021

Al	Ing. Savino Lerario
	savino.lerario@ingpec.eu

Oggetto	Tribunale di Sulmona, esecuzione immobiliare n. 71-2018, comunicazione.
---------	---

In relazione alla pratica in oggetto e ai colloqui intercorsi per le vie telefoniche si fa presente quanto segue.

Il comune di Scanno, nell'anno 2018, è stato chiamato a verificare la rispondenza tra l'edificato e il progettato dell'immobile sito in via D. Di Rienzo identificato in catasto al foglio 20 mappale 370.

In tale occasione l'amministratore del condominio ha messo a disposizione dell'ufficio tecnico comunale le planimetrie dello stabile allegate alle tabelle millesimali.

Tali planimetrie, secondo quanto riferito dall'amministratore stesso, rappresentano lo stato dei luoghi al termine dei lavori.

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e dalla verifica delle suddette planimetrie, nonché del progetto depositato in occasione della realizzazione della struttura, sono state riscontrate delle difformità tra gli elaborati tecnici allegati all'autorizzazione e quelli forniti dall'amministratore.

In particolare sono state rilevare discordanze nella distribuzione degli interni, modifica delle superfici di piano, modifiche ai prospetti e alle coperture.

Dalla residenza comunale

Il responsabile dell'area
Piermassimo Tarullo