

TRIBUNALE DI SULMONA
Procedura Esecutiva Immobiliare n.48/2019 R.ES.

Parte in causa: GUBER BANCA
Comune: Pratola Peligna (AQ)
Oggetto: Stima di immobile sito nel Comune di Pratola Peligna (AQ)

PREMESSA pag. 2

CRITERI DI STIMA pag. 4

Comune di Pratola Peligna
I IMMOBILE FG. 5 Part. 4007 sub. 7 pag. 5
1.1 DATI CATASTALI
1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO
1.3 REGOLARITA' EDILIZIA
1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA
1.5 VERIFICA DEMANIALE
1.6 VINCOLI
1.7 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE
1.8 STIMA DEL BENE

II CONCLUSIONI pag. 14

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA pag. 16

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

PREMESSA

Io sottoscritto arch. Pietro Di Bernardo, nato a Popoli (PE) il 26 ottobre 1983 codice fiscale DBR PTR 83R26 G878E e residente in Vico III° Peligno n. 3 nel Comune di Pratola Peligna (AQ), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia dell'Aquila al n. 753, telefono 320.6953986 mail pec pietro.dibernardo@archiworldpec.it email pietrodb83@hotmail.it, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nominato dal Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Pinacchio nella procedura Esecutiva Immobiliare n. 48/2019 R. Es. del Tribunale di Sulmona, al fine di provvedere alla stima di n. 1 bene immobile pignorato situato nel Comune di Pratola Peligna (AQ), esprime le seguenti considerazioni:

NOTIZIE PRELIMINARI E LIMITI DI INDAGINE

- In riferimento alle disposizioni della nomina ed alle funzioni a me affidate dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU del 16.01.2020, depositato in cancelleria il 20.01.2020 (*Allegato 1*);
- Vista la richiesta di iscrizione al ruolo del pignoramento immobiliare promossa da GUBER BANCA SPA, quale cessionaria di Banca di Credito Cooperativo Di Pratola Peligna - data notifica precetto 07/10/2019, data notifica pignoramento 28/10/2019 - Numero cronologico del pignoramento: 542 (*Allegato 2*);
- Vista l'istanza di vendita immobiliare ex art. 567 c.p.c. del 06.12.2019 promossa dall' avv. AVV. Massimiliano Zitti, in qualità procuratore di Guber Banca S.p.A. (*Allegato 3*);

Si procede alla redazione della seguente perizia.

Il giorno 06/07/2020, data stabilita per il primo accesso all'immobile, il sottoscritto si è recato, unitamente al custode giudiziario dell'immobile, avv. Elisa Pizzoferrato, in Pratola Peligna (AQ) presso l'unità immobiliare oggetto della procedura (*Allegato 4*).

Nell'occasione, ha presenziato al sopralluogo l'avv. Stefano Di Nino, delegato dalla debitrice esecutata. In questa occasione è stato possibile effettuare le operazioni peritali, quali misurazioni, rilievi fotografici e visione dello stato dei luoghi.

In data 07.07.2020 con prot. n. 9245/2020, è stata presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna, una richiesta formale di accesso agli atti (*Allegato 5*).

In data 16.07.2020, è stata presentata presso l'Ufficio competente del Genio Civile, una richiesta formale di accesso agli atti (*Allegato 6*).

In data 21/07/2020 "l'Ufficio tecnico e sismica Avezzano" accoglieva la richiesta ed iniziava le operazioni di ricerca (*Allegato 7*).

In data 04/09/2020 "l'Ufficio tecnico e sismica Avezzano" comunicava il reperimento della documentazione e chiedeva al sottoscritto di indicare una copisteria presso la città di L'Aquila al fine di ritirare le copie della documentazione (*Allegato 8*).

In data 08/09/2020 il sottoscritto indicava la copisteria al Ufficio tecnico e sismica Avezzano;

In data 16/09/2020 l'Ufficio tecnico e sismica Avezzano prendeva atto della scelta trasmettendola all'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila per i successivi adempimenti del caso (*Allegato 9*).

In data 17/09/2020, con nota prot. n. 12473 a mezzo pec, gli uffici competenti del Comune di Pratola Peligna hanno trasmesso allo scrivente la documentazione in loro possesso inerente i titoli abilitativi dell'immobile (*Allegato 10*).

In data 05/10/2020 il sottoscritto riceveva un messaggio sul proprio cellulare da parte della copisteria scelta in data 08/09/2020, ove si dichiarava che le copie oggetto di richiesta fossero pronte;

In data 15/10/2020 il sottoscritto si recava presso la copisteria scelta e ritirava il materiale richiesto (*Allegato 11*).

In data 15/10/2020 il sottoscritto si accorgeva di un errore in merito al materiale fornito dal servizio Genio Civile di L'Aquila in quanto l'immobile riportato negli elaborati e documenti forniti non rispondeva all'immobile effettivamente oggetto di perizia;

In data 19/10/2020 il sottoscritto richiedeva la proroga dei termini per la redazione della perizia di stima (*Allegato 12*).

In data 01/11/2020 il sottoscritto presentava nuovamente al Dipartimento infrastrutture, trasporti, mobilità, reti e logistica - Servizio Genio Civile di l'Aquila - Ufficio tecnico e sismica Avezzano, una richiesta formale, a mezzo pec, di accesso agli atti riguardanti l'immobile oggetto di perizia (*Allegato 13*).

In data 18/11/2020 il Dipartimento infrastrutture, trasporti, mobilità, reti e logistica - Servizio Genio civile di l'Aquila comunicava che il sottoscritto sarebbe stato contattato dall'ufficio non appena gli addetti alle ricerche di archivio avessero dato esito dell'attività dell'indagine archivistica (*Allegato 14*).

In data 20/11/2021 il sottoscritto si recava presso la copisteria scelta e ritirava il materiale richiesto (*Allegato 15*).

In data 26/11/2020 il GE rinviava l'udienza al 25/03/2021 (*Allegato 16*).

In data 10/12/2020 il sottoscritto presentava agli Uffici dell'Archivio di Stato - Provincia di L'Aquila una richiesta di ricerche di archivio per il reperimento del Certificato di Collaudo (*Allegato 17*).

In data 11/12/2020 gli Uffici dell'Archivio di Stato – Provincia di L'Aquila comunicavano l'esito negativo delle ricerche (*Allegato 18*).

CRITERI DI STIMA

Per valore di mercato dell'immobile si intende il più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è quello della comparazione basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta ad individuare il prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna tensione negoziale. Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è utilizzato il metodo della stima a valore comparativo del bene oggetto della valutazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche ed ubicati in zone simili, per i quali siano disponibili i prezzi di mercato. I

prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel nostro caso corrisponde allo sviluppo della superficie commerciale espressa in mq.

Per desumere i valori di riferimento, sono stati presi in considerazione:

- Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare;

Agenzia immobiliare locali quali:

- Agenzia Immobiliare Federica – via A. De Nino n. 47 Pratola Peligna (AQ)
<http://www.federicaimmobiliare.it/>

In conclusione si precisa che per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E’ ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l’intera superficie.

I. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PRATOLA PELIGNA (AQ), VIA TAGLIAMENTO N. 68

1.1 DATI CATASTALI – visure del 06.07.2020 – Agenzia del Territorio di L’Aquila

(Allegato 19).

Catasto Fabbricati: Comune di Pratola Peligna (AQ)

▪ **Intestatari:**



Quota Possesso: Proprietà per 1/1

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
5	4007	7	A/2	4	8,5 vani	Totale: 202 m ² Totale escluse aree scoperte** : 188 m ²	Euro 680,43

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

In data 06/07/2020 è stata prelevata la visura planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, redatta dal geom. Pietro Petrella in data 02/03/1992 (*Allegato 20*).

Confrontando la stessa con lo stato attuale dei luoghi emergono alcune discrepanze, in seguito meglio descritte.

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta dello scrivente CTU, è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna (AQ) e gli Uffici del Genio Civile di L'Aquila ove si è reperita la seguente documentazione:

- Concessione per l'esecuzione di opere edili fascicolo n. 4/1979 del 03/05/1979 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sull'area sita in Via Tagliamento nel Comune di Pratola Peligna (AQ), distinta al N.C.T. al Fg. 5 part. 2876 e 2877 (*Allegato 21*).

- Variante alla Concessione per l'esecuzione di opere edili fascicolo n. 04/1979 del 23/07/1985 rilasciata ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] nell'interesse della madre [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sull'area sita in Via Tagliamento nel Comune di Pratola Peligna (AQ), distinta al N.C.T. al Fg. 5 part. 2876 e 2877 (*Allegato 22*).

- Approvazione del Genio Civile n. 2742 del 24/05/1979 - Autorizzazione a costruire a norma della legge 2 Febbraio 1974 n. 64 (art. 18), norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche (D.M. 03-03-1975) (*Allegato 23*).

- Certificato attestante la piena rispondenza dell'opera eseguita alle norme per l'edilizia antisismica (art. 28 L. 02/02/1974 n. 64) redatto dall'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila prot. 6487 del 29/10/1982 (documento non valido come certificato di collaudo) (*Allegato 24*).

Dall'esame del progetto, emergono le seguenti difformità:

DIFFORMITA' COSTRUTTIVE

Piano secondo

1. Difformità dimensionale del vano "servizi igienici", con conseguente aumento di dimensioni del vano disimpegno;
2. Lievi difformità dimensionali dei vani interni.

Piano terzo

1. Assenza di un tramezzo tra il vano "servizi igienici" ed un vano presumibilmente adibito in origine a "ripostiglio", con conseguente aumento di dimensioni del vano "servizi igienici";
2. Lievi difformità dimensionali dei vani interni.

Prospetto via Adda

1. Lievi difformità sul posizionamento di alcune bucaure;
2. Assenza di una finestra al piano terzo (vano "camera matrimoniale")

Prospetto nord-est

1. Lievi difformità sul posizionamento di alcune bucaure;
2. Assenza di una finestra al piano secondo (vano "angolo cottura").

Inoltre si ravvisa una lieve difformità dimensionale nella sagoma dell'intero fabbricato. Nello specifico sul prospetto su Via Tagliamento si ravvisa una larghezza inferiore di circa 30 cm rispetto al progetto depositato.

In ultimo, ma non per questo meno importante, si riscontra come gli elaborati grafici depositati presso gli uffici del Genio Civile (e dunque i relativi calcoli strutturali) siano difformi rispetto agli elaborati grafici presentati presso l'ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna (variante C.E. n. 04/1979), nonché all'effettivo stato dei luoghi. Suddette difformità strutturali riguardano i balconi perimetrali, il diverso posizionamento del corpo scala interno in c.a. di

collegamento tra il piano II° ed il piano III°, un solaio di sottotetto, una diversa distribuzione interna ambienti ed un diverso posizionamento di alcune bucaure esterne.

DIFFORMITA' AMMINISTRATIVE

1. Assenza di Certificato di Collaudo;
2. Assenza di Certificato di agibilità.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pratola Peligna (AQ), si evince che l'immobile è ubicato in zona residenziale di completamento tipo B – art. 6.

1.5 VERIFICA DEMANIALE

Dalla consultazione del Quadro d'unione dei vincoli demaniali redatto il 12/04/1956 fornito dal Comune di Pratola Peligna (AQ), si evince che il terreno ove sorge l'immobile non presenta alcun vincolo di superficie (*Allegato 25*).

1.6 VINCOLI

Si specifica che su detto immobile gravano i seguenti vicoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “concessione a garanzia di mutuo” a favore di “Banca di credito cooperativo di Pratola Peligna società cooperativa”. Nota di iscrizione *Registro generale n. 11430, Registro particolare n. 1327, Presentazione n. 105 del 25/06/2010* e successiva Annotazione presentata il 15/02/2018 riguardante “cessione dell'ipoteca”, registro particolare n. 235, Registro generale n. 2410 (*Allegato 26*).
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da “verbale di pignoramento immobili” a favore di “GUBER BANCA SPA”. Nota di trascrizione: *Registro*

*generale n. 19055, Registro particolare n. 15443, Presentazione n. 44 del 13/12/2019
(Allegato 27).*

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, di proprietà per 1000/1000 della signora [REDACTED] è ubicato al II° e III° piano di un fabbricato plurifamiliare composto da n. 5 piani con destinazione prevalentemente residenziale, prospiciente Via Tagliamento e Via G. Marconi - incrocio con via Adda, nel centro abitato del comune di Pratola Peligna (AQ). L'ingresso al fabbricato avviene mediante un cancello posto su via Tagliamento, dal quale si accede ad una corte comune che porta ad un vano scala collettivo. Strutturalmente (come desunto dagli elaborati grafici ed esecutivi reperiti presso gli uffici del Genio civile) l'edificio è stato realizzato mediante un impianto fondale costituito da travi a "T" rovesce, telai di elevazione costituiti da travi e pilastri in c.a., solai di piano e di copertura in latero-cemento e balconi e scale in solette piene in c.a. L'appartamento in oggetto è riconducibile alla tipologia residenziale "duplex"; esso infatti occupa una porzione del piano II° e III° dell'intero fabbricato. L'ingresso avviene nella zona giorno dell'appartamento, costituita da un ampio soggiorno con camino ed una sala da pranzo, dalla quale si accede all'angolo cottura. In prossimità dell'ingresso vi è un piccolo disimpegno che porta ad un servizio igienico. Il collegamento tra zona giorno e zona notte dell'abitazione è costituito da una gradinata rivestita in legno, dalla quale si accede ad un ampio disimpegno che permette l'accesso ad un'ampia camera da letto matrimoniale, n. 2 camere da letto singole ed uno spazioso servizio igienico. La pavimentazione interna di entrambi i piani è costituita da parquet, sia gli infissi interni che esterni (questi ultimi dotati di chiusure oscuranti costituite da persiane) sono in legno, le pareti interne, così come quelle esterne, sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate, l'angolo cottura ed i servizi igienici presentano un rivestimento in piastrelle in ceramica smaltata ed al piano inferiore vi è la presenza di una controsoffittatura in cartongesso con faretti integrati per l'illuminazione. Tutti i vani sono dotati di aperture finestrate e rispettano i rapporti aero

illuminanti. Sono presenti e funzionanti impianto elettrico, impianto idrico e impianto termico (costituito da caldaia autonoma e corpi scaldanti in ghisa). Sia al piano II° che al piano III° sono presenti ampi balconi perimetrali. Complessivamente lo stato della unità immobiliare è da considerarsi buono, nonostante lo stesso necessiti di piccoli interventi di ordinaria manutenzione volti all'eliminazione di piccoli danni creati da probabili fenomeni di infiltrazione di acqua (alcune porzioni della zona notte, del vano scala comune e dei balconi) ed di manutenzione degli elementi lignei (pavimenti, rivestimenti scala ed infissi). La superficie lorda complessiva dell'unità abitativa, così come rilevata in sede di sopralluogo, risulta essere pari a 183 mq, mentre a superficie complessiva dei balconi risulta essere pari a 94 mq.

1.7 STIMA DEL BENE

In base alle indagini di mercato, effettuate altresì mediante contatto diretto con le agenzie immobiliari locali già menzionate nei criteri di stima, al già citato criterio di stima, tenute presenti consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, destinazione d'uso e ubicazione, stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, confrontati i risultati ottenuti dalle sopra citate indagini di mercato con i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il valore di mercato relativo all'immobile.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

❗ Nel 1° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali (zone B1 e B2 per alcune tipologie) del comune di L'Aquila ed alcune zone dei comuni di Fagnano Alto, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e Montereale, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: L'AQUILA
 Comune: PRATOLA PELIGNA
 Fascia/zona: Centrale- CENTRO ABITATO DI PRATOLA PELIGNA
 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	520	750	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	700	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	360	510	L	1,6	2	L
Posti auto coperti	NORMALE	210	310	L	1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	90	110	L	0,4	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	560	830	L	1,6	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE
 Anno 2020– Primo Semestre

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 552,66	Valore medio <i>Euro</i> 679,50	Valore massimo <i>Euro</i> 806,34	Valuta subito questo immobile
--	---	---	--------------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 463,82	Valore medio <i>Euro</i> 570,63	Valore massimo <i>Euro</i> 677,45	Valuta subito questo immobile
--	---	---	--------------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 404,66	Valore medio <i>Euro</i> 501,89	Valore massimo <i>Euro</i> 599,12	Valuta subito questo immobile
--	---	---	--------------------------------------

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE

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%

In base ai seguenti punti:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati del Borsino immobiliare;
- Valore reperito a seguito di indagini di mercato effettuate mediante:
 - Agenzia Immobiliare Federica – via A. De Nino n. 47 Pratola Peligna (AQ)
<http://www.federicaimmobiliare.it/>
- Stato della unità immobiliare;
- Visita di sopralluogo con report fotografico (Allegato 28).
- Esame della documentazione tecnica, amministrativa e catastale;

VALORE COMMERCIALE

Il sottoscritto stima il valore dell'immobile nella misura di **720 €/mq.**

Pertanto:

- $720 \text{ €/mq} \times 183 \text{ mq} = \mathbf{131.760,00 \text{ Euro (Centotrentunomilasettecentosessanta,00 €);}$
- $(720 \text{ €/mq} \times 25\% \times 25 \text{ mq}) + (720 \text{ €/mq} \times 10\% \times (94 \text{ mq} - 25 \text{ mq})) = \mathbf{9.468,00 \text{ Euro (Novemilaquattrocentosessantotto,00 €).}$

TOTALE: 141.228,00 Euro (Centoquarantunomiladuecentoventotto,00 €)

II. CONCLUSIONI

La presenza di difformità di diversa tipologia ed entità può essere sanato come segue:

- **REDAZIONE DI SCIA IN SANATORIA** da presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna, al fine di sanare le difformità inerenti la diversa distribuzione interna dei vani, il diverso posizionamento delle bucatore sui prospetti e la lieve difformità dimensionale nella sagoma del fabbricato.

Il costo può essere stimato in 2.000,00 € + CASSA (4%) + IVA (22%).

- **SANZIONE AMMINISTRATIVA** da parte del Comune di Pratola Peligna stimabile in 516,00 €;
- **AGGIORNAMENTO CATASTALE** al fine di aggiornare planimetrie e consistenza del bene.

Il costo può essere stimato in 1.000 € + CASSA (4%) + IVA (22%);

- **PROVE SUI MATERIALI** da effettuare sul fabbricato esistente da parte di Laboratori autorizzati stimabili in 2.500,00 € + IVA;
- **AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE IN SANATORIA** (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001) da presentare presso gli Uffici del Genio Civile, al fine di sanare le difformità, già menzionate, riscontrate tra gli elaborati grafici depositati presso gli uffici del Genio Civile (e dunque i relativi calcoli strutturali) e gli elaborati grafici presentati presso gli ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna (variante C.E. n. 04/1979), nonché rispetto l'effettivo stato dei luoghi.

Il costo può essere stimato in 5.000 € + CASSA (4%) + IVA (22%), sebbene esso possa variare a seconda che l'opera rispetti o meno sia la normativa vigente al tempo della effettiva realizzazione che quella attuale. In caso negativo infatti, occorrerà redigere un progetto di adeguamento sismico.

- **REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO**, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento attuativo della legge regionale 11 agosto 2011, n. 28 (Regione Abruzzo);
Il costo può essere stimato in 1.500 € + CASSA (4%) + IVA (22%).

- **REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.**

Il costo può essere stimato in 1.000 € + CASSA (4%) + IVA (22%)

Dall'esame delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, esso non può essere suddiviso in più parti, tale da poter renderne possibile un uso frazionato.

Di seguito viene riepilogato il valore di stima dell'immobile in oggetto, in funzione di quanto su specificato nelle descrizioni di dettaglio dello stesso, avendo fatto evincere nella relazione, tutti i quesiti richiesti dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU.

RIEPILOGO IMMOBILE CON RELATIVO VALORE DI STIMA:

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE: 141.228,00 Euro

REDAZIONE SCIA IN SANATORIA: 2.000,00 € + CASSA + IVA

SANZIONE AMMINISTRATIVA: 516,00 €

AGGIORNAMENTO CATASTALE: 1.000,00 € + CASSA + IVA

SPESE LABORATORIO DI PROVE SUI MATERIALI: 2.500,00 € + IVA

AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE IN SANATORIA: 5.000,00 € + CASSA + IVA

CERTIFICATO DI COLLAUDO: 1.500,00 € + CASSA + IVA

CERTIFICATO DI AGIBILITA': 1.000,00 € + CASSA + IVA

VALORE FINALE DI STIMA

124.339,60 € (centoventiquattromilatrecentotrentanove,60)

Allegati al rapporto di stima:

Allegato 1 **Nomina CTU**

Allegato 2 **Nota di iscrizione a ruolo**

Allegato 3 **Istanza di vendita**

Allegato 4 **Verbale di I° accesso**

Allegato 5 **Richiesta accesso atti_Comune**

Allegato 6 **Richiesta di accesso agli atti Genio Civile**

Allegato 7 **Risposta accesso agli atti Genio Civile_1**

Allegato 8 **Risposta accesso agli atti Genio Civile_2**

Allegato 9 **Risposta accesso agli atti Genio Civile_3**

Allegato 10 **Risposta accesso agli atti Comune**

Allegato 11 **Ritiro materiale copisteria_1**

Allegato 12 **Richiesta di proroga dei termini es. imm.**

Allegato 13 **Richiesta di accesso agli atti Genio Civile_2**

Allegato 14 **Risposta accesso agli atti Genio Civile_2**

Allegato 15 **Ritiro materiale copisteria_2**

Allegato 16 **Concessione proroga GE**

Allegato 17 **Richiesta di accesso agli atti Archivio di Stato**

Allegato 18 **Risposta accesso agli atti Archivio di Stato**

Allegato 19 **Visura storica**

Allegato 20 **Visura planimetrica**

Allegato 21 **C.E. n. 04-1979**

Allegato 22 **Variante C.E.**

Allegato 23 **Autorizzazione a costruire Genio Civile**

Allegato 24 **Certificato di rispondenza alle norme tecniche Genio Civile**

Allegato 25 **Vincoli demaniali**

Allegato 26 **Ipoteca volontaria**

Allegato 27 **Atto giudiziario**

Allegato 28 **Documentazione fotografica**

Pratola Peligna, 27 Febbraio 2021

Il CTU
arch. Pietro Di Bernardo