

ING. ANDREA DEL ROSSO

Piazza Castello, n.°32 – 67051 Avezzano (Aq)
P.I.v.a.: 01534300668 – C.F.: DLRNDR74R06A515E
E_mail studiodelrosso@hotmail.it
Tel. 338/1725007

TRIBUNALE DI AVEZZANO Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare R.G.E. IMM 72/2022



Giudice Dott.ssa Francesca Greco

RISPOSTA AI QUESITI

DI CUI ALL'UDIENZA DEL 21/07/2023 esito udienza del 24/07/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Andrea Del Rosso

Avezzano, lì 21/09/2023

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AQ015761I00303-per certificazioni incendi



All'esito dell'udienza del 01/07/2023, con riferimento all'udienza da aversi in data 24/10/2023, il sottoscritto Ing. Andrea Del Rosso, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di L'Aquila con il n.°1576 e studio tecnico in Avezzano, Piazza Castello 32, nominato esperto ex art.568 c.p.c nell'udienza del 09/01/2023, giusta accettazione di rito del 09/01/2023, rimette la seguente relazione in risposta puntuale alla richiesta fatta:

- 1) si chiede di precisare se vi siano condizioni ostative all'ottenimento dell'agibilità degli immobili, anche alla luce delle irregolarità urbanistiche rilevate;
- 2) lo stato di occupazione degli immobili, in quanto dalla perizia risulta occupato il solo lotto 2 mentre dalla relazione del custode giudiziario risultano occupati due immobili;
- 3) con riferimento al lotto n. 6, si chiede di precisare se il fondo sia intercluso, se vi sia la possibilità di costituire un accesso diverso dall'attuale o se l'aggiudicatario dovrà adire l'autorità giudiziaria al fine di ottenere il riconoscimento di una servitù per l'accesso al terreno;
- 4) con riferimento al lotto n. 6, precisi se la stima tenga conto dei costi per la demolizione dei manufatti abusivi presenti sul terreno, che non sono stati indicati in maniera specifica;
- 5) precisi, inoltre, se nella stima si sia tenuto conto dell'abbattimento forfettario del 5% per assenza della garanzia per i vizi;

Al fine di una più scorrevole e comprensiva stesura della presente Consulenza Tecnica il sottoscritto ripercorre lo stesso ordine dei quesiti sottopostigli.

- 1)

Il Certificato di Agibilità, sostituito dal 2016 con la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI), certifica che le caratteristiche di un determinato immobile sono tali da renderlo idoneo all'uso che per esso è stato destinato. Questo accertamento che, agli inizi dell'istituto, riguardava quasi esclusivamente aspetti relativi alla salute ed alla sicurezza delle persone, riguarda, oggi, anche la regolarità edilizio-urbanistica.

Per quanto detto, è opportuna un'attenta analisi dei requisiti e della documentazione necessaria da rendere ai fini dell'ottenimento di tale certificazione. A tal proposito il Modello Ministeriale vigente (SCAGI ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/2001- art.19 della Legge n.241/90), da trasmettere al Comune per le costruzioni esistenti, ci indica una serie di disposizioni che l'immobile deve avere che, con un margine di errore consentito in questa fase di studio, più in dettaglio, possiamo schematizzare:

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AQ015761I00303-per certificazioni incendi



01	ATTESTAZIONE TECNICO INCARICATO Attestazione sostitutiva di ogni requisito della costruzione in esame redatta in forza dei successivi punti
02	PREESISTENZA E LEGITTIMITÀ Documenti e/o Dichiarazione circa la conformità delle opere eseguite ai disegni di Progetto
03	CONFORMITÀ E CONVENZIONI URBANISTICHE Necessarie qualora sono presenti convenzioni urbanistiche (Urbanizzazione Primaria, Secondaria etc.)
04	ONERI CONCESSIONARI Documentazione attestante il Pagamento di Oneri dovuti al Comune derivanti dal Titolo Abilitativo
05	ALLACCI IDRICO E FOGNARIO Documenti e/o Dichiarazione in materia alle rispettive disposizioni
06	DICHIARAZIONE DM 37-2008 – IMPIANTI ELETTRICI - DICHIARAZIONE TECNICO Dichiarazione di Corretta Installazione redatta dall'Installatore correlata con Visura camerale e Relazione sui Mat.
07	DICHIARAZIONE DM 37-2008 – IMPIANTI IDRICI E TERMICI - DICHIARAZIONE TECNICO Dichiarazione di Corretta Installazione redatta dall'Installatore correlata con Visura camerale e Relazione sui Mat.
08	APE – DISPENDIO ENERGETICO (EXI.10) Attestato di Prestazione Energetica correlata dal Calcolo sui Consumi Energetici (D.Lgs. n.192/2005).
09	PROGETTI IMPIANTI Progettazioni degli impianti esistenti ai sensi del DM 37-2008.
10	COLLAUDO STATICO Copia del Collaudo Statico o Dichiarazione di Regolare Esecuzione o Perizia Condizioni Strutturali
11	ASCENSORE E IMPIANTI SOLL. Matricola SUAP qualora presenti impianti del genere
12	BARRIERE ARCHITETTONICHE Elaborati Grafici atti a dimostrare i requisiti costruttivi in tema di barriere architettoniche (Legge n.13/89 e D.M. n.236/89)
13	PARCHEGGI Elaborati Grafici atti a dimostrare il soddisfacimento del requisito di progetto
14	DOCUMENTAZIONE CATASTALE Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Accatastamento o Variazione presso l'ufficio Provinciale del Territorio
15	VVFF Documenti e/o Dichiarazione circa l'eventuale conformità delle opere eseguite ai disegni di Progetto
16	TITOLO DI PROPRIETÀ
17	DIRITTI DI SEGRETERIA
18	DOCUMENTO D'INTENTITÀ TECNICO
19	DOCUMENTO D'INTENTITÀ PROPRIETARIO

A questo punto, visti i documenti estrapolati dal Comune e prodotti dalla ditta proprietaria, con riferimento agli immobili oggetto di stima possiamo precisare:

- LOTTO 1 - Appartamento Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 10, Part. 1373, Sub. 3
Per tale lotto non sussistono le Condizioni per l'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità in quanto non sono reperibili gli adempimenti di cui ai punti 1-2-6-7-8-9-10-13 con particolare evidenza all'attuale insanabilità dell'immobile alle disposizioni urbanistiche;

- LOTTO 2 - Appartamento Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 10, Part. 1373, Sub. 4
Per tale lotto non sussistono le Condizioni per l'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità in quanto non sono reperibili gli adempimenti di cui ai punti 1-6-7-8-9-10-13 seppur conforme alle disposizioni urbanistiche;

- LOTTO 3 - Appartamento Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 10, Part. 1373, Sub. 5
Per tale lotto non sussistono le Condizioni per l'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità in quanto non sono reperibili gli adempimenti di cui ai punti 1-6-7-8-9-10-13 seppur conforme alle disposizioni urbanistiche;

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AQ015761I00303-per certificazioni incendi



- 4)

Con più chiarezza sul fondo del LOTTO 6 sono presenti 3 manufatti da rimuovere:
(Vd.si "Allegato W")

- a) Tettoia Metallica di circa 220mq;
- b) Barriere in acciaio e lamiera non coperte per il contenimento di legname;
- c) Container ad uso Ufficio removibile.

La stima effettuata nella CTU, nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* afferma

"E' doveroso evidenziare che sul terreno sono presenti manufatti edilizi abusivi: questi devono essere rimossi. Di questo costo se ne tiene conto nella stima finale del bene."

Questo vale a dire che la stima ha intrinsecamente ricompreso il rispettivo costo della demolizione e smaltimento di tali manufatti. Più dettagliatamente, questo costo che può essere stimato pari ad 5.000,00 euro per la Tettoia Metallica, 2.500,00 euro per le Barriere in acciaio e lamiera, 1.500,00 euro per il Container ad uso Ufficio removibile, per un totale di 9.000,00 euro è già dedotto dal valore della stima che viene confermato con la presente.

- 5)

A tal proposito, l'atteggiamento peritale, al fine di scongiurare ogni eventuale insorgenza, è stato analogo a quello del punto precedente, pertanto, già il valore stimato ricomprende intrinsecamente l'abbattimento forfettario del 5% per assenza della garanzia per i vizi.

Con riferimento al LOTTO 6, è doveroso evidenziare che trattasi di un terreno i cui "vizi" sono per lo più evidenziati dallo stato dei luoghi. Nella CTU, nel paragrafo denominato *Stato di occupazione dell'immobile*, si tiene a specificare

"L'immobile risulta ingombrato da macchinari ed attrezzature riconducibili all'esecutata."

proprio a significare che si stima l'immobile, quindi il terreno, privo di ogni macchinario, attrezzatura e materiali stoccati in esso presenti. Nel caso presente è stato rimosso il ponteggio e, per il resto, trattasi di vecchie attrezzature di cantiere, di una carcassa di camioncino, piccole quantità di materiali edili come mattoni, forati, tubazioni etc., i cui valori sono pressoché equiparabili al costo dello smaltimento, pertanto, ci è possibile affermare che questi non incidono sul valore di stima del terreno che viene confermato con la presente.

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AQ015761I00303-per certificazioni incendi



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di risposta ai quesiti presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione del giudice per eventuali chiarimenti.

Avezzano, lì 21/09/2023

Il Tecnico

Ing. Andrea Del Rosso

Si Allega:

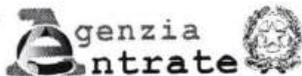
- "Allegato K": Disdetta Contratto di Locazione;
- "Allegato W": Documentazione Fotografica Lotto 6;

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AQ015761I00303-per certificazioni incendi





Codice fiscale **R T R S N T 5 2 H 4 1 E 5 0 5 C**

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto **L2** Durata dal giorno mese anno al giorno mese anno Importo del canone

Pagamento intera durata Eventi eccezionali Casi particolari Esenzioni Contratto a tempo indeterminato Clausola penale volontaria Tipo di garanzie e/o PAC Garanzia soggetta a IVA

Codice fiscale del garante Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC

Codice fiscale del secondo garante

SEZIONE I
Registrazione - Rinegoziazione canone

ALLEGATI

Ufficio territoriale di N. pagine N. copie Data stipula giorno mese anno

Scritture private e inventari Ricevute e quietanze Mappe, planimetrie e disegni Contratto soggetto a IVA Condizione sospensiva

SEZIONE II
Adempimenti successivi

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Adempimenti successivi Tipologia di proroga Tipologia di subentro Tipologia di regime CDC Tardività annualità successiva Annualità Data inizio canone rinegoziato giorno mese anno

Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro o canone rinegoziato giorno mese anno corrispettiva cessione/risoluzione-canone rinegoziato giorno mese anno Codice identificativo del contratto

Cod. ufficio **T A E** Anno **2 0 2 2** Serie **3 T** Numero **2 3 0** Sottonumero **0**

SEZIONE III
Richiedente

TIPO SOGGETTO

1

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Codice fiscale del richiedente N. moduli compilati **0**

Firma del richiedente o del rappresentante

Rappresentante legale

Cognome Nome

Codice fiscale del rappresentante Codice carica

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno giorno mese anno **1 2 0 9 2 0 2 3** FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO	0,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00
IMPOSTA DI BOLLO		SANZIONI		INTERESSI	

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Contratti di locazione e affitto di immobili

(art. 11 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131)

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

Finalità del trattamento	I dati che lei ci comunica attraverso questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.
Conferimento dei dati	I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di registrazione del contratto. L'omissione e/o l'indicazione non veritiera di dati può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.
Base giuridica	Con gli articoli 11 e 17 del D.P.R. 131/1986, l'articolo 19 del dl 78/2010, l'articolo 3 del d.lgs. 23/2011 vengono definiti i presupposti per la registrazione dei contratti di locazione, di affitto di immobili, degli atti scritti nonché le modalità di liquidazione e riscossione dell'imposta. I dati personali indicati in questo modello sono dunque trattati dall'Agenzia delle Entrate nell'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento.
Periodo di conservazione dei dati	I dati saranno conservati per il tempo correlato alle predette finalità ovvero entro il maggior termine per la definizione di eventuali procedimenti giurisdizionali o per rispondere a richieste da parte dell'Autorità giudiziaria.
Categorie di destinatari dei dati personali	I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati: <ul style="list-style-type: none"> • ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; • ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile; • ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.
Modalità del trattamento	I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. Il modello può essere consegnato da un soggetto delegato che tratterà i dati esclusivamente per la finalità di consegna del modello all'Agenzia delle Entrate.
Titolare del trattamento	Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, via Giorgione n. 106 - 00147.
Responsabile del trattamento	L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di partner tecnologico, al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designato per questo Responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679.
Responsabile della Protezione dei Dati	Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è: entrate.dpo@agenziaentrate.it
Diritti dell'interessato	L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti anche attraverso la consultazione della propria area riservata del sito web dell'Agenzia delle Entrate. Ha inoltre il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti e di esercitare ogni altro diritto ai sensi degli articoli da 18 a 22 del Regolamento laddove applicabili. Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, Via Giorgione n. 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: entrate.updp@agenziaentrate.it Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei Dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it .
Consenso	L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto previsto dalla legge. La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

Ti trovi in:

Conferma ricezione

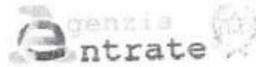
Il sistema ha ricevuto il file **RLI1200000021026836** di dimensione **2665** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **23091218461467695** in data **12/09/2023** alle ore **18:46:14.813095**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RLI12)

Ufficio territoriale di DPAQ UT AVEZZANO

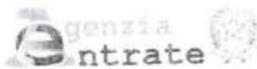
In data 12/09/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23091218461467695 - 000001 la comunicazione di
risoluzione (codice 4) di un contratto di locazione in data 31/03/2023
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

- registrato presso l'ufficio DPAQ UT AVEZZANO
- anno 2022 serie 3T n. 230
- Uno o piu' locatori hanno compilato il quadro D.

Li, 12/09/2023





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL113)

In data 12/09/2023 alle ore 18:46 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 23091218461467695 il file
RL112000000021026836

contenente 1 comunicazione di adempimenti successivi, di cui

acquisite: 1

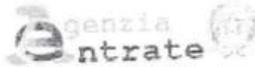
scartate: 0

Il file è stato trasmesso da:

[REDACTED]

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Di, 12/09/2023





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 23091218451467693

NOME DEL FILE : RLI12000000021026836

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	[REDACTED]	-----



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto A: Vista della Tettoia Metallica da smantellare.



Foto B: Barriere in acciaio e lamiera non coperte per il contenimento di legname da smantellare.

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AQ015761100303-per certificazioni incendi





Foto C: Container ad uso Ufficio removibile da smantellare.



Foto D: Materiali ed Attrezzature edili presenti e sparse in modo diffuso sul terreno.

Ing. Andrea Del Rosso

*Specializzato nelle tecniche avanzate per la nuova progettazione e recupero di costruzioni in zona sismica
Abilitato alla sicurezza in cantiere ai sensi dei D.L.494/96-528/99*

Inscritto al Ministero degli interni ai sensi della L.818/84 con il codice AQ015761100303-per certificazioni incendi

