

TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

E.I. n° 27/2022

Promossa da:

AQUI SPV SRL, SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON SEDE LEGALE IN VIA V. ALFIERI N. 1 CONEGLIANO (TV) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN ROMA (RM) IN VIA GIUSEPPE PALUMBO N. 12 PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. **ALBANESE GINAMMI LORENZO** C.F. LBN LNZ 65A13 H501A, CHE LA RAPPRESENTA E DIFENDE

Nei confronti di:

XXXX PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. **MARIO BILOTTA** C.F. BLT MRA 94L02 F839X, CHE LA RAPPRESENTA E DIFENDE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

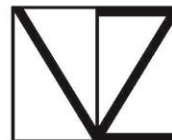
CONCLUSIVA

RIPORTANTE LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. LUCA PELLICCIA**

Tecnico Incaricato: **ING. VINCENZO ZAVARELLA**





TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione DOTT. LUCA PELLICCIA

RELAZIONE PERITALE

A. PREMESSA

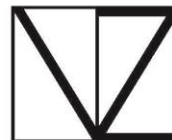
Con atto di pignoramento immobiliare è stata avviata procedura, sui seguenti beni immobili:

- ATELETA (AQ) – NCEU Fg. 35 map. 1164 sub. 11: categoria A/2, classe 2, rendita € 454,48
- ATELETA (AQ) – NCEU Fg. 35 map. 1164 sub. 21: categoria A/2, classe 2, rendita € 371,85.

Nell'udienza del 25 giugno 2022, il G.E. ha nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ing. Vincenzo Zavarella, che ha accolto i quesiti riportati nel Provvedimento del 25 giugno 2022, di seguito elencati:

Il CTU, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo co. del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- 1) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI;
- 2) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;
- 3) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO;
- 4) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

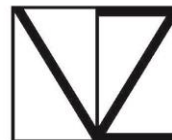


- 5) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA;
- 6) L'EVENTUALE ESISTENZA DI USI CIVICI O DI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI SUL BENE.

- *Dispone, infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni.*
- *Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;*
- *Rediga progetto divisionale con conguagli;*
- *Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.*

B. OPERAZIONI PERITALI

In data 08 settembre 2022, presso i luoghi di causa, il CTU alla presenza dell'Avv. Edoardo Colaiacovo in qualità di custode e del XXXX dava inizio alle operazioni peritali, accertava la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, effettuava alcune riprese fotografiche e rilievo geometrico, inoltre, acquisiva ogni informazione utile all'espletamento dell'incarico affidatogli.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In base ai riscontri ed alle risultanze del sopralluogo, alla documentazione in atti, alla documentazione acquisita dal sottoscritto, relativamente agli immobili:

IMMOBILE A - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ) IN VIA PONTONI N. SNC, IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 11;

IMMOBILE B - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ) IN VIA PONTONI N. SNC IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 21.

si relaziona quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

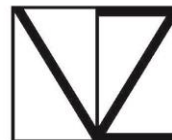
Il CTU, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo co. del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

1) L' IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI;

L'IMMOBILE A

L'IMMOBILE B È SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ) IN VIA PONTONI N. SNC , IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 21 E RISULTA INTESTATO A XXX PER IL DIRITTO PROPRIETÀ PER 1/1.

L'unità immobiliare si trova all'interno del complesso residenziale-turistico denominato Residence "I BORGHI" edificato sull'area di sedime riportata al C.T. al fg 35 p.la 1164 e ricade in "Zona B2 completamento edilizio estensivo" del vigente P.R.G. del Comune di Ateleta (AQ; confina a nord con il sub.6 (B.C.N.C.), a ovest con il sub.2 (B.C.N.C.) e con i subb. 23-25, ad est e a sud con strada di accesso al



complesso edilizio.

2) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;

IMMOBILE A -

IMMOBILE B - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ) IN VIA PONTONI N. SNC IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 21

Sotto il profilo costruttivo è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai piani e copertura a falde.

L'edificio, si sviluppa su due piani fuori terra (foto F18 a-F21) ed uno seminterrato ed ha accesso da via Pontoni.

L'immobile oggetto di perizia si colloca al piano seminterrato e consta di cucina/soggiorno, due bagni, due camere da letto e corte esclusiva. (foto da F22 a F33)

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le pareti e i solai sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati, la parete dell'angolo cottura, le pareti dei bagni e il pavimento del bagno 2 invece sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltate, le porte sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, termico, idrico e igienico-sanitario.

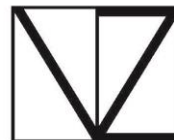
I prospetti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati, il parapetto della e corte esclusiva è in parte in muratura e in parte in metallo/legno; gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno.

Si fa presente che le pareti risultano essere umide e gli ambienti poco salubri a causa della risalita di umidità proveniente dal piano di fondazione.

3) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO;

4) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

- **RELAZIONE NOTARILE RELATIVA ALL'IMMOBILE A E ALL'IMMOBILE B:**



Dalla relazione a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili riuniti di Palermo e Termini Imerese, per gli immobili oggetto di perizia relaziona quanto segue:

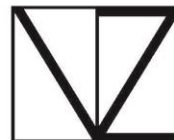
“nel ventennio preso in esame, alla data del 18/05/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

** A XXX la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Ateleta Foglio 35 Particella 1164 Sub. 21 Particella 1164 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2013 Numero di repertorio 13588/5908 Notaio D'ANGIOLELLA PATRIZIO Sede CASTEL DI SANGRO (AQ) trascritto il 18/03/2013 nn. 5045/3935 da potere di XXX;*

** A XXX la quota dell'intero in piena proprietà, dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di permuta del 18/01/2006 Numero di repertorio 52969 Notaio SCARNECCHIA PAOLO Sede NAPOLI trascritto il 07/02/2006 nn. 3109/1810 da potere di XXX e successiva individuazione catastale del 19/11/2008 Notaio BRANCA ADOLFO Sede NAPOLI Numero di repertorio 110032/29147, trascritta il 21/11/2008 nn.27725/19204*

*Si precisa che con **atto di alienazione di terre civiche del 07/06/2008 Numero di repertorio 9576/3335 Notaio D'ANGIOLELLA PATRIZIO Sede CASTEL DI SANGRO (AQ) trascritto il 24/06/2008 nn. 14482/10124** XXX ha acquisito tali terreni da potere di COMUNE DI ATELETA Sede ATELETA (AQ)*

Si riporta il quadro D: Il Comune di Ateleta e XXX, in adempimento della ordinanza del Dirigente del Servizio Foreste, Demanio Civico ed Armentizio della Regione Abruzzo n. del 6/139 del 13 marzo 2006, trasmessa con nota prot. n. 48174 del 21 aprile 2008, convengono di inserire nell'atto di alienazione e di accettare, anche ai fini della trascrizione, le seguenti clausole previste dal 4 comma dell'art. 6 della legge regionale n. 25/88: - la terra civica oggetto della presente alienazione sarà retrocessa all'alienante ove non sia realizzata la finalità per la quale l'alienazione è stata autorizzata, nel termine di mesi diciotto (18) dalla data del presente atto; - in caso di successiva cessione della terra civica oggetto della presente alienazione, vige il diritto di prelazione in favore del comune di Ateleta (AQ); - in caso di riacquisto



del bene da parte della comunità, per effetto della retrocessione ovvero della prelazione, il medesimo tornerà all'anteriore regime giuridico.

* A XXX, la quota pari a 540/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXX, la quota pari a 100/1.000 di piena proprietà, XXX la quota pari a 360/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dei terreni di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 03/03/2005 Numero di repertorio 161694/25085 Notaio MONDA ALFONSO Sede NAPOLI trascritto il 25/03/2005 nn. 7077/4357 da potere di XXX;

* A XXX, la quota dell'intero in piena proprietà dei terreni di cui sopra, è pervenuta in maggior consistenza per i seguenti atti:

- compravendita del 12/12/1996 Numero di repertorio 18272 Notaio GOLIA SILVANA Sede CASTEL DI SANGRO (AQ) trascritto il 23/12/1996 nn. 16869/13562 da potere di XXX e successiva rettifica trascritta il 13/02/1997 nn. 1927/1468

- compravendita del 18/12/1996 Numero di repertorio 69886 Notaio MARIA LUISA D'ANNA Sede NAPOLI trascritto il 14/03/1997 1111. 3563/2769 da potere di XXX

- compravendita del 08/07/2000 Numero di repertorio 24510 Notaio ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) trascritto il 25/07/2000 nn. 10955/8277 da potere di XXX

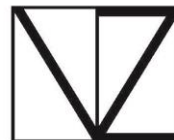
- compravendita del 24/01/2002 Numero di repertorio 28466 Notaio ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) trascritto il 08/02/2002 nn. 2025/1589 da potere di XXX

- compravendita del 24/01/2002 Numero di repertorio 28467 Notaio ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) trascritto il 08/02/2002 nn. 2026/1590 da potere di XXX;

- compravendita del 24/01/2002 Numero di repertorio 28468 Notaio ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) trascritto il 08/02/2002 nn. 2027/1591 da potere di XXX

“Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 8137/2204 del 03/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22/03/2006 Numero di



repertorio 9201/2484 Notaio BRANNO TOMMASO Sede TORRE DEL GRECO (NA)
A favore di BANCA DELLA CAMPANIA SPA Sede NAPOLI Codice fiscale
04504971211 (Domicilio ipotecario eletto NAPOLI VIA FILANGIERI 36),
contro XXX

capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 15 anni

Grava su Ateleta Foglio 35 Particella 103 Particella 1144 Particella 1145 Particella
114 7 Particella 1148 Intero complesso

N.B. A margine risulta:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23569/3781 DEL 08/10/2008** derivante da
frazionamento in quota del 04/09/2008 Notaio D'ANGIOLELLA PATRIZIO RAFFAELE
Sede CASTEL DI SANGRO (AQ) Numero di repertorio 9734/3444

Foglio 35 Particella 1164 Subalterno 11 quota n. 4 di euro 67.000,00 montante di
euro 134.000,00

Foglio 35 Particella 1164 Subalterno 21 quota n. 14 di euro 70.000,00 montante di
euro 140.000,00

TRASCRIZIONE NN. 9068/7411 del 18/05/2022 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/04/2022 Numero di repertorio 4151 emesso da
UFFICIALE GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE)

A favore di AQUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04954010262
(Richiedente: STUDIO LEGALE GINAMMI VIA G. PALUMBO, 12 ROMA),

contro XXX

Grava su Ateleta Foglio 35 Particella 1164 Sub. 21 Particella 1164 Sub. 11”

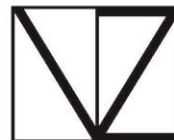
“in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto
della presente relazione, **alla data del 18/05/2022**, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di ATELETA (AQ) **Foglio 35 Particella 1164 Subalterno 11** Natura
A2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Totale: 78 mq Totale escluse aree scoperte 74 mq
Rendita catastale Euro 454,48 Indirizzo VIA PONTONI Piano S1

in ditta a: XXX piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2008 Pratica n.
AQ0351206 in atti dal 01/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n,
17276.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita validati



Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/0712008 Pratica n. AQ0281442 in atti dal 09/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2835.1/2008)”

* Catasto fabbricati di ATELETA (AQ) **Foglio 35 Particella 1164 Subalterno 21** Natura A2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte 74 mq Rendita catastale Euro 371,85 Indirizzo VIA PONTONI Piano S1

in ditta a: XXX piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2008 Pratica n. AQ0351206 in atti dal 01/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17276.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita validati

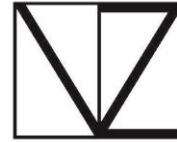
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/0712008 Pratica n. AQ0281442 in atti dal 09/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2835.1/2008).”

• RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO RELATIVA ALL'IMMOBILE A E ALL'IMMOBILE B:

Il Custode Giudiziario Avv. Edoardo Colaiacovo per gli immobili oggetto di perizia relaziona quanto segue:

“il Sig. XXX ha condotto il sottoscritto nonché l'Esperto Stimatore nel compendio pignorato, facente parte di un complesso immobiliare, compendio costituito da due cespiti (Foglio 35, Part. 1164, Sub. 11 e Sub 21) posti su distinti livelli, uno dei quali accessibile mediante scala esterna, nel mentre riferendo che detti beni non sono mai stati abitati a causa di una falda acquifera formatasi da tempo al di sotto della porzione di fabbricato sul quale essi insistono, che determina infiltrazioni e presenza costante di umidità nei relativi vani, come può evincersi anche dal materiale fotografico che si produce (Doc. 5).

A detta problematica XXX, ha tentato di porre rimedio realizzando nei locali cantina del fabbricato la perforazione del sottosuolo, onde raggiungere con un tubo di adeguata sezione la falda per contenerne il livello con una elettropompa automatica. L'Esperto Stimatore ha provveduto, quindi, alle verifiche del caso, nonché alle misurazioni ed al rilievo fotografico dei beni che, come da verbale di sopralluogo (Doc. 6), sono apparsi, anche in ragione di detta problematica, bisognosi di interventi di ripristino delle pareti che risultano scrostate, e di completamento delle finiture. All'interno delle prefate unità immobiliari, e soprattutto in quella di cui al Sub. 11,



sono presenti mobili, materiale edile e di scarto, oggetti vari.

Il compendio pignorato è munito solo di contatore luce, e nello stesso non vi sono utenze attive, di alcun tipo.

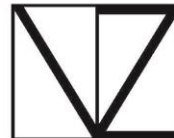
XXX, a richiesta del sottoscritto Custode, si è riservato di comunicare le generalità dell'amministratore del condominio.

OSSERVAZIONI AVV. BILOTTA

N. 3) *“L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO”*

Apparentemente, lo spett.le Esperto non ha fornito alcuna indicazione in merito a tale richiesta e, pertanto, il quesito risulta non trattato e non esaudito. Nell'ipotesi in cui, invece, si ritenesse di aver utilmente trattato i quesiti n. 3 e n. 4 congiuntamente, si osserverebbe che tale risposta non appare esaustiva di ciò che è specificamente richiesto nell'interrogazione de quo. In generale, l'ampiezza della dizione codicistica in parola è tale da richiedere un'indicazione di tutti i “pesi” che, gravanti sul bene, possano essere opponibili all'aggiudicatario, determinando limitazioni all'esercizio dei poteri dispositivi o di godimento tipici del diritto di proprietà, così come anche gli oneri gravanti direttamente sull'immobile. A titolo meramente esemplificativo si riportano: le limitazioni previste nel regolamento condominiale “contrattuale”; gli oneri condominiali insoluti; le convenzioni di edilizia residenziale pubblica che determinano una limitazione dell'alienabilità dell'immobile o regolamentano le condizioni di alienazione; i vincoli diretti alla conservazione del territorio e quelli a tutela della natura storico-artistica del paesaggio.

Ebbene, di tutti i pesi esemplificativamente enumerati non né è riportata menzione alcuna all'interno della Relazione di stima, né in senso di negarne la presenza né di confermarla. In ragione di ciò, non appaiono correttamente individuabili - come dovuto - tutti gli oneri e le spese che rimarrebbero in capo all'aggiudicatario dell'eventuale vendita del compendio pignorato. Di conseguenza, risulta inevitabilmente inficiata la valutazione di stima nel senso di non prevedere il computo, in sede di detrazione, degli eventuali costi risultanti dall'analisi in parola.



CONTRODUZIONI DEL CTU

Dalla documentazione fornita dal comune di Ateleta con prot. 1799 del 13 aprile 2023 (**allegato n.1**), risulta che gli immobili non sono gravati da vincoli.

Le formalità esistenti per i beni staggiati, sono riportate alle precedenti pagg. 6-11 della CTU e nella relazione a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), che è parte integrante della relazione del CTU e a cui si rinvia.

Da notizie acquisite dall'Amministratore del complesso immobiliare a mezzo pec, risulta che a carico dell'immobile identificato in catasto fabbricati al fg. 35 map. 1164 sub. 11 esiste un debito pari a €. 6.546,61, mentre a carico dell'immobile identificato in catasto fabbricati al fg. 35 map. 1164 sub. 21 esiste un debito pari a €. 8.284,01.

Ulteriori vincoli, oneri, formalità non sono stati indicati nella CTU, in quanto non risultano dalla documentazione acquisita.

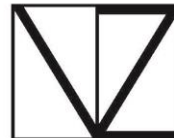
5) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA;

- **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PER L'IMMOBILE A E PER L'IMMOBILE B:**

Per verificare la conformità degli immobili alle norme edilizie e urbanistiche, il sottoscritto, a mezzo pec in data 05/08/2022, ha trasmesso istanza di accesso agli atti al Comune di Ateleta (AQ) per il rilascio di copia di tutti i titoli abilitativi completi di elaborati grafici, allegati, certificati di agibilità, attestato di deposito del competente Genio Civile, eventuali condoni edilizi, etc., relativi agli immobili siti in Comune di Ateleta (AQ), censito al Catasto Fabbricati del comune di Ateleta (AQ) al Fg. 35 p.la 1164 subb. nn 11 e 21 siti in via Pontoni.

In riscontro alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Ateleta (AQ) trasmetteva la documentazione di seguito elencata:

1. Integrazione alla richiesta di PdC prot. 2248 del 9/07/2005 per la "Costruzione di n. 30 unità immobiliari in Ateleta (AQ) - via Pontoni", con allegati Elab. N. 7 (planimetria e profilo longitudinale) e Elab. N. 8 (documentazione fotografica suolo);



PdC n. 17/05 del 13/10/2005 per la realizzazione degli interventi “di costruzione complesso immobiliare “Borgo Pontoni ubicato ad Ateleta (AQ) alla via Pontoni nell’immobile censito al catasto terreno al fg. 35 p.lla 103-1144-1145-1146-1147-1148”, con allegati relazione tecnica, Tav. 2E (piante piano inferiore Fabbricato B e Club House - piante piano intermedio Fabbricati C-D), Tav. 3 (prospetti e sezioni Fabbricato A), Tav. 4 (prospetti e sezioni Fabbricato B), Tav. 2D (pianta piano inferiore Fabbricato A - pianta piano intermedio Fabbricato B - pianta piano superiore Fabbricato C e D);

2. Deposito 353/08 – prot. n. 1375 del 03/08/2005 per la “realizzazione di 30 unità abitative muri di sostegno”;

Deposito 17/06 – prot. 161 del 02/02/2006 per la “realizzazione di 6 unità abitative (Fabbricato B);

3. DIA prot. 1844 del 30/05/2006 per la “Denuncia inizio attività in variante al PdC n. 17/05 del 13-10-2005 residenze “I Borghi” – via Pontoni – Ateleta” con allegati relazione tecnica e Tav. 2E (planimetria, pianta a quota +4,00 m, pianta a quota +8,00 m, sezione A-A’, prospetto sud.

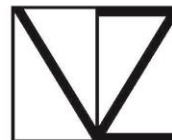
- VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DELL’IMMOBILE A:

- VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DELL’IMMOBILE A:

- VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DELL’IMMOBILE B:

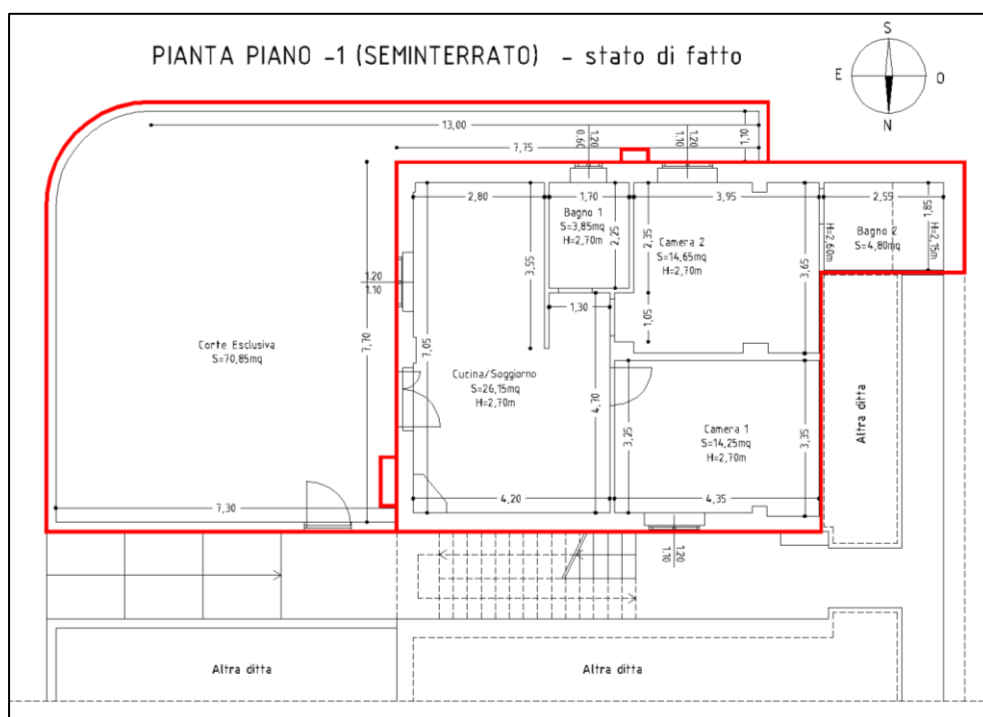
Dall’esame della documentazione rilasciata dal Comune non sono stati rinvenuti documenti relativi alla chiusura dell’iter autorizzativo dei lavori. Inoltre, dall’esame della documentazione sopra elencata sono state riscontrate modifiche tra lo stato di progetto autorizzato e lo stato dei luoghi.

Nello specifico nel progetto approvato risulta un piccolo locale ad uso cantina

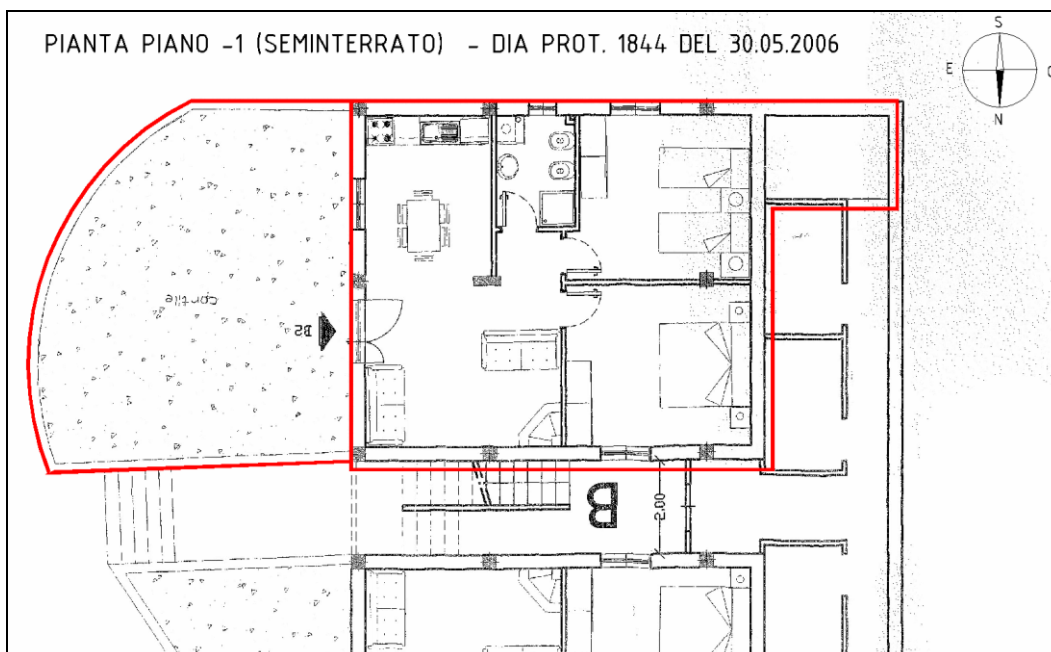
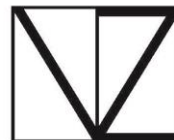


accessibile da porta indipendente dall'appartamento mentre, allo stato di fatto si è rilevato che lo stesso locale è stato adibito a bagno e reso direttamente comunicante con l'appartamento stesso, inoltre, risultano ulteriori piccole difformità interne.

Esternamente, invece, si rilevano difformità che riguardano le dimensioni e la forma della corte esclusiva.



Elaborato grafico dello stato di fatto redatto dal CTU



stato di progetto approvato con DIA prot. 1844 del 30/05/2006

- VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DELL'IMMOBILE B:

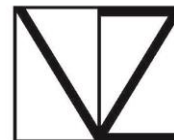
Per quanto riguarda la regolarità catastale si riferisce che la planimetria depositata in catasto è difforme in quanto non riporta l'accesso diretto dell'appartamento alla piccola cantina attualmente adibita a bagno.

OSSERVAZIONI AVV. BILOTTA

N. 5) "LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA"

Con riguardo alla regolarità edilizio urbanistica l'avv. Bilotta osserva:

"Con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene, l'Esperto ha osservato che per entrambi gli immobili "dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune non sono stati rinvenuti documenti relativi alla chiusura dell'iter autorizzativo dei lavori". Con riferimento, invece, alla regolarità catastale è affermata per l'immobile "A" la fedeltà della planimetria allo stato di fatto; per l'immobile "B",



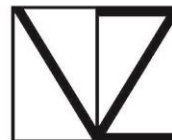
invece, è fatta menzione di una difformità, nella misura in cui non è riportato "l'accesso diretto dell'appartamento alla piccola cantina attualmente adibita a bagno". Per siffatto rilievo, lo spett.le Stimatore concludeva che l'immobile B "necessità di variazione catastale per rendere conforme la planimetria allo stato di fatto"; e forfettariamente indicava le spese "relative all'eventuale sanabilità delle opere difformi" in Euro 10.000,00 per l'immobile A, ed Euro 5.000,00 per l'immobile B."

In merito a queste valutazioni, va osservato che in linea generale si richiede all'Esperto Stimatore il maggior sforzo di rendicontare con più accurata precisione la rilevanza e le implicazioni delle eventuali irregolarità accertate. In caso di opere abusive, infatti, orientamento dottrinale prevalente (ed invero allo stesso modo pure la giurisprudenza) è concorde nel richiedere all'Esperto di procedere nel senso di seguito indicato.

Anzitutto, si ritiene opportuna 1) la verifica della possibilità di sanatoria cd. "ordinaria" ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, e degli eventuali costi della stessa. Subordinatamente, è richiesta 2) la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di sanatoria cd. "speciale", riportando in tal caso anche ogni informazione utile in merito allo stato della procedura, nonché ai costi della sanatoria e delle oblazioni ancora da corrispondersi. Infine, in via ulteriormente subordinata 3) è demandata la verifica utile ai fini della presentabilità della domanda in sanatoria da parte dell'aggiudicatario. In quest'ultima ipotesi, dunque, sarà opportuno determinare la data di edificazione dell'immobile; ed accertare conseguentemente se, ed in base a quali norme, il bene avesse potuto beneficiare di una sanatoria; per concludere dunque, alla luce di tali verifiche, se ed in base a quali disposizioni l'aggiudicatario possa presentare domanda di sanatoria.

Pertanto, in tutte le ipotesi di opere abusive sarebbe auspicabile che la Relazione di stima contenesse una chiara esplicitazione in merito alla sanabilità delle opere, indicandone con puntualità i relativi costi per ciascuna voce di spesa; e che indicasse invece l'eventuale presenza di un ordine di demolizione, nell'ipotesi in cui invece l'opera non sia in alcun modo sanabile.

Di fatti, la stima sommaria e forfettaria contenuta nella Relazione, non comprensiva dell'opportuno livello di dettaglio or contemplato, preclude ogni giudizio che non sia prima facie. Ebbene, proprio da un parere "sull'impressione" appare



sottovalutato il costo di regolarizzazione dell'immobile B per Euro 5.000,00, necessitante, si legge, di: chiusura dell'iter autorizzativo dei lavori; modifica dei luoghi; variazione catastale. Inoltre, non risulta chiaro se le opere difformi siano concretamente sanabili o meno, essendo il giudizio espresso esclusivamente nei termini della "eventualità". Per queste ragioni, sarebbero preziosi dei riferimenti giustificativi della stima effettuata dall'Esperto, degli approfondimenti sulle voci di costo, dei chiarimenti in ordine alla sanabilità e, semmai opportuno, delle rivalutazioni.

CONTRODUZIONI DEL CTU

In riferimento alla conformità "urbanistico-edilizia", a seguito degli opportuni raffronti tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare staggita (Vedi Allegati) e i corrispondenti elaborati grafici di progetto assentiti dal competente Ufficio del comune di Ateleta (AQ), è stato possibile riscontrare, così come meglio rappresentato negli specifici elaborati grafici opportunamente redatti (Vedi Allegati):

per l'immobile A

per l'immobile B

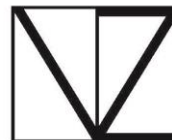
sulla conformità edilizio- urbanistica si è riscontrata

- la sostanziale difformità dovuta alla trasformazione di un vano cantina in bagno, alla modifica dell'accesso al detto vano da esterno a direttamente collegato con l'unità immobiliare, oltreché la modifica della superficie e della forma della corte esclusiva, così come risultante dall'elaborato grafico dello stato di fatto redatto dal CTU messo a confronto con lo stato di progetto approvato con DIA prot. 1844 del 30/05/2006 a pag. 17 della CTU.

sulla conformità catastale

- la planimetria depositata in catasto è difforme in quanto non riporta l'accesso diretto dell'appartamento alla piccola cantina attualmente adibita a bagno.

In relazione alla eventuale sanabilità delle difformità sopra riportate, a seguito di valutazioni effettuate anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Ateleta, ne consegue la necessità di redigere di due progetti distinti (uno per l'immobile A e uno per l'immobile B) che vadano a verificare il rispetto degli indici urbanistici prescritti dal regolamento edilizio per la zona di PRG in cui ricadono gli



immobili e la possibilità di modifica di destinazione d'uso del vano cantina a bagno, annettendolo direttamente all'appartamento.

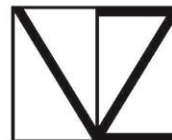
Va verificata inoltre, la rispondenza degli immobili a tutte le altre normative in vigore in materia di costruzioni, quali, a titolo semplificativo ma non esaustivo: le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, in materia impiantistica e di contenimento energetico, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il rispetto delle norme igienico sanitarie, i rapporti aero-illuminanti, nonché la conformità degli impianti tecnologici, oggetto di specifica certificazione a firma degli installatori.

La verifica di detti indici e la rispondenza alla normativa di settore, necessaria sia per la richiesta e l'acquisizione dei due distinti "Titolo Edilizio in Sanatoria" che per la successiva presentazione delle due distinte SCAGI - Segnalazione Certificata di Agibilità, non può essere effettuata in sede di CTU, ma necessariamente con la redazione di apposita progettazione da sottoporre agli Uffici competenti, i quali, al termine dell'iter istruttorio, potranno definire le opere potenzialmente sanabili.

Per completezza, in riferimento alle ulteriori normative di settore da considerare, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, si allega la modulistica unificata nazionale, sia per la richiesta del Titolo Edilizio in Sanatoria che per la presentazione della SCAGI (Vedi Allegati 2-3), da cui risulta pedissequamente richiesto il rispetto delle normative in merito di abbattimento barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, consumi energetici, tutela dall'inquinamento acustico, prevenzione incendi, conformità igienico-sanitaria, strutturali, ecc. ecc..

I potenziali acquirenti potranno avvalersi in via "ordinaria" della sanatoria edilizia "Accertamento di conformità" (ex Art. 36 DPR 380/2001) che potrà essere effettuata, così come previsto dall'Art.46 c.5 del DPR 380/2001, a carico dell'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi al "decreto di trasferimento".

All'esito delle valutazioni sopra riportate, il sottoscritto, al fine di fornire ai potenziali acquirenti l'ordine di grandezza delle spese, che si tiene a precisare potrebbero essere non sufficienti, da sostenere per rendere conforme l'immobile e per consentire di valutare concretamente l'opportunità di acquisto del bene staggito, che potrebbe essere anche oggetto di ripristino *ante-operam*, mediante rimozione dell'abuso e di ulteriori costi da sostenere per la realizzazione delle opere edili e per eventuali oblazioni e/o sanzioni, ha ritenuto di quantificare forfettariamente in €.



10.000,00 il costo complessivo per la regolarizzazione delle dette difformità “urbanistico-edilizie” riscontrate per l’unità immobiliare staggita A e in €. 5.000,00 il costo complessivo per la regolarizzazione delle dette difformità “urbanistico-edilizie” e catastali riscontrate per l’unità immobiliare B, comprensivi sia delle spese tecniche (al lordo degli accessori di legge) che delle presuntive oblazioni e sanzioni (considerate in termini “presuntivi”, in quanto determinabili in maniera certa esclusivamente dalla competente “pubblica amministrazione” sulla base della valutazione del progetto in sanatoria).

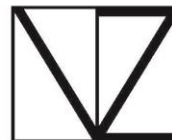
Inoltre si intende precisare che gli importi sopra quantificati vanno considerati al netto degli eventuali ulteriori costi necessari per successive verifiche o certificazioni, ovvero per gli eventuali adeguamenti necessari al raggiungimento dei presupposti previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili staggiti.

Infine, va fatto rilevare che, all’attualità non risulta possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la regolarizzazione degli abusi edilizi delle unità immobiliari staggite, in quanto non risulta accertata, tantomeno allo stato accertabile dal sottoscritto Consulente Tecnico, la possibilità di ottenere la conformità urbanistico-edilizia degli abusi e il rispetto alle ulteriori normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l’acquisizione del “Titolo Edilizio in Sanatoria” che per la successiva presentazione della SCAGI - Segnalazione Certificata di Agilità).

Pertanto, gli eventuali acquirenti (aggiudicatari) dovranno valutare concretamente l’acquisto escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell’ipotesi che il bene non possa essere sanato *tout-court* e non sia idoneo, senza modifiche, all’uso al quale è destinato, ovvero nell’ipotesi di vendita “*aliud pro alio*” accettando l’onere, nell’ipotesi in cui gli abusi edilizi riscontrati non risultassero sanabili, di ripristinare lo stato di “legittimità” ante abuso delle menzionate unità immobiliari, consapevoli e concordi sui costi stimati e sugli eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione degli abusi edilizi già decurtati dal prezzo a base d’asta.

OSSERVAZIONI AVV. BILOTTA

Con riguardo, invece, alla dichiarazione di agibilità, tale verifica non è stata possibile a causa della mancata produzione, da parte del Comune competente, del certificato di destinazione urbanistica, nonostante le richieste formalmente



presentate dall'Esperto ad agosto ed a settembre 2022. Indipendentemente dalla indubbia assenza di responsabilità in capo all'Esperto, appare in ogni caso opportuno osservare l'essenzialità di tale documentazione nell'ottica di una regolare decretazione della autorizzazione alla vendita. La disciplina processuale del sub-procedimento di vendita, nella misura in cui trova regola negli artt. 172-bis e 172-quater disp. att. c.p.c., è univocamente diretta alla precisa descrizione dei beni destinati alla vendita, al fine di facilitare una maggiore partecipazione e dunque il miglior realizzo possibile; mediante da un lato la stabilità, la trasparenza e la competitività della vendita; e dall'altro la corretta informazione dell'acquirente, allontanando l'alea di possibili vizi e pretese in tal senso. In questa ottica operano, dunque, le prescrizioni di riportare il Certificato nell'avviso di vendita (art. 173-quater disp. att.) e ad allegarlo al decreto di trasferimento (art. 591-bis c.p.c.), rendendo incontrovertibile l'informazione sulle qualità del terreno in ordine alla destinazione urbanistica e conseguentemente alla sua regolarità in rapporto alla relativa normativa.

Pertanto, si intende evidenziare l'importanza di una regolare acquisizione al fascicolo processuale del Certificato di Destinazione Urbanistica nel prescritto momento della perizia estimativa, al fine di scongiurare l'eventuale irregolarità o nullità del trasferimento fatta valere in regime di impugnativa degli atti processuali, o azioni successive.

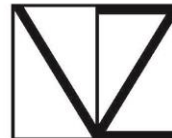
CONTRODUZIONI DEL CTU

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, si conferma che nella documentazione rilasciata dal Comune non è presente il certificato di agibilità.

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica e l'assenza di vincoli si allega la documentazione fornita dal comune di Ateleta con prot. 1799 del 13 aprile 2023 in luogo del CDU, in quanto il certificato viene rilasciato per i terreni e non per i fabbricati (allegato n.1).

6) L'EVENTUALE ESISTENZA DI USI CIVICI O DI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI SUL BENE.

Il sottoscritto a mezzo pec in data 05/08/2022 e in data 14/09/2022, ha richiesto al comune di Ateleta (AQ) il certificato urbanistico e l'esistenza di usi civici sulle aree di che trattasi ma non ha ricevuto riscontro.



Pertanto, non è stato possibile procedere con la verifica.

OSSERVAZIONI AVV. BILOTTA

In merito, l'Esperto ha rappresentato che "non è stato possibile procedere con la verifica" in considerazione del fatto che il competente Comune di Ateleta non ha fornito alcun riscontro alle richieste da egli presentate in data 05.08.22 e, successivamente, in data 14.09.22.

Fermo tutto quanto sopra esposto in merito all'importanza dell'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica, si intende qui solo evidenziare come l'esistenza, o meno, di usi civici ed altri vincoli di natura pubblica sul bene siano determinati ai fini di una corretta valutazione del bene.

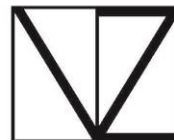
CONTRODUZIONI DEL CTU

Dalla documentazione fornita dal comune di Ateleta con prot. 1799 del 13 aprile 2023 (allegato n.1), dalla relazione notarile e dalle ulteriori ispezioni effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che con atto per notaio Patrizia D'Angiolella, Notaio in Castel Di Sangro, rep. 9568/3335 del 07/06/2008 contro il Comune di Ateleta e a favore della Immobiliare i borghi s.r.l., i terreni sui quali risultano edificati gli immobili staggiti, sono stati sgravati dagli usi civici e che gli immobili non sono gravati da ulteriori vincoli pubblicistici sul bene.

– *Dispone, infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni.*

L'immobile identificato con la lettera "B" necessita di variazione catastale per rendere conforme la planimetria allo stato di fatto.

- *Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;*
- *Rediga progetto divisionale con conguagli;*
- *Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della veredita limitata alle quote.*



I beni pignorati non sono divisibili.

OSSERVAZIONI AVV. BILOTTA

L'Esperto ha evaso i quesiti in parola sinteticamente asserendo che "i beni pignorati non sono divisibili".

A tal proposito, s'intende osservare che sono da considerarsi "divisibili" i beni che "possono essere divisi in parti senza che il valore di ognuna di esse diminuisca proporzionalmente in modo sensibile e senza che venga meno la possibilità che ogni parte possa essere utilizzata per l'uso a cui è destinato il bene". Più precisamente, argomentando la nozione dell'art. 1114 c.c. sono da ritenersi "divisibili in natura" i beni immobili quando le quote risultanti dal frazionamento rimangano suscettibili di libero ed autonomo godimento. Allo stesso modo, il concetto di - comoda - divisibilità di un immobile è ripreso dall'art. 720 c.c., a mente del quale il frazionamento del bene è attuabile in porzioni separate se rimangono salve le ragioni di pubblica economia.

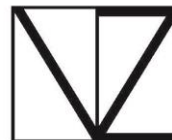
In sostanza, dunque, il Legislatore ha inteso rapportare la nozione di divisibilità ad una valutazione sulle conseguenze patrimoniali derivanti dal frazionamento.

In tal senso, si rammenta appena che i due immobili costituenti il compendio pignorato sono materialmente e strutturalmente autonomi ed indipendenti; progettualmente destinati infatti alla vendita divisa, fino al verificarsi dei noti fenomeni naturali che ne hanno determinato l'inabitabilità e, conseguentemente, la impossibilità di essere utilmente commercializzati sul mercato. Pertanto, si vuole notare che sarebbe interessante ricevere un chiarimento in merito alla considerazione effettuata sulla indivisibilità dei beni pignorati, precisando ad esempio se la consistenza del compendio risultasse divisibile solo a fronte di oneri e spese aggiuntivi e / o se tale scelta risultasse, per differenti ragioni, sconveniente rispetto ad una vendita unitaria.

CONTRODUZIONI DEL CTU

Si chiarisce che la risposta formulata al quesito nell'ambito della bozza di CTU, considerata la natura autonoma dei due immobili intendeva che:

L'IMMOBILE A censito al C.F. al fg. 35 p.lla 1164 sub. 11 non è divisibile in quanto non è possibile derivare singole unità immobiliari autonome e indipendenti;



L'IMMOBILE B censito al C.F. al fg. 35 p.lla 1164 sub. 21 non è divisibile in quanto non è possibile derivare singole unità immobiliari autonome e indipendenti.

- **VALUTAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE:**
 - **DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Al fine di determinare il valore venale del bene, il sottoscritto ha effettuato rilievo geometrico e ricerche presso l'Agenzia del Territorio per determinare la reale consistenza delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Ateleta (AQ) in via Pontoni snc:

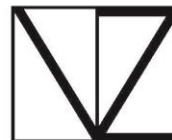
- IMMOBILE B censito al C.F. al fg. 35 p.lla 1164 sub. 21.

Sulla base del rilievo geometrico allo stato attuale gli immobili risultano avere una sup. lorda come di seguito schematizzata:

COMUNE DI ATELETA (AQ) - C.F. FG. 35 P.LLA 1164 SUB. 21			
CALCOLO CONSISTENZA			
PIANO	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA LORDA (mq)
Terrazzo SL=77,20 mq	25,00	0,30	7,50
(0,30 fino a 25 mq e 0,10 per la quota eccedente)	52,20	0,10	5,22
Piano Seminterrato	78,80	1,00	78,80
			91,52

- **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio utilizzato, per poter determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente stima, è quello, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri formativi



di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore reale del bene, seguendo le fasi operative di seguito indicate:

- **definizione preliminare** di un valore, definibile **medio ideale**, detto **valore unitario zonale attuale**;
- **definizione dei vari parametri** di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una concreta definizione del valore di un immobile;
- **comparazione** dell'immobile oggetto di stima a quello ipotetico di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e, conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- **trasposizione** di tali differenze, per mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

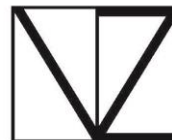
Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni, è fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente ed economicamente accettabile per un sereno giudizio.

- **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO**

I valori di cui sopra, essendo valori medi di riferimento, sono suscettibili di notevoli variazioni, legate alle reali caratteristiche e peculiarità dei singoli beni; pertanto gli stessi sono stati successivamente rettificati in base ad una serie di parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che ne caratterizzano il concreto valore.

I parametri presi in considerazione derivanti dalle caratteristiche estrinseche, sono i seguenti:

- a) **Parametro zonale**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:
 - a.1) **di ubicazione**, definite dalla localizzazione dell'immobile in una zona più o meno vicina rispetto al centro cittadino ed alle principali vie di comunicazione;
 - a.2) **di esposizione**, definite dalla connotazione conferita all'immobile dall'insieme di



caratteristiche qualificanti quali esposizione ai punti cardinali, luminosità, aerazione, soleggiamento;

a.3) di utenza, definite dalla funzionalità della rete viaria: strade, marciapiedi e parcheggi, dalla disponibilità di servizi, quali mercati, esercizi commerciali, uffici pubblici, edifici ricreativi e di culto, giardini pubblici, stazioni ferroviarie e fermate dei mezzi di trasporto pubblico, oltre che dalla presenza ed efficienza delle utenze tecnologiche, tra cui le reti di illuminazione elettrica, idrica, fognaria, del gas metano e telefonica.

I parametri presi in esame, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, sono invece i seguenti:

b) Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche raggruppabili nelle seguenti tre categorie:

b.1) strutturali, relative al corretto assetto statico delle strutture murarie portanti, all'eventuale presenza di quadri di dissesto e fessurativi ed alla manifestazione di fenomeni di degrado;

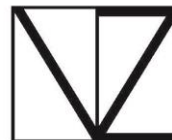
b.2) di finitura, relative alla valutazione degli elementi di finitura esterni ed interni (intonaco, tinteggiatura, pavimenti, rivestimenti, infissi) sia dal punto di vista estetico, che dal punto di vista della qualità dei materiali utilizzati e della loro posa in opera;

b.3) impiantistiche, relative alle caratteristiche funzionali e di manutenzione degli impianti (elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere) ed alla loro conformità rispetto alla normativa vigente;

c) Parametro funzionale, definito da una più o meno razionale ed agevole fruizione degli ambienti interni, dall'accessibilità esterna e dalle potenzialità d'uso di ambienti accessori;

d) Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, legata sia alla qualità dei materiali utilizzati ed alla eventuale presenza di elementi di pregio, sia alle modalità con cui l'immobile si inserisce all'interno del proprio contesto, in accordo, o in disaccordo, con i materiali predominanti nella zona e con le tipologie costruttive più utilizzate;

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento



Tale comparazione è stata eseguita ponendo a confronto, per ciascun parametro preso in considerazione, la valutazione attribuita all'immobile oggetto di stima con il parametro definito **ideale di riferimento** ed applicando un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria-media di riferimento assunta.

- **DEFINIZIONE DI UN VALORE UNITARIO ZONALE DI RIFERIMENTO**

Il valore medio di riferimento è stato desunto dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare OMI presso l'Agenzia del Territorio come di seguito riportato:

Provincia: L'Aquila Comune: Ateleta				
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI ATELETA E FRAZIONI CARCERI BASSE				
Codice di zona B1		Microzona catastale n. 1		Tipologia: Abitazione civile
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		S (L/N)
		Min	Max	
Abitazione civile	normale	700	1000	L

Dai valori desunti dalla banca dati il valore varia da **€/mq 700,00** a **€/mq 1000,00**, per un valore medio di riferimento pari a **€/mq 850,00**.

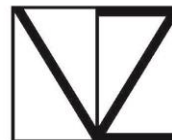
Si precisa che il valore medio di riferimento preso in considerazione è riferito alla sup. lorda.

Al fine di determinare il corretto valore venale del bene il sottoscritto ha valutato i due corpi di fabbrica, ottenendo così due valori distinti.

- **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO**

IMMOBILE B - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ) IN VIA PONTONI N. SNC , IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 21

I valori sopra descritti sono stati opportunamente rettificati in relazione alle



caratteristiche ESTRINSECHE e INTRINSECHE dei due corpi di fabbrica, utilizzando opportuni parametri correttivi di seguito descritti:

Per il primo corpo di fabbrica:

Per le caratteristiche estrinseche si ha:

a) Comparazione di parametri zonali

Con riferimento alle varie componenti:

a.1) di ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Ateleta (AQ), all'interno della Zona B2 di completamento edilizio estensivo, con accesso pedonale e carrabile da via Pontoni che consente di applicare al parametro in questione un coefficiente pari a **Pub = 1,10**;

a.2) di esposizione

Le condizioni di luminosità, aerazione, soleggiamento sono tali da conferire un coefficiente, pari a **Pesp = 1,00**;

a.3) di utenza

Viene applicato al parametro un valore pari a **Put = 1,00**.

L'insieme dei coefficienti di ubicazione, di posizione e di utenza, dà luogo, per il parametro zonale, ad un valore pari a:

Pub	Pesp	Put	Pzon
1,10	1,00	1,00	1,10

~~~~~

Per le caratteristiche intrinseche si ha:

**b) Comparazione di parametri costruttivi**

Con riferimento alle varie componenti:

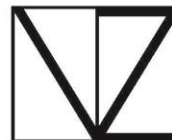
**b.1) Strutturali**

Le condizioni generali rilevabili a vista sono buone tali da conferire al parametro considerato un valore pari a **Pstr = 1,00**;

**b.2) di finitura**

Dal punto di vista estetico e qualitativo degli elementi di finitura interni ed esterni, il giusto valore da attribuire al parametro è pari a **Pfin = 0,98**;

**b.3) impiantistiche**



Le condizioni degli impianti consentono l'applicazione di un coefficiente pari a **Pimp = 1,00**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura ed impiantistico, dà luogo, per il parametro costruttivo, ad un valore pari a:

|      |      |      |               |
|------|------|------|---------------|
| Pstr | Pfin | Pimp | <b>Pcostr</b> |
| 1,00 | 0,98 | 1,00 | <b>0,98</b>   |

**c) Comparazione di parametri funzionali**

Dal punto di vista funzionale, è possibile l'applicazione di un parametro unitario, pari a **Pfunz = 1,00**.

**d) Comparazione di parametri estetico-architettonici**

Dal punto di vista estetico-architettonico, il giusto valore da applicare al coefficiente è pari **Parch = 1,00**.

• **Determinazione del coefficiente totale di comparazione**

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta:

|      |        |       |       |             |
|------|--------|-------|-------|-------------|
| Pzon | Pcostr | Pfunz | Parch | <b>Ptot</b> |
| 1,10 | 0,98   | 1,00  | 1,00  | <b>1,08</b> |

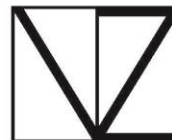
~~~~~

Applicando il coefficiente totale **Ptot = 1,08**, al Valore di Riferimento, si ottiene:

Valore medio di riferimento (€/mq)	850,00
Coefficiente totale di comparazione (Ptot)	1,08
Valore unitario (€/mq)	918,00

- **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI:**

IMMOBILE B - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ500) IN VIA PONTONI N. SNC , IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 21



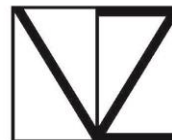
Valore unitario (€/mq)	918,00
Superficie commerciale abitazione piano seminterrato, comprensivo di pertinenze (superficie ragguagliata mq)	91,52
Valore di stima Lotto B (€)	84'015,36

OSSERVAZIONI AVV. BILOTTA

Nel determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati periziati, l'Esperto ha proceduto con il definire anzitutto un "valore unitario zonale attuale"; ha successivamente stabilito dei coefficienti di riferimento sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ciascun immobile; ed ha infine applicato tali fattori correttivi, sintetizzati nel "coefficiente globale di comparazione" (Ptot), al valore unitario zonale di ogni fabbricato, ottenendo un Valore Unitario (€/mq) pari ad Euro 918,00. Definite le premesse metodologiche, ha quindi opportunamente evidenziato che "il dato risultante da tale procedimento estimativo [...] è fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente ed economicamente accettabile per un sereno giudizio".

Orbene, è proprio con riferimento alle premesse oggettive ed ai giustificativi concreti che lo scrivente intende richiedere dei chiarimenti all'Esperto, evidenziando rispettosamente quelli che appaiono essere dei refusi tali da determinare una valutazione incongruente con le premesse, con i rilievi effettuati e finanche con l'effettivo valore di mercato stimabile.

Come primo rilievo di carattere generale, si intende evidenziare che per entrambi gli immobili lo spett.le Stimatore abbia ritenuto di adottare lo stesso identico coefficiente per ogni parametro di riferimento. Ebbene, indipendentemente da una più specifica valutazione nel merito di ciascun parametro - di seguito trattata - appare in tutta onestà non condivisibile la scelta, e soprattutto non chiara la ragione, per cui si sia stimato come eguale lo stato di due beni versanti, oggettivamente, in situazioni differenti. A supporto di ciò, del resto, si sottolinea che è lo stesso Esperto nelle conclusioni a differenziare lo stato delle due unità, stimando forfettariamente le spese per la riparazione e la risoluzione dei danni in Euro 15.000,00 per l'immobile "A", ed in Euro 20.000,00 per l'immobile "B".



Si vorrà convenire, dunque, l'opportunità di voler riflettere nei coefficienti correttivi le stesse differenze, reali e fattuali, che distinguono i due beni; allo stesso modo con cui si è giustamente differenziata la stima per le spese manutentive ipotizzabili. In tal senso, pertanto, va la richiesta della debitrice allo spett.le Esperto. Per ciò che attiene, invece, alla valutazione delle singole caratteristiche degli immobili ed i rispettivi coefficienti, risulta necessario osservare quanto segue.

a. Parametro strutturale (Pstr)

Dalla "Definizione dei parametri" fornita all'interno della Relazione, si evince che il Pstr è atto a valutare tra l'altro, "all'eventuale presenza di quadri di dissesto e fessurativi ed alla manifestazione di fenomeni di degrado".

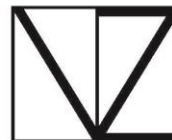
Per entrambi gli immobili, l'Esperto ha attribuito un coefficiente pari a 1,00, che indica nominalmente una situazione considerata "normale" e "in buon stato".

Ebbene, tale valutazione non appare essere congruente con i rilievi effettuati dall'Esperto e dal Custode e, pertanto, s'invita lo spett.le Esperto a rendere chiarimenti in merito. Segnatamente, si evidenzia che nella "Relazione del Custode Giudiziario relativa all'immobile A e all'immobile B" è riportata la problematica "di una falda acquifera formatasi da tempo al di sotto della porzione di fabbricato [...] che determina infiltrazioni e la presenza costante di umidità nei relativi vani, come può evincersi anche dal materiale fotografico che si produce". Infatti, i rilievi fotografici agli atti appaiono evidentemente supportare e meglio porre in risalto gli oggettivi fenomeni di degrado e dissesto degli ambienti: si vedano, ad esempio, le foto relative all'immobile "B" contrassegnate con i nn. 24 e 28, evidenzianti l'azione dell'umidità; e le foto nn. 32 e 33 che pongono in risalto due grossolane e profonde perforazioni nei pavimenti, conseguenza indiretta dei fenomeni legati ad una falda acquifera.

Pertanto, ritenuto che una valutazione di "normalità" dello stato dei luoghi apparrebbe distonica rispetto alla realtà fattuale, nonché ai rilievi descrittivi e fotografici, la scrivente difesa auspica chiarimenti o comunque rivalutazioni nel merito.

b. Parametro di finitura (Pfin)

Il Pfin, invece, è valutativo "degli elementi di finitura esterni ed interni (intonaco, tinteggiatura, pavimenti, rivestimenti, infissi).



Per entrambi gli immobili, l'Esperto ha attribuito un coefficiente pari a 0,98, che indica nominalmente una situazione considerata appena al di sotto di un livello "normale" e "in buono stato".

Ebbene, anche tale valutazione appare non in linea con i rilievi compiuti. Invero, nella richiamata Relazione del Custode è sottolineato che entrambi i beni "sono apparsi, anche in ragione di detta problematica [ovvero quella della falda acquifera], bisognosi di interventi di ripristino delle pareti che risultano scoraste, e di completamento delle finiture".

Tale situazione è coerentemente messa in risalto dal repertorio fotografico: si vedano ad esempio le foto nn. 5, 7, 13 e 14 relative all'immobile "A"; e le foto nn. 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29 e 31 relative all'immobile "B".

Alla luce di ciò, apparirebbe forse opportuna una ridefinizione del coefficiente in parola, o comunque un chiarimento in merito al giudizio effettuato, tale per cui, nonostante le oggettive risultanze indicate, lo stato delle finiture è ritenuto "quasi normale" e comunque uguale per entrambi gli immobili.

c. Parametro impiantistica (Pimp)

Con il Pimp si è inteso prendere in considerazione le "caratteristiche funzionali e di manutenzione degli impianti ed alla loro conformità rispetto alla normativa vigente".

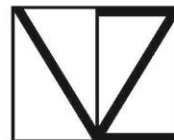
Per entrambi gli immobili, l'Esperto ha attribuito un coefficiente pari a 1,00, che indica nominalmente una situazione considerata di "normale e regolare funzionamento".

Ebbene, si nota che "il compendio pignorato è munito solo di contatore luce, e nello stesso non vi sono utenze attive, di alcun tipo". Di fatti, tutti gli impianti risultano alla debitrice essere non funzionanti e "da ripristinare". Inoltre, si ritiene che la valutazione circa lo stato e la manutenzione degli impianti meriterebbe di esser rivista anche alla luce degli effetti dei fenomeni naturali su tali impianti e, quindi, degli interventi tecnici apparentemente necessari per renderli "a norma".

Pertanto, si osserva che apparirebbero preziosi dei chiarimenti o delle riformulazioni anche in merito a siffatta valutazione.

d. Parametro funzionale (Pfunz)

Infine, il Pfunz è valutativo, in sostanza, della "più o meno razionale ed agevole fruizione degli ambienti interni".



Anche in questo caso, e per entrambi gli immobili, l'erg. Esperto ha convenuto di attribuire un coefficiente pari a 1,00, che indica nominalmente una situazione considerata "normale" e dunque una possibilità di utilizzo "agevole" e "razionale" degli ambienti.

Ebbene, in tutta onestà si fatica a comprendere un simile giudizio alla luce della opinione espressa dallo stesso Stimatore nella Relazione di Stima in cui, in risposta al Quesito peritale n. 2, esprime che "le pareti risultano essere umide e gli ambienti poco salubri"; oltre, evidentemente, a tutto quanto già richiamato, che sembra controvertere un uso degli immobili agevole e normale. Di fatti, si rammenta appena che entrambi gli immobili "non sono mai stati abitati" proprio in ragione dell'insalubrità degli ambienti e della "ostilità" dei fenomeni naturali.

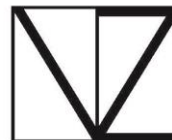
In buona sostanza, non appaiono persuasive le specifiche stime così sintetizzate nei coefficienti correttivi, che sembrano faticare a riflettere i rilievi effettuati e la concreta situazione dei luoghi.

In linea generale, infatti, si può pacificamente convenire che lo stato degli immobili non è di certo dei migliori: risulta pertanto difficile comprendere, in conclusione, l'adozione di un coefficiente "migliorativo", tale da determinare una valutazione €/mq di gran lunga maggiore rispetto al prezzo medio di vendita praticato nella zona.

CONTRODUZIONI DEL CTU

Per quanto riguarda la stima degli immobili A e B si chiarisce che al lordo delle specifiche difformità e condizioni di manutenzione, gli stessi sostanzialmente hanno simili caratteristiche costruttive, impiantistiche, di finitura, ecc. ecc. e pertanto il valore determinato sulla base dell'OMI e dei parametri incrementali e decrementali del valore unitario può essere assunto per entrambi pari ad €. 918,00/mq.

Mentre la correzione del valore in base alle reali condizioni di manutenzione e delle difformità riscontrate, invece, è stata operata forfettariamente e non analiticamente, per le ragioni precedentemente esposte. Appare ovvio che, poiché tali importi vanno ad agire direttamente sul valore finale degli immobili, scaturiscono risultati differenti di determinazione del prezzo unitario applicato per l'immobile A e per l'immobile B.



CONCLUSIONI

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE B - SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ) IN VIA PONTONI N. SNC, IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 21 È PARI €.
84.000,00 ARROTONDATI (OTTANTAQUATTROMILA/00) A CUI VANNO DETRATTI FORFETTARIAMENTE
€. 5.000,00 PER SPESE RELATIVE ALL'EVENTUALE SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI E €.
20.000,00 PER LA RIPARAZIONE E LA RISOLUZIONE DEI DANNI CAUSATI DALLE IMPORTANTI RISALITE
DI UMIDITÀ SULLE PARETI.

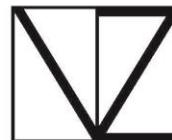
All'esito delle controdeduzioni alle osservazioni e della ulteriore documentazione acquisita si rappresenta la stima definitiva del valore degli immobili A e B.

VALUTAZIONE LOTTO IMMOBILE B - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ATELETA (AQ) IN VIA PONTONI
N. SNC, IDENTIFICATO AL C.F. DEL COMUNE DI ATELETA (AQ) AL FG. 35 MAP. 1164 SUB. 21

Valore unitario (€/mq)	918,00
Superficie commerciale abitazione piano seminterrato, comprensivo di pertinenze (superficie ragguagliata mq)	91,52
Valore di stima locali ad uso abitativo (€)	84'015,36

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO con ADEGUAMENTI DELLA STIMA

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spese condominiali insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Nella detta riduzione sono compresi i costi "sommariamente calcolati" per la presentazione di pratiche in sanatoria di difformità "urbanistico-edilizia" e "catastale", per la redazione della "SCAGI", per la riparazione e la risoluzione dei danni provocati dalle copiose risalite di umidità.



Valore di stima Lotto B (€)	€ 84'015,36
adeguamento del prezzo per spese relative per spese tecniche sanatoria e oneri	€ 5'000,00
Adeguamento forfettario per spese per la riparazione e la risoluzione dei danni causati dalle importanti risalite di umidità	€ 20'000,00
Adeguamento del prezzo per spese condominiali insolute	€ 8'248,01
	€ 50'767,35

Il sottoscritto C.T.U., ritenuto di aver espletato esaurientemente il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Pratola Peligna, 18 marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ING. VINCENZO ZAVARELLA

