

# TRIBUNALE DI SULMONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*

**AQUI SVP SRL**

contro

\*\*\*

**N. Gen. Rep. 11/2024**

**Giudice Esecuzione Dr. LUCA PELLICCIA**

**Custode Giudiziario: Avv. DE ANGELIS RAFFAELLO**

## **RAPPORTO DI STIMA e ALLEGATI**

### **A. PREMESSA**



Geom. Stefano GOTI

Via Papa Giovanni XXIII, 64C 67039 Sulmona (Aq)

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di L'Aquila con il n. 1657 - CIPAG matricola 784279K

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n. 14 cat. Geometri

Email: [geom.gotistefano@gmail.com](mailto:geom.gotistefano@gmail.com). - Pec: [stefano.goti@geopec.it](mailto:stefano.goti@geopec.it) - cell. 3926973580

Il sottoscritto Geom. STEFANO GOTI, nato a Sulmona il 15/05/1967, con studio professionale in Sulmona (AQ) Via Papa Giovanni XXIII n. 64/C, iscritto regolarmente al Collegio dei Geometri della Provincia di L'Aquila al numero 1657 in forma continuativa dal 24/01/1994 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Pelliccia, quale esperto per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 11/2024 promossa da AQUA SVP SRL contro....

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 30/06/2024.

Il sottoscritto, in data 03/07/2024, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, prestava il giuramento per il seguente incarico:

*Dispone fin da ora, che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma 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 comprensiva 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 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;*
- 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 inoltre che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria od elettronica nel rispetto, in quest'ultimo caso, della relativa normativa, invitandolo inoltre a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.*

*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.*

*Depositi l'elaborato peritale, firmato digitalmente, nel fascicolo telematico.*

## **B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Come da disposizione del G.E., a seguito dell'esame preventivo della documentazione in atti indicata all'art. 567 C.P.C., è stata verificata la completezza della stessa in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Raffaello De Angelis in data 01/10/2024 relazionata con apposito atto inviato al G.E. ([Allegato 1](#)) dopo il primo accesso all'immobile pignorato avvenuto in data 21/09/2024.

Vista l'udienza fissata per il giorno 23/01/2025 ore 9:30 il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali. Nello specifico provvedeva ad iniziare la raccolta documentale in data 23/07/2024, effettuando le indagini inerenti le disposizioni ricevute.

Nel corso del primo accesso avvenuto in data 21/09/2024 il sottoscritto ha proceduto alla precisa individuazione dell'immobile e ne ha effettuato il dimensionale ed un rilievo fotografico completo. ([Allegato 2](#))

In data 23/07/2024 richiedeva alla PP.AA. Comune di Cansano attraverso PEC l'accesso agli atti per la ispezione alla regolarità urbanistica del bene pignorato (prot. n. 2766 del 24/07/2024).

In data 13/09/2024 il sottoscritto ha completato le indagini presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cansano, dopo lunga ricerca, il funzionario tecnico comunale ha inoltrato al sottoscritto nota amministrativa inerente la verifica e conformità urbanistica-edilizia dell'immobile. ([Allegato 3](#))

In data 08/10/2024 sono state richieste, presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia dell'Aquila - Agenzia del territorio, ed ottenuto in via telematica, la visura catastale, la mappa, le planimetrie catastali, la visura catastale storica, la rettifica di dichiarazione di successione ed il certificato ipotecario. ([Allegato 4, 5 e 6](#))

Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, Il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

## **C. RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO 1**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento e stima è situata in Piazza XX Settembre n. civico 1 nel Comune di Cansano (AQ) all'interno di un nucleo abitato limitrofo al "Vecchio Centro Storico". Essa è individuata presso L'Agenzia del Territorio nel comune di Cansano al Fg. 6, Particella 1105, Subalterno 1, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani e rendita € 355,06. L'immobile confina ad est con Piazza XX Settembre, ad ovest in

adiacenza con altra distinta unità immobiliare abitativa (n. particella 1109), a nord con una corte di altra proprietà (n. particella 1106) e a sud con altra abitazione appartenente alla stessa particella 1105 avente numero di subalterno 2.

## **QUESITO 2**

L'appartamento oggetto di stima è allocato nel comune di Cansano in Piazza XX Settembre n. civico 1 all'interno di piccolo nucleo edificatorio con più unità immobiliari edificate tra loro in aderenza. In particolare l'edificio è allocato urbanisticamente in P.R.G. in "aree edificate consolidate" e si sviluppa su di una estremità di questo complesso edificatorio (lato ovest) da "cielo a terra".

Tre sono i livelli di piano che lo compongono collegati tra loro da una gradinata interna. L'immobile alla vista si presenta in buone condizioni manutentive e igienico-funzionali. La struttura portante dell'intero stabile è costituita da muratura di pietrame sbozzato, i solai in ferro-latero-cemento, la copertura è a doppia falda del tipo "a capanna".

L'accesso alla abitazione avviene direttamente da Piazza XX Settembre al piano terra. Dal portone d'ingresso, posto al piano terra (lato Piazza XX Settembre), si accede direttamente al vano soggiorno, proseguendo troviamo il vano cucina, un ripostiglio, la scala di collegamento ai vari piani con piccolo vano sottoscala. Al piano primo, smontando dalla gradinata interna, abbiamo un corridoio che disimpegna il bagno ed una camera da letto con annesso balcone. Proseguendo in salita sulla gradinata interna smontiamo al piano secondo dove un ulteriore corridoio disimpegna un bagno e altre due camere da letto. Da rilevare che quest'ultimo piano è gravato dal tetto realizzato tipologicamente "a capanna" e pertanto alle due estremità dell'edificio abbiamo altezze interne ridotte. Non risultano, annesse all'abitazione, pertinenze ad uso esclusivo o condominiale direttamente o indirettamente accessibili.

L'altezza interna al piano terra risulta essere di 2.90 m, al piano primo di 2.70 m mentre al piano secondo l'altezza varia in funzione della inclinazione del solaio di copertura come meglio specificato nell'elaborato grafico di rilievo.

La superficie netta interna complessiva è di mq 107.69;

Il volume interno netto complessivo è di mc 288.45;

La superficie utile lorda complessiva è di mq 156.25;

La superficie utile lorda del balcone è di mq 1.70

		misurazioni	
		superficie netta (mq)	superficie lorda (mq)
PIANO T	SOGGIORNO	20,48	
	CUCINA	11,46	
	RIPOSTIGLIO	1,56	

Le pavimentazioni di varia colorazione nei tre piani sono in gress; le pareti sono rifinite con semplice tinteggiatura del tipo lavabile nella zona notte mentre nella zona giorno lavorate con verniciatura “a spatola”.

I bagni sono piastrellati in ceramica monocottura e rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con oscuranti del tipo “persiana” a lamelle inclinate orizzontali. Gli infissi interni sono in legno. Impianti tecnologici funzionanti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell’immobile è “buono”.

### **QUESITO 3**

Allo scrivente non risulta l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente;

### **QUESITO 4**

Allo scrivente non risulta l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente, oltre quanto indicato nel certificato ipotecario allegato ovvero:

- Ipoteca volontaria n. reg. gen. 19878 n. reg. part. 2714 del 07/12/2009

- Pignoramento Immobiliare n. reg. gen. 8441 n. reg. part. 7178 del 26/04/2024 e a quanto già indicato al G.E., a seguito dell'esame preventivo della documentazione, sul diritto di abitazione di cui si fa cenno nella relazione notarile in favore della esecutata. (ALLEGATI 1-6).

### **QUESITO 5**

In riscontro alla regolarità edilizia ed urbanistica si è provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cansano (prot. n. 2766 del 24/10/2024). Detta richiesta ha generato una nota inviata dal Comune stesso dove si legge quanto segue:

“Con riferimento alla Vs richiesta del 23/07/2024 in atti al prot. 2766 del 24/07/2024, si comunica che l'immobile di cui all'oggetto, è utilizzato regolarmente come civile abitazione, come documentabile dall'iscrizione nei ruoli dei servizi comunali. L'immobile è stato comunque realizzato in data antecedente al 01/01/1967; dopo ricerche di archivio, non è stata, ad oggi, rinvenuta alcuna documentazione progettuale, inerente a variazioni urbanistiche o edilizie e relative certificazioni di agibilità. Qualora, vengano reperiti documenti o pratiche edilizie relative a lavori eseguiti in data successiva al 1967, sarà Ns cura mettervi a conoscenza”.

Pertanto ne consegue che non esistono licenze edilizie e tantomeno certificazioni sulla legittimità urbanistica e di agibilità. Si può determinare comunque che prima delle “Legge Ponte” 765 del 1967, per la gestione della legittimità degli immobili il riferimento era la Legge 1150 del 1942. Quest'ultima prevedeva l'obbligo di licenza edilizia solo per gli immobili dislocati nei centri abitati, ovvero nelle zone dove effettivamente sussisteva una pianificazione comunale. Sebbene ai Comuni venisse comunque consigliato di redigere un piano regolatore che avesse valenza su tutto il territorio, questa situazione ha a lungo determinato l'esistenza di aree comunali di fatto esenti dalla pianificazione urbanistica come nel nostro specifico caso. (Allegato 3)

### **QUESITO 6**

Non sono state riscontrate esistenze di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.

Vista la conformazione strutturale dell'immobile e trattandosi di una abitazione dislocata in più livelli si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

Inoltre si riporta la domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare (Art. 499 c.p.c.) della Agenzia delle Entrate contro per un importo di € 19.680,39 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

### **CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA**

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili anche se il mercato immobiliare, nel comune di Cansano, risente negativamente del fatto di essere un piccolo centro.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, sono stati utilizzati i sottoelencati coefficienti di merito rispetto alle condizioni medie e normali di mercato:

1 TIPOLOGIA	0,950
2 VETUSTA'	1,000
3 FINITURE	0,950
4 MANUTENZIONE	0,950
5 SERVIZI IGIENICI	1,000
6 IMPIANTI TECNOLOGICI	0,850
7 ESPOSIZIONE	0,950
<b>COEFFICIENTE DI MERITO</b>	<b>0,950</b>

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato anche presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona "R1" del Comune di Cansano (AQ), per

immobili dello stesso tipo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di 520 €/mq lordo ad un max di 750 €/mq lordo.

Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari online oltre che della zona.

Tale range o forchetta di prezzo, individuato dall'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila è stato riscontrato dal sottoscritto direttamente nel mercato per gli immobili analizzati per la tipologia "abitazioni civili" nelle condizioni simili.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza il valore commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo di **103.024,08 € (centotremilaventiquattro/50 Euro)**

così calcolato:

$$159.48 \text{ mqL} \times 0.950 \text{ coeff. di merito} \times 680,00 \text{ €/mq} = \mathbf{103.024,08 \text{ €}}$$

#### ***Adeguamenti e correzioni della stima prudenziali***

- Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese insolute per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.060,48.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di cui sopra a carico della procedura: 100.963,60 €

$$\text{Così calcolato } 103.024,08 - 2.060,48 = 100.963,60 \text{ €}$$

Da ultimo si precisa che il diritto di abitazione, in favore della esecutata, di cui si fa cenno nella relazione notarile, ai sensi dell'art. 2812 c.c, non è opponibile al creditore procedente titolare di ipoteca iscritta in data 7.12.2009 (R.P. 2714 e R.G. 198789), quindi in data antecedente il decesso del Sig.... avvenuto nel 2019 come del resto già relazionato al G.E. per la verifica e completezza degli atti (art. 567 C.P.C.)

In relazione alla inopponibilità del diritto di abitazione al creditore procedente, si precisa che qualora detto creditore dovesse rinunciare agli atti per intervenuto accordo con

gli esecutati e qualora la procedura dovesse proseguire su impulso di eventuali creditori a cui il diritto di abitazione fosse opponibile, di detto diritto dovrebbe tenersi conto limitatamente alla quota di 1/2 e, pertanto, il valore dell'immobile deve ritenersi di € 82.419,26 Euro così determinato:

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficients per la determinazione dei valori attuali dei diritti di abitazione a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%			
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % DIR. ABITAZIONE	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90

- Età beneficiario del diritto di abitazione 70 anni
- Valore in % del diritto di abitazione 40%
- Quota del diritto di abitazione 50%
- **Valore immobile 82.419,26 Euro**

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti ad evasione dell'incarico ricevuto.

Sulmona 30/10/2024

Geom. STEFANO GOTI