

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Esecuzione Immobiliare
R.G. 73/2021

Attore: [REDACTED]

Convenuti: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA REV. 02



Sommario

<u>A) Documentazione ipocatastale.....</u>	<u>3</u>
<u>B) Controlli presso l'Ufficio tecnico del Comune.....</u>	<u>6</u>
<u>C) Vincoli.....</u>	<u>7</u>
<u>D) Accesso.....</u>	<u>8</u>
<u>E) Controllo presso l'amministrazione condominiale.....</u>	<u>8</u>
<u>F) Controllo presso l'Agenzia delle Entrate del titolo dei terzi occupanti.....</u>	<u>8</u>
<u>G) Verifiche presso la cancelleria del Tribunale.....</u>	<u>8</u>
<u>H) Stima.....</u>	<u>8</u>
<u>a) Identificazione del bene.....</u>	<u>10</u>
<u>b) Sommara descrizione del bene.....</u>	<u>10</u>
<u>c) Stato di possesso del bene.....</u>	<u>11</u>
<u>d) Vincoli.....</u>	<u>11</u>
<u>e) Altri vincoli.....</u>	<u>11</u>
<u>f) Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità/abitabilità.....</u>	<u>11</u>
<u>g) Attestazione di prestazione energetica (APE).....</u>	<u>13</u>
<u>h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa.....</u>	<u>13</u>
<u>i) Valore finale del bene</u>	<u>16</u>
<u>j) Divisibilità del bene</u>	<u>16</u>
<u>Allegati.....</u>	<u>16</u>
<u>Allegato 1: Verbale di accesso del 09/04/2022.....</u>	<u>16</u>
<u>Allegato 2: Visure ipocatastali.....</u>	<u>16</u>
<u>Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica.....</u>	<u>16</u>
<u>Allegato 4: Documentazione fotografica.....</u>	<u>16</u>
<u>Allegato 5: Autorizzazioni Genio Civile e concessioni edilizie.....</u>	<u>16</u>

La sottoscritta Ing. [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare identificato dal numero di ruolo generale 73/2021 presso il Tribunale di Avezzano (AQ), iscritta all' [REDACTED]

[REDACTED], si prega di rassegnare la presente relazione di stima in ordine ai quesiti formulati dal G.E. in occasione dell'udienza del 30/11/2021, con conferimento dell'incarico nell'udienza del 03/03/2022, integrata così come richiesto dal G.E. nel provvedimento del 27/01/2023, ossia esplicitando quali beni oggetto di esecuzione immobiliare sono censiti al Catasto Fabbricati e quali al Catasto Terreni.

L'accesso ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, inizialmente previsto per il 02/04/2022, è stato rimandato per indisponibilità dei convenuti ed eseguito il 09/04/2022, previo regolare invito alle parti.



A) Documentazione ipocatastale

La sottoscritta, successivamente al conferimento dell'incarico di CTU del 03/03/2022 ed alla relativa accettazione del 14/03/2022, ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastali presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila, le cui risultanze si allegano alla presente relazione di stima.

Dalle visure catastali si rileva che i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Balsorano (AQ) al foglio 25, part. 895, cat. C/6, consistenza 69 mq, superficie catastale 93 mq, rendita 60,58 Euro.
- al Catasto Terreni del Comune di Balsorano (AQ) al foglio 25 part. 629, terreno, qualità uliveto, classe 2, superficie 230 mq, reddito dominicale 0,59 Euro, reddito agrario 0,18 Euro.

I beni sopra identificati risultano di proprietà per [REDACTED].

Punto a)

La documentazione in atti è completa ed idonea.

Punto b)

I beni oggetto di espropriazione risultano correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Punto c)

Pur rilevando conformità nell'individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai data catastali, si segnala che **non vi è coerenza tra lo stato dei luoghi, così come rilevato nel sopralluogo del 09/04/2022, e le visure catastali.**

Il pignoramento è relativo un fabbricato adibito a stalla ed a un terreno di qualità uliveto, coerentemente ai dati catastali.

Tuttavia sulla part.lla 895 insiste un fabbricato (***fabbricato 1***), **che di fatto non ha una destinazione d'uso corrispondente a quella tipica della categoria C6 (autorimesse, rimesse, scuderie e stalle senza fine di lucro), essendo adibito ad abitazione.**

Inoltre la struttura ha subito delle ristrutturazioni, essendo stata ampliata e parzialmente sopraelevata.

Tali modifiche, ad ogni modo, sono state effettuate acquisendo il relativo titolo edilizio.

Il terreno, di qualità uliveto al catasto, di fatto costituisce lo spazio esterno del fabbricato.

Inoltre, oltre al fabbricato sopra descritto, è presente un ulteriore fabbricato (non risultante dalle planimetrie e dalle visure storiche, ma presente nel solo estratto di mappa), *fabbricato 2*, adibito a garage/deposito, realizzato previa acquisizione del titolo edilizio, seppure in parziale difformità dallo stesso, come meglio esplicitato nel seguito.

Dunque il fabbricato 1 necessita di aggiornamento catastale, il fabbricato 2 deve essere accatastato.



Punto d)

Dalle visure ipotecarie è la presenza delle seguenti formalità, opponibili alla procedura:

- 1) atto tra vivi – compravendita (relativa al fabbricato): trascrizione del 19/04/1997, reg. part. 4527, reg. gen. 5676,
- 2) atto tra vivi – compravendita (relativa al terreno): trascrizione del 09/08/1994, reg. part. 9884, reg. gen. 12458,
- 3) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (relativa sia al fabbricato che al terreno): iscrizione del 31/03/2006), reg. part. 2130, reg. gen. 7935;
- 4) atto esecutivo o cautelate – verbale di pignoramento immobili (relativo sia al fabbricato che al terreno): trascrizione del 08/08/2021, reg. part. 13981, reg. gen. 17771.

Da informazioni acquisite presso l'Agenda del Territorio di L'Aquila – Ufficio Conservatoria dei registri Immobiliari, si è appreso per la valutazione dei costi di cancellazione occorre far riferimento alla tabella di seguito riportata.

Liquidazione degli annotamenti						
CODICE	CONSERVATORIA					
	SEMPRE IPOTECARE IN	SOLO IN	TASSA IPOTECARIA		SEZIONE DI CANCELLAZIONE	
			senza offerta	con offerta	con offerta	senza offerta
ANNOTAZIONI ALLE TRASCRIZIONI	788	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 90,00	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Annullamento (art. 2655 c.c.)	791	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Avvenuta trascrizione di atto (art. 2655 c.c.)	792	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (art. 2654 c.c.)	793	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Avveramento di condizione risolutiva (art. 2655 c.c.)	794	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Cancellazione	795	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Cancellazione condizione risolutiva (per mancato avveramento)	796	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Cancellazione condizione sospensiva (per avveramento)	797	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 90,00	
Cancellazione termine ispeziale (art. 2668 c.c. 3° comma)	798	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 90,00	
Cancellazione parziale di vincolo	799	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Cancellazione totale di vincolo	799	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto definitivo del Tribunale	799 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto definitivo Corte d'Appello	799 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto esecutivo del Tribunale	711 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto nomina curatore ereditario (art. 509 c.c.)	712	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto trasferimento (art. 2896 c.c.)	713	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Devoluzione fondo enfiteutico (art. 2655 c.c.)	714	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Dichiarazione di riscatto beni ipotecari (art. 2861 c.c.)	715	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Impedimento ad acquisto per causa di morte (art. 2662 c.c.)	716	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Intestazione parziale	717	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Intestazione totale	718	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Modifica convenzione matrimoniale (art. 163 c.c. u.c.)	719	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Nullità (art. 2655 c.c.)	720	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Proposizione reclamo Corte d'Appello (art. 113 ter disp. att. c.c.)	721 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Proposizione ricorso al Tribunale (art. 113 ter disp. att. c.c.)	722 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Quilatanza	723	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Rescissione (art. 2655 c.c.)	724	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Restrizione dei beni	725	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Revocazione (art. 2655 c.c.)	726	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Riscatto beni ai creditori (art. 507 c.c.)	727	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Riscatto beni ai legatari	728	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Risoluzione (art. 2655 c.c.)	729	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	€ 10,30 € 12,88 € 103,00
Senzienza condizione esecutiva (art. 156 att. c.p.c.)	730	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
ANNOTAZIONI ALLE ISCRIZIONI	800					
Assignazione del credito	801	2%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Cambiamento domicilio ipotecario	802	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Cancellazione totale (*)	803	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Cancellazione totale di privilegio	805	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Cancellazione parziale di privilegio	806	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Cessione dell'ipoteca	804	2%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto definitivo del Tribunale	805 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto definitivo Corte d'Appello	806 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Decreto esecutivo del Tribunale	807 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Esigibilità a saldo	808	esente	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Esigibilità parziale	809	esente	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Espropriamento in quota	810	esente	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Nomina rappresentanti obbligazionari	811	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Pegno	812	2%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Permuta di grado	813	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Pignoramento	814	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Postergazione di grado	815	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Proposizione reclamo Corte d'Appello (art. 113 ter disp. att. c.c.)	816 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Proposizione ricorso al Tribunale (art. 113 ter disp. att. c.c.)	817 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Quilatanza e conferma	818	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Restrizione di beni (*)	819	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Retifica (art. 2841 e 2886 c.c.)	820	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Riduzione di somma	821	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Sequestro	822	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Subrogazione (art. 2866 c.c. - 2° comma)	823	2%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Surrogazione	824	2%	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
Surrogazione parziale	827	2% (5)	€ 59,00	€ 35,00	non prevista	
ANNOTAZIONI ALLE ANNOTAZIONI	900					

Pertanto i costi di cancellazione sono i seguenti:



Formalità n. 3: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (relativa sia al fabbricato che al terreno): iscrizione del 31/03/2006), reg. part. 2130, reg. gen. 7935.

- Imposta ipotecaria: 0,5% del totale dell'ipoteca di riferimento (con un minimo di 200 Euro)
0,5% di 110.000,00 Euro = 275 Euro
 - Bollo: 59 Euro
 - Tassa ipotecaria: 35 Euro
- Totale 369 Euro**

Formalità n. 4: verbale di pignoramento immobili (relativo sia al fabbricato che al terreno): trascrizione del 08/08/2021, reg. part. 13981, reg. gen. 17771

- Imposta ipotecaria: 200 Euro.
 - Bollo: 59 Euro
 - Tassa ipotecaria: 35 Euro
- Totale 294 Euro**

Totale generale 663 Euro

Dalle visure non si è rilevata la presenza di eventuali servitù o altri vincoli trascritti.

Punto e)

I beni in argomento sono di proprietà per la quota 1/2 del [REDACTED], in regime di [REDACTED] e per la quota di 1/2 della S [REDACTED], in regime di [REDACTED].

Punto f)

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

B) Controlli presso l'Ufficio tecnico del Comune

Come riportato nell'atto di compravendita relativo al fabbricato 1, inizialmente adibito a stalla e fienile, “i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono terminati in data anteriore all'1 settembre 1967”.

Con concessione edilizia n. 554 prot. n. 199 del 12/01/1999 è stato acquisito il titolo edilizio per i “lavori di realizzazione di un deposito idrico e di una scala di collegamento tra il pianterreno ed il primo piano ad un fabbricato rurale esistente”.

Con permesso di costruire n. 794 del 21/01/2006 è stato acquisito il titolo edilizio per i “lavori di cambio di destinazione di un fabbricato”, da stalla e fienile ad abitazione.

Con permesso di costruire n. 799 del 29/03/2006 è stato acquisito il titolo edilizio per i “lavori di ampliamento e recinzione fabbricato”, riguardanti la realizzazione del fabbricato 2 adibito a garage/cantina, la realizzazione di opere di sistemazione esterna e la sopraelevazione di una porzione del fabbricato 1 adibito ad abitazione.



I titoli rilasciati dal Genio Civile sono i seguenti:

- attestazione di avvenuto deposito prot. n. 3763 del 22/06/1998 (deposito n. 375/1998);
- attestazione di avvenuto deposito prot. n. 461 del 09/02/1999 (variante al deposito n. 375/1998);
- attestazione di avvenuto deposito prot. n. 5608 del 08/11/1999 (variante al deposito n. 375/1998);
- attestazione di avvenuto deposito prot. n. 3371 del 16/11/2006 (variante al deposito n. 375/1998);

Per il fabbricato 1 vi è regolarità edilizia ed urbanistica, in quanto dotato lo stato di fatto, salvo lievi modifiche, è conforme ai progetti associati ai relativi titoli edilizi.

Il fabbricato 2 è stato realizzato in parziale difformità rispetto al relativo progetto associato al relativo titolo edilizio.

In particolare con risulta rispettata la distanza dalla strada di 5,00 metri, risultando il fabbricato posizionato a una distanza variabile da circa 2,45 metri e 2,83 metri dalla strada.

Per i fabbricati 1 e 2 non risulta presente la dichiarazione di agibilità.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Balsorano, è emerso che, ai fini della sanabilità del fabbricato 2, occorre ripristinare la distanza di 5,00 metri dalla strada, prevista dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la zona B.1 (*aree edificate con continuità prevalentemente residenziali*).

Occorre pertanto procedere alla demolizione e ricostruzione, rispettando la distanza di 5,00 metri dalla strada, dell'intera parete lungo il prospetto Nord e di due piccole porzioni delle pareti ad essa ortogonali.

Per la valutazione di massima dei relativi costi si è utilizzando come riferimento il prezzario Regionale Abruzzo 2021, considerando le seguenti lavorazioni:

- smontaggio infissi - voce E.01.160.30.a del prezzario, importo 15,13 euro/mq: 135,00 euro;
- demolizione della muratura portante (voce E.01.60.30.a del prezzario, importo 13,43 euro/mq): 820,00 euro;
- demolizione massetto - voce E.01.100.130.b del prezzario, importo 17,42 euro/mq: 370,00 euro;
- demolizione fondazione - voce E.01.60.80.b del prezzario, importo 79,46 euro/mc: 255,00 euro;
- rifacimento fondazione:
 - calcestruzzo - voce E.03.10.20.a del prezzario, importo 128,95 euro/mc: 235,00 euro;
 - casserature - voce E.03.30.10.a del prezzario, importo 26,31 euro/mq: 430,00 euro;
 - armature - voce E.03.40.10.a del prezzario, importo 1,41 euro/kg: 160,00 euro.

L'ammontare orientativo dei costi delle lavorazioni da eseguire e degli oneri per la sanatoria ammonta circa a 3.000 Euro.



C) Vincoli

Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ecc. come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica.

D) Accesso

L'accesso è avvenuto il 09/04/2022. Si rimanda alla punto H) *Stima*.

E) Controllo presso l'amministrazione condominiale

Non pertinente.

F) Controllo presso l'Agenzia delle Entrate del titolo dei terzi occupanti

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano occupati dai debitori e dai loro familiari, ossia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

G) Verifiche presso la cancelleria del Tribunale

Non pertinente.

H) Stima

E' stato considerato un unico lotto in quanto il fabbricato 1 ed il fabbricato due insistono attualmente sulla stessa particella catastale ed in quanto il terreno di fatto costituisce lo spazio esterno adiacente al fabbricato 1.



Esecuzione immobiliare iscritta al R.G. 73/2021 del Tribunale di Avezzano
Relazione di stima

Lotto Unico- Fabbricato 1, terreno, fabbricato 2 - Valore complessivo 71,081,00 euro			
Il lotto è costituito dal fabbricato 1, dal terreno che ne costituisce lo spazio esterno e dal fabbricato 2.			
Ubicazione:	Balsorano (AQ) – Loc. Collepiano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Proprietà per 1/2 del i in regime di e per 1/2 della in regime di
Tipologia immobile:	Il fabbricato 1 è situato in un zona non pianeggiante nel territorio Comunale di Balsorano: in un colle in Loc. Collepiano. Inizialmente era destinato a stalla e fienile, con successivo cambio di destinazione d'uso è stato adibito ad abitazione; è stato inoltre ampliato e parzialmente sopraelevato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 895, Categoria C6	Superficie	158,00 mq (sup. catastale convenzionale)
	Terreno qualità uliveto, che di fatto costituisce lo spazio esterno del fabbricato 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 629, Classe 2	Superficie	230 mq
	Il fabbricato 2 è situato in un zona non pianeggiante nel territorio Comunale di Balsorano: in un colle in Loc. Collepiano. E' destinato a garage/deposito. Non risulta accatastato (deve	Superficie	65 mq (sup. Catastale convenzionale)
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del <u>fabbricato 1</u> è scadente, soprattutto per diffuse problematiche di umidità. Il <u>terreno</u> è caratterizzato da una scarsa cura. Lo stato di conservazione del <u>fabbricato 2</u> è discreto, seppure all'esterno si rilevano problemi di umidità; i parapetti in muratura del terrazzo, sovrastante la copertura piana, presentano distacchi dell'intonaco dovuti agli agenti atmosferici		
Descrizione:	Tutti i beni sono distanti dal centro del Comune di Balsorano, collocandosi in Loc. Collepiano, zona non pianeggiante. Appartengono alla zona B1 (aree edificate con continuità di tipo semiestensivo) del P.R.G. Fabbricato 1. La struttura è in muratura in blocchi di calcestruzzo. Al piano terra vi è la zona giorno (salone, camera), al piano primo la zona notte (3 camere, bagno); il collegamento verticale avviene attraverso una scala interna. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in cotto, in tutti gli ambienti, tranne in corrispondenza della scala rivestita in marmo e del bagno, con piastrelle in ceramica. Gli intonaci, di tipo tradizionale, sono tinteggiati con pittura c.d. veneziana. Il portone d'ingresso è in legno, le finestre sono in alluminio (effetto legno) e le porte interne sono c.d. tamburate. Al piano terra vi è una stufa a legna che alimenta l'impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in alluminio o in ghisa (a seconda dei vari ambienti). L'impianto elettrico è ordinario, con fili sottotraccia. A Sud del fabbricato c'è il <u>terreno</u> , con andamento pressochè pianeggiante, che di fatto ne costituisce lo spazio esterno. E' delimitato da un muretto in blocchi di calcestruzzo, non intonacato, con sovrastante rete metallica. Il fabbricato 2 è distante dal centro del Comune di Balsorano, collocandosi in Loc. Collepiano, zona non pianeggiante. Appartiene alla zona B1 (aree edificate con continuità di tipo semiestensivo) del P.R.G. La struttura, ad un solo piano con copertura piana praticabile sovrastata da un terrazzo, è in muratura in blocchi di calcestruzzo. Esternamente è rifinito con intonaco tradizionale tinteggiato solo lungo il prospetto principale, ma all'interno si presenta al grezzo, non essendo presenti pavimentazioni e intocaci. Mancano anche le porte interne. Il portone di dimensione maggiore e le finestre sono in ferro, il portone più piccolo è in legno. Non ci sono l'impianto di riscaldamento e quello idrico; l'impianto elettrico è "di fortuna" con fili fuori traccia. Il fabbricato 2 risulta realizzato in parziale difformità rispetto al titolo edilizio, non rispettando le distanze dalla strada, che devono essere ripristinate.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	I beni risultano occupati dai debitori e dai loro familiari		



a) Identificazione del bene

Il lotto è costituito dai seguenti beni, ubicati in Loc. Collepiano del Comune di Balsorano:

- 1) fabbricato 1, contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 25, part. 895, cat. C/6, consistenza 69 mq, superficie catastale 93 mq, rendita 60,58 Euro;
- 2) terreno, qualità uliveto, contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 25, part. 629, classe 2, superficie 230 mq, reddito dominicale 0,59 Euro, reddito agrario 0,18 Euro;
- 3) fabbricato 2, non registrato nel Catasto fabbricati.

Il fabbricato 1 confina a Nord con il fabbricato 2 (della stessa proprietà), a Sud con il terreno (della stessa proprietà, che di fatto costituisce lo spazio esterno), a Est e a Ovest con lotti di altra proprietà.

Il terreno confina a Nord con il fabbricato 1 (della stessa proprietà), a Sud, Est ed Ovest con lotti di altra proprietà.

Il fabbricato 2 confina a Nord con la strada comunale, a Sud con il fabbricato 1 (della stessa proprietà), a Est e a Ovest con lotti di altra proprietà.

Per tutti i beni il diritto pignorato è la proprietà.

b) Sommara descrizione del bene

I beni sono situati in un zona non pianeggiante: in un colle (c.d. Collepiano) nel territorio Comunale di Balsorano.

Fabbricato 1

La struttura, costituita da due piani fuori terra, un sottotetto e una copertura in legno, è in muratura in blocchi di calcestruzzo. Inizialmente destinata a stalla e fienile, è stata successivamente adibita ad abitazione, con cambio di destinazione d'uso al Comune. È stata inoltre ampliata e parzialmente sopraelevata, acquisendo relativo titolo edilizio.

Il piano terra vi è la zona giorno (cucina, salone), al piano primo la zona notte (tre camere e un bagno). Il collegamento verticale avviene tramite una scala interna, che di fatto costituisce una barriera architettonica, che potrebbe essere eliminata installando un montascale, con un costo presumibile di 3.000 Euro.

Lo stato di conservazione è scadente, soprattutto per diffuse problematiche di umidità.

La superficie commerciale del fabbricato 1 è pari a 158 mq

A Sud del fabbricato c'è il terreno, con andamento pressochè pianeggiante, che di fatto ne costituisce lo spazio esterno.

La superficie commerciale del terreno è pari a 230 mq.

Fabbricato 2

La struttura, costituita da un solo piano, seminterrato, è in muratura in blocchi di calcestruzzo con copertura piana in latero-cemento, che risulta praticabile e adibita a terrazzo.

Esternamente è rifinito con intonaco tradizionale, ma all'interno si presenta al grezzo, privo di finiture.

E' adibito a deposito/garage.



La superficie commerciale è pari a 65 mq,

Lo stato di conservazione è discreto, seppure all'esterno si rilevano problemi di umidità; i parapetti in muratura del terrazzo, sovrastante la copertura piana, presentano distacchi dell'intonaco dovuti agli agenti atmosferici.

c) Stato di possesso del bene

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano occupati dai debitori e dai loro familiari, ossia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

d) Vincoli

Non si rilevano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ecc.

e) Altri vincoli

Non rilevati.

f) Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità/abitabilità

Il fabbricato 1, inizialmente adibito a stalla e fienile, “i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono terminati in data anteriore all'1 settembre 1967”.

Con concessione edilizia n. 554 prot. n. 199 del 12/01/1999 è stato acquisito il titolo edilizio per i “lavori di realizzazione di un deposito idrico e di una scala di collegamento tra il pianterreno ed il primo piano ad un fabbricato rurale esistente”.

Con permesso di costruire n. 794 del 21/01/2006 è stato acquisito il titolo edilizio per i “lavori di cambio di destinazione di un fabbricato”, da stalla e fienile ad abitazione.

Con permesso di costruire n. 799 del 29/03/2006 è stato acquisito il titolo edilizio per i “lavori di ampliamento e recinzione fabbricato”, riguardanti, tra l'altro, la sopraelevazione di una porzione del fabbricato 1.

I titoli rilasciati dal Genio Civile sono i seguenti:

- attestazione di avvenuto deposito prot. n. 3763 del 22/06/1998 (deposito n. 375/1998);
 - attestazione di avvenuto deposito prot. n. 461 del 09/02/1999 (variante al deposito n. 375/1998);
 - attestazione di avvenuto deposito prot. n. 5608 del 08/11/1999 (variante al deposito n. 375/1998);
 - attestazione di avvenuto deposito prot. n. 3371 del 16/11/2006 (variante al deposito n. 375/1998);



Per il fabbricato 1 vi è regolarità edilizia ed urbanistica, in quanto dotato lo stato di fatto, salvo lievi modifiche, è conforme ai progetti associati ai relativi titoli edilizi.

Non risulta presente la dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Il fabbricato 1 necessita di un aggiornamento catastale, in quanto dalle visure non risulta né la presenza degli ampliamenti/sopraelevazioni, né il cambio di destinazione d'uso in abitazione.

Il fabbricato 2 è stato realizzato con permesso di costruire n. 799 del 29/03/2006 del Comune e dell'attestazione di avvenuto deposito prot. n. 3371 del 16/11/2006 del Genio Civile.

Il fabbricato 2 è stato realizzato in parziale difformità rispetto al relativo progetto associato al permesso di costruire.

In particolare con risulta rispettata la distanza dalla strada di 5,00 metri, risultando il fabbricato posizionato a una distanza variabile da circa 2,45 metri e 2,83 metri dalla strada.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Balsorano, è emerso che, ai fini della sanabilità del fabbricato 2, occorre ripristinare la distanza di 5,00 metri dalla strada, prevista dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la zona B.1 (*aree edificate con continuità prevalentemente residenziali*).

Occorre pertanto procedere alla demolizione e ricostruzione, rispettando la distanza di 5,00 metri dalla strada, dell'intera parete lungo il prospetto Nord e di due piccole porzioni delle pareti ad essa ortogonali.

Per la valutazione di massima dei relativi costi si è utilizzando come riferimento il prezzario Regionale Abruzzo 2021, considerando le seguenti lavorazioni:

- smontaggio infissi - voce E.01.160.30.a del prezzario, importo 15,13 euro/mq: 135,00 euro;
- demolizione della muratura portante (voce E.01.60.30.a del prezzario, importo 13,43 euro/mq): 820,00 euro;
- demolizione massetto - voce E.01.100.130.b del prezzario, importo 17,42 euro/mq: 370,00 euro;
 - demolizione fondazione - voce E.01.60.80.b del prezzario, importo 79,46 euro/mc: 255,00 euro;
 - rifacimento fondazione:
 - calcestruzzo - voce E.03.10.20.a del prezzario, importo 128,95 euro/mc: 235,00 euro;
 - casserature - voce E.03.30.10.a del prezzario, importo 26,31 euro/mq: 430,00 euro;
 - armature - voce E.03.40.10.a del prezzario, importo 1,41 euro/kg: 160,00 euro.

L'ammontare orientativo dei costi delle lavorazioni da eseguire e degli oneri per la sanatoria ammonta circa a 3.000 Euro.

Per il fabbricato 2 non risulta presente la dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Il fabbricato 2, infine, non risulta accatastato.

g) Attestazione di prestazione energetica (APE)

Non risulta presente l'APE, la cui redazione finora non è stata obbligatoria né per il fabbricato 1, né



per il fabbricato 2,

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Fabbricato 1

Per il calcolo della superficie commerciale del fabbricato 1 si è fatto riferimento alle indicazioni del D.P.R. 138/96.

Nel caso specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; la superficie degli elementi di collegamento verticale (scale) interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Vani principali e vani accessori a servizio diretto dei vani principali - (coefficiente 1):
 $158 \text{ mq} * 1 = 158 \text{ mq}$

Lo stato di conservazione del fabbricato 1 è scadente, soprattutto per diffuse problematiche di umidità, rilevate sia al piano terra, in corrispondenza delle pareti perimetrali, che al primo piano, in corrispondenza delle pareti perimetrali e della copertura.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in cotto, in tutti gli ambienti, tranne in corrispondenza della scala rivestita in marmo e del bagno, con piastrelle in ceramica.

Gli intonaci, di tipo tradizionale, sono tinteggiati con pittura c.d. veneziana.

Il portone d'ingresso è in legno, le finestre sono in alluminio (effetto legno) e le porte interne sono c.d. tamburate.

Al piano terra vi è una stufa a legna che alimenta l'impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in alluminio o in ghisa (a seconda dei vari ambienti).

L'impianto elettrico è ordinario, con fili sottotraccia.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti.

A Sud del fabbricato c'è il terreno, con andamento pressochè pianeggiante, che di fatto ne costituisce lo spazio esterno;, che risulta caratterizzato da scarsa cura.

E' delimitato da un muretto in blocchi di calcestruzzo, non intonacato, con sovrastante rete metallica.

Al fine di effettuare la stima del fabbricato 1 sono state effettuate più valutazioni secondo differenti criteri (criterio del valore di mercato, consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) per poi considerarne la media.

**** Criterio del valore di mercato**

È stata eseguita, anche con l'ausilio di Agenzie Immobiliari, un'indagine per valutare il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio in oggetto. Tale valore risulta essere pari a 300-400 €/mq. Considerando il valor medio di 350 €/mq e moltiplicandolo per la consistenza lorda commerciale, si ottiene un valore pari a 55.300,00 €.

**** Consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**



Sono stati consultati, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si è fatto riferimento agli ultimi dati disponibili, ossia a quelli del secondo semestre del 2021, della fascia/zona R1 (*extraurbana – restante territorio comunale*) del Comune di Balsorano. Facendo riferimento a un valore prossimo al minimo (in virtù dello stato conservativo) per le abitazioni di tipologia analoga a quella in argomento (500,00 €/mq) e moltiplicandolo per la superficie lorda, si ottiene un valore pari a 79.000,00 €.

Effettuando la media dei valori ottenuti con i due criteri si ottiene un valore di 67.150,00 €, che, abbattuto del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, è pari a un 63.792,00 €.

Occorre infine decurtare gli oneri per la regolarizzazione catastale di 1000, ottenendo un valore di **62.792,00 €**.

Terreno

Al fine di effettuare la stima sono state effettuate più valutazioni secondo differenti criteri (criterio del valore di mercato, consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) per poi considerarne la media.

**** Criterio del valore di mercato**

È stata eseguita, anche con l'ausilio di Agenzie Immobiliari, un'indagine per valutare il valore di mercato di terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento. Tale valore risulta essere pari a 13.000,00 €/ha; moltiplicandolo per la superficie di 230 mq, equivalente a 0,0230 ha, si ottiene un valore pari a 299,00 €.

**** Consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – valori agricoli medi**

Come riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate *“In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR)”*.

Si è fatto pertanto riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi approvate dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di L'Aquila, pubblicate sul BURA della Regione Abruzzo n. 17 del 05/02/2016 (che risultano le più recenti disponibili in rete).

Si è fatto riferimento alla *regione agraria n. 10*, tipo di coltura uliveto (come da visure catastali), ottenendo un valore agricolo medio di 14.100,00 €/ha.

Moltiplicando tale valore per la superficie di 230 mq, equivalente a 0,023 ha, si ottiene un valore di 324,00 €.

Facendo una media dei valori ottenuti utilizzando i criteri sopra descritti, si ottiene un valore di 311,00 €.

Applicando un abbattimento del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale è pari a un **295,00 €**.

Fabbricato 2

Per il calcolo della superficie commerciale del fabbricato 2 si è fatto riferimento alle indicazioni del D.P.R. 138/96.



Nel caso specifico i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Vani principali e vani accessori a servizio diretto dei vani principali - (coefficiente 1):
 $59,4 \text{ mq} * 1 = 59,4 \text{ mq}$

Terrazzo (non comunicante con i vani principali e accessori) computato nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente - (coefficiente 0,25 e 0,05):
 $(25 * 0,15) \text{mq} + (34,4 * 0,05) \text{mq} = 5,45 \text{ mq}$

Tot. 65 mq

Il fabbricato 2 esternamente è rifinito con intonaco tradizionale, ma all'interno si presenta al grezzo, privo di finiture.
E' adibito a deposito/garage.

Lo stato di conservazione è discreto, seppure all'esterno si rilevano problemi di umidità, i parapetti in muratura del terrazzo, sovrastante la copertura piana, presentano distacchi dell'intonaco dovuti agli agenti atmosferici.

Esternamente c'è un intonaco di tipo tradizionale, tinteggiato solo lungo il prospetto principale (Nord). All'interno non vi sono finiture, non essendo presenti pavimentazioni e intocaci. Mancano anche le porte interne. Il portone di dimensione maggiore e le finestre sono in ferro, il portone più piccolo è in legno.

Non ci sono l'impianto di riscaldamento e quello idrico; l'impianto elettrico è “*di fortuna*” con fili fuori traccia e non dotato di certificato di conformità.

Al fine di effettuare la stima del fabbricato 2 sono state effettuate più valutazioni secondo differenti criteri (criterio del valore di mercato, consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) per poi considerarne la media.

**** Criterio del valore di mercato**

È stata eseguita, anche con l'ausilio di Agenzie Immobiliari, un'indagine per valutare il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio in oggetto. Tale valore risulta essere pari a 200-300 €/mq. Considerando il valor medio di 250 €/mq e moltiplicandolo per la consistenza lorda commerciale, si ottiene un valore pari a 16.250,00 €. Tale valore è stato ridotto del 30% in quanto la fabbricato è privo di finiture interne ed impianti, ottenendo 11.375,00 €

**** Consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**

Sono stati consultati, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si è fatto riferimento agli ultimi dati disponibili, ossia a quelli del secondo semestre del 2021, della fascia/zona R1 (*extraurbana – restante territorio comunale*) del Comune di Balsorano. Facendo riferimento al valore medio (in virtù dello stato conservativo) per i fabbricati di tipologia analoga a quella in argomento (305,00 €/mq) e moltiplicandolo per la superficie lorda, si ottiene un valore pari a 19.825,00 €. Tale valore è stato ridotto del 30% in quanto la fabbricato è privo di finiture interne ed impianti, ottenendo 13.877,00 €



Effettuando la media dei valori ottenuti con i due criteri si ottiene un valore di 12.626,00 €, che, abbattuto del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, è pari a un 11.994,00 €.

Occorre infine decurtare gli oneri per la sanatoria, pari a 3.000,00 e quelli per la regolarizzazione catastale di circa 1000, ottenendo una valore di **7.994,00 €**.

i) Valore finale del bene

Alla luce delle considerazioni di cui sopra il valore finale del fabbricato 1 è di **62.792,00**, quello del terreno è di **295,00 €** e quello del fabbricato 2 è di **7.994,00 €**, **per un totale di 71.081,00 €**.

j) Divisibilità del bene

I fabbricati 1 e 2 non sono comodamente divisibile. Il terreno potrebbe essere frazionato.

L'Aquila (AQ), 31/01/2023

Il C.T.U.

Allegati

Allegato 1: Verbale di accesso del 09/04/2022

Allegato 2: Visure ipocatastali

Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Autorizzazioni Genio Civile e concessioni edilizie

