

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Esecuzione Immobiliare
R.G. 18/2022

Attore: [REDACTED]

Convenuti: [REDACTED]

Custode: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



Sommario

A)	Documentazione ipocatastale	3
B)	Controlli presso l'Ufficio tecnico del Comune.....	5
C)	Vincoli	6
D)	Accesso.....	6
E)	Controllo presso l'amministrazione condominiale.....	6
F)	Controllo presso l'Agenzia delle Entrate del titolo dei terzi occupanti.....	6
G)	Verifiche presso la cancelleria del Tribunale	6
H)	Stima.....	6
	Lotto unico.....	7
	a) Identificazione del bene.....	7
	b) Sommara descrizione del bene	8
	c) Stato di possesso del bene	9
	d) Vincoli	9
	e) Altri vincoli	9
	f) Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità/abitabilità	9
	g) Attestazione di prestazione energetica (APE)	10
	h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	10
	i) Valore finale del bene	12
	j) Divisibilità del bene.....	12
	Allegati	13
	Allegato 1: Verbale di sopralluogo del 21/09/2022	13
	Allegato 2: Visure ipocatastali.....	13
	Allegato 3: Domanda di condono.....	13
	Allegato 4: Autorizzazione a costruire prot. n. 4989 del 16/08/1968 ex L. 1684/1962.....	13
	Allegato 5: Documentazione fotografica.....	13
	Allegato 6: Riscontro accesso atti Comune Celano.....	13

La sottoscritta [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare identificato dal numero di ruolo generale 18/2022 presso il Tribunale di Avezzano (AQ), iscritta all' [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avezzano al n. [REDACTED], si prega di rassegnare la presente relazione di stima in ordine ai quesiti formulati dal G.E. in occasione dell'udienza del 25/08/2022.

La sottoscritta ed il custode hanno effettuato l'accesso ai beni oggetto di esecuzione immobiliare il 21/09/2022.



A) Documentazione ipocatastale

La sottoscritta, successivamente al conferimento dell'incarico di CTU del 25/08/2022 ed alla relativa accettazione del 01/09/2022, 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 Celano (AQ) al foglio 4, part.IIa 1720:

- sub 2, cat. A/2, piano terra, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita 371,85 Euro;
- sub 3, cat. F3, piano primo;
- sub. 4, cat. F/3, piano secondo.

I beni di cui ai subalterni 2 e 4 risultano di proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED], quello di cui al subalterno 3 del [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 dati catastali, si segnala che **occorre effettuare l'aggiornamento catastale:**

- del bene di cui al sub. 2, per via di una parziale redistribuzione degli ambienti interni;
- del bene di cui al sub. 3, per cui è in corso una ristrutturazione e, in particolare, sono state eseguite, tra l'altro, le tramezzature interne;
- del bene di cui al sub. 4, per via della variazione dell'altezza.

Punto d)

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

- 1) atto tra vivi – compravendita (relativa al piano terra – sub. 2): trascrizione del 02/04/2009, reg. part. 4996, reg. gen. 7210;
- 2) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (relativa al piano terra – sub. 2): iscrizione del 02/04/2009), reg. part. 1147, reg. gen. 7211;
- 3) atto tra vivi – donazione accettata (relativa al piano secondo – sub. 4): trascrizione del 18/05/2009, reg. part. 6019, reg. gen. 8559;
- 4) atto tra vivi – donazione accettata (relativa al piano primo – sub. 3): trascrizione del 18/05/2009, reg. part. 6020, reg. gen. 8560;
- 5) atto esecutivo o cautelate – verbale di pignoramento immobili (relativo ai piani terra, primo e secondo – sub. 2, 3, 4): trascrizione del 15/03/2022, reg. part. 3629, reg. gen. 4425.

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia 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.



Esecuzione immobiliare iscritta al R.G. 18/2022 del Tribunale di Avezzano
Relazione di stima

Liquidazione degli annotamenti									
CODICE	CONSERVATORIA					MAZIONI DI			
	IMPOSTA IPOTECARIA (%)	BOLLO (€)	TASSA IPOTECARIA	TASSA SOSTITUTIVA	TASSA SOSTITUTIVA	CANCELLAZIONE			
						IMPOSTA IPOTECARIA (%)	BOLLO (€)	TASSA IPOTECARIA	
ANNOTAZIONI ALLE TRASCRIZIONI	700	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Annullamento (art. 2655 c.c.)	701	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Avvenuta trascrizione di atto (art. 2655 c.c.)	702	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (art. 2654 c.c.)	703	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Avveramento di condizione risolutiva (art. 2655 c.c.)	704	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Cancellazione	705	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cancellazione condizione risolutiva (per mancato avveramento)	706	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cancellazione condizione sospensiva (per avveramento)	707	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cancellazione termine iniziale (art. 2656 c.c., 3° comma)	708	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cancellazione parziale di vincolo	731	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cancellazione totale di vincolo	732	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto definitivo del Tribunale	709 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto definitivo Corte d'Appello	710 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto esecutivo del Tribunale	711 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto nomina curatore ereditario (art. 509 c.c.)	712	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto trasferimento (art. 2656 c.c.)	713	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Devoluzione fondo enfiteusico (art. 2655 c.c.)	714	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Dichiarazione di riscatto beni ipotecati (art. 2861 c.c.)	715	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Impedimento ad acquisto per causa di morte (art. 2662 c.c.)	716	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Inefficace parziale	717	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Inefficace totale	718	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Modifica convenzione matrimoniale (art. 163 c.c. u.g.)	719	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Nulla (art. 2652 c.c.)	720	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Proposizione ricorso Corte d'Appello (art. 113 ter disp. att. c.c.)	721 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Proposizione ricorso al Tribunale (art. 113 ter disp. att. c.c.)	722 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Quelenza	723	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Rescissione (art. 2655 c.c.)	724	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Riservazione dei beni	725	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Rivocazione (art. 2655 c.c.)	726	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Riscatto beni ai creditori (art. 507 c.c.)	727	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Riscatto beni ai legatari	728	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Riservazione (art. 2655 c.c.)	729	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente	€ 10,30	€ 12,88	€ 103,00	
Sentenza condanna esecutiva (art. 136 att. c.p.c.)	730	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
ANNOTAZIONI ALLE ISCRIZIONI	800								
Assegnazione del credito	801	2%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cambiamento domicilio ipotecario	802	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cancellazione totale (*)	803	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cancellazione totale di privilegio	825	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
		0,50%							
Cancellazione parziale di privilegio	826		€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Cessione dell'ipoteca	804	2%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto definitivo del Tribunale	805 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto definitivo Corte d'Appello	806 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Decreto esecutivo del Tribunale	807 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Erogazione a saldo	808	esente	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Erogazione parziale	809	esente	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Erogazione in quota	810	esente	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Esenzione rappresentati obbligazionali	811	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Esenzione	812	2%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Penalità di grado	813	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Pignoramento	814	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Postecipazione di grado	815	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Proposizione ricorso Corte d'Appello (art. 113 ter disp. att. c.c.)	816 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Proposizione ricorso al Tribunale (art. 113 ter disp. att. c.c.)	817 (4)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Quelenza e conferma	818	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
		0,50%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Riservazione di beni (*)	819		€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Ritifica (art. 2841 e 2846 c.c.)	820	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
		0,50%							
Riduzione di somma	821		€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Sequestro	822	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Subrogazione (art. 2866 c.c. - 2° comma)	823	2%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Subrogazione	824	2%	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
Subrogazione parziale	827	2% (5)	€ 59,00	€ 35,00	non presente				
ANNOTAZIONI ALLE ANNOTAZIONI	900								

Pertanto i costi di cancellazione sono i seguenti:

Formalità n. 1: compravendita: trascrizione del 02/04/2009, reg. part. 4996, reg. gen. 7210

- Imposta ipotecaria: 200 Euro.
- Bollo: 59 Euro
- Tassa ipotecaria: 35 Euro

Totale 294 Euro

Formalità n. 2: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: iscrizione del 02/04/2009), reg. part. 1147, reg. gen. 7211

- Imposta ipotecaria: 0,5% del totale dell'ipoteca di riferimento (con un minimo di 200 Euro)
0,5% di 244.313,00 Euro = 1221,00 Euro
- Bollo: 59 Euro
- Tassa ipotecaria: 35 Euro

Totale 1315,00 Euro

Formalità n. 3: donazione accettata: trascrizione del 18/05/2009, reg. part. 6019, reg. gen. 8559

- Imposta ipotecaria: 200 Euro.

- Bollo: 59 Euro
- Tassa ipotecaria: 35 Euro

Totale 294,00 Euro

Formalità n. 4: donazione accettata: trascrizione del 18/05/2009, reg. part. 6020, reg. gen. 8560

- Imposta ipotecaria: 200 Euro.
- Bollo: 59 Euro
- Tassa ipotecaria: 35 Euro

Totale 294,00 Euro

Formalità n. 5: verbale di pignoramento immobili: trascrizione del 15/03/2022, reg. part. 3629, reg. gen. 4425

- Imposta ipotecaria: 200 Euro.
- Bollo: 59 Euro
- Tassa ipotecaria: 35 Euro

Totale 294,00 Euro

Totale generale 2.491,00 Euro

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

Punto e)

I beni di cui ai subalterni 2 e 4 risultano di proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED], quello di cui al subalterno 3 del Sig. [REDACTED].

Punto f)

Risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio, come da certificazione relazione notarile depositata nel fascicolo telematico.

B) Controlli presso l'Ufficio tecnico del Comune

Come riportato nell'atto di compravendita relativo al piano terra e nell'atto di donazione relativo ai piani primo e secondo, *il fabbricato è stato costruito in base a licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Celano in data 31/08/1968 n. 928 e successiva licenza di costruzione rilasciata il 12/06/1976 e, per inerenti opere abusive, è stata presentata al comune di celano, in base alla legge n. 47/85, domanda di concessione in sanatoria, mod. 47/85-A, in data 30 settembre 1986, prot. 8294, progressivo n. 0205771800, per cui non è stato opposto diniego ed è stata pagata la relativa oblazione di lire 1.062.400 oltre interessi [...].*

Durante il sopralluogo del 21/09/2022 si è inoltre appreso che nel 2014 è stata effettuata una SCIA la ristrutturazione del fabbricato.

La sottoscritta ha effettuato istanza di accesso agli atti sia al Comune di Celano che al Genio Civile di L'Aquila.

Il Comune ha formalmente comunicato di non aver reperito la licenza di costruzione del 1968, la licenza di costruzione del 1976 e la SCIA, fornendo unicamente la domanda condono (si precisa che è stata fornita la sola domanda, alla quale è allegata una ricevuta di versamento e delle foto, senza elaborati grafici, e che la concessione in sanatoria non risulta essere stata rilasciata).



Il Genio Civile ha fornito unicamente l'autorizzazione a costruire prot. n. 4989 del 16/08/1968 ex L. 1684/1962 con relativa documentazione progettuale allegata.

Durante il sopralluogo la sottoscritta, in virtù delle difficoltà riscontrate nel reperire i titoli edilizi e la relativa documentazione progettuale, ha chiesto ai debitori di voler fornire copia della suddetta documentazione, come riportato nel relativo verbale.

La richiesta è stata reiterata anche tramite pec indirizzata all'Avv. [REDACTED], che ha partecipato al sopralluogo a supporto dei debitori, senza tuttavia ricevere quanto richiesto.

C) Vincoli

Non si rilevano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ecc.

D) Accesso

L'accesso è avvenuto il 21/09/2022. 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

L'appartamento al piano terra risulta occupato dai debitori e dalla madre, Sig.ra [REDACTED]; l'appartamento al piano primo all'atto del sopralluogo non risultava abitato, essendo in corso i lavori di ristrutturazione. I locali al piano secondo non sono abitati, non essendo ultimati e di fatto adibiti a deposito.

G) Verifiche presso la cancelleria del Tribunale

Non pertinente.

H) Stima

Si è considerato un unico lotto, costituito dall'appartamento al piano terra, da quello al piano primo e dai locali del piano secondo, per i motivi di seguito esposti.

Per il fabbricato è stata presentata nel 1986 domanda di condono, a cui non ha seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, occorre acquisire l'attestazione di avvenuto deposito del certificato di idoneità sismica da rilasciarsi a cura del Genio Civile.

Si rimanda al riguardo all'art. 35 (*procedimento per la sanatoria*), c. 3, della L.47/85, secondo cui alla domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria deve essere allegata, tra l'altro, *quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite*.

Il suddetto CIS va redatto secondo le indicazioni dei Decreti del Ministro dei Lavori Pubblici di cui al c. 4 dell'art. 35 della L. 47/85 (ossia D.M. 15/05/1985) e, considerato che le opere abusive consistono nella sopraelevazione del fabbricato, occorre valutarne gli effetti sul comportamento globale dell'intero fabbricato.

Pertanto si è scelto di considerare un lotto unico per gli appartamenti ai piani terra e primo e per i locali del secondo piano.



Come meglio precisato al punto A.c tutti i beni necessitano di aggiornamento catastale.

Lotto unico

a) Identificazione del bene

Il lotto unico è costituito dagli appartamenti *posti ai piani terra e primo, nonché dai locali del secondo piano, del fabbricato sito a Celano, in Via Giuseppe Mazzini 12, rispettivamente* contraddistinti al foglio 4, part. 1720:

- sub. 2, cat. A/6, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita 371,85 Euro.
- sub 3, cat. F3, piano primo;
- sub. 4, cat. F/3, piano secondo.

Si evidenzia che occorre effettuare l'aggiornamento catastale dei beni di cui al sub. 2, per via di una parziale redistribuzione degli ambienti interni, di cui al sub. 3, per cui è in corso una ristrutturazione e, in particolare, sono state eseguite, tra l'altro, le tramezzature interne, del bene di cui al sub. 4, per via della variazione dell'altezza (sopraelevazione).

Il fabbricato confina a Sud con Via Giuseppe Mazzini, a Ovest con Via Camillo Benso Conte di Cavour, a Nord con un fabbricato di altra proprietà e ad Est, oltre la corte comune (sub. 1) con un fabbricato di altra proprietà.

Il diritto pignorato è la proprietà.



Esecuzione immobiliare iscritta al R.G. 18/2022 del Tribunale di Avezzano
Relazione di stima

Lotto Unico- Appartamento P.T., appartamento P.1, locali P.2 – Valore complessivo 135.885,00 euro			
Il lotto è costituito dall'appartamento al piano terra, dall'appartamento al piano primo e dai locali al piano secondo.			
Ubicazione:	Celano (AQ) – Via Giuseppe Mazzini 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Piano <u>terra</u> e <u>secondo</u> : proprietà per 1/1 del Sig. Piano <u>primo</u> : proprietà per 1/1 del Sig.
Tipologia immobile:	Il fabbricato, situato in Via Giuseppe Mazzini 12 del Comune di celano, distante circa 8 Km dal centro storico, è composto da un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo e locali adibiti a deposito al piano secondo. I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Celano (AQ) al foglio 4, part.IIa 1720: - sub 2, cat. A/2, <u>piano terra</u> , consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita 371,85 Euro; - sub 3, cat. F3, <u>piano primo</u> ; - sub. 4, cat. F/3, <u>piano secondo</u> . Tutti i beni necessitano di aggiornamento catastale	Superficie	<u>Piano terra</u> 134,00 mq <u>Piano primo</u> 134 mq <u>Piano secondo</u> 67 mq (sup. catastale convenzionale)
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è buono per l'appartamento al <u>piano terra</u> , ottimo per l'appartamento al <u>piano primo</u> (visti i lavori di ristrutturazione, seppure non ultimati), scadente per i locali al <u>piano secondo</u> (anche per la mancanza di finiture, considerato che sono al grezzo).		
Descrizione:	L'appartamento al <u>piano terra</u> è composto da cucina, bagno, due camere, cantina e disimpegni. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica tutti gli ambienti. Gli intonaci, di tipo tradizionale, sono tinteggiati con pittura c.d. veneziana. Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, questi ultimi dotati di tradizionali serrande. L'impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in ghisa, è alimentato da caldaia tradizionale. L'impianto elettrico è ordinario, con fili sottotraccia. Nell'appartamento al <u>piano primo</u> , composto da salone, cucina, due bagni, tre camere e disimpegni, è in corso una ristrutturazione. Nel sopralluogo del 21/09/2022 si è rilevato il rifacimento della pavimentazione (in gres porcellanato effetto marmo), delle tramezzature interne, rifinite con intonaco tradizionale (intervento quasi del tutto completato), e degli impianti (intervento da ultimare), l'installazione di un termocamino e di termosifoni in alluminio, la sostituzione degli infissi esterni, in alluminio. Gli infissi interni alla data del sopralluogo non erano stati posti in opera. I locali al <u>piano secondo</u> non sono ultimati. Si presentano al grezzo, essendo privi di finiture, impianti e di infissi (sono presenti solo le serrande). Di fatto risultano adibiti a deposito. Non avendo potuto reperire presso gli Uffici competenti tutti i titoli edilizi e la relativa documentazione progettuale, non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia ed urbanistica. In relazione alla domanda di condono del 1986, per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è necessario acquisire l'attestazione di avvenuto deposito del CIS da rilasciarsi a cura del Genio Civile.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	L'appartamento al <u>piano terra</u> risulta occupato dai debitori e dalla madre, Sig.ra L'appartamento al <u>piano primo</u> al momento del sopralluogo non risultava abitato, essendo in corso i lavori di ristrutturazione. I locali al <u>piano secondo</u> non sono abitati, non essendo ultimati e di fatto adibiti risultano adibiti a deposito.		

b) Sommara descrizione del bene

Il fabbricato è situato in Via Giuseppe Mazzini 12, nel centro abitato del comune di Celano e dista



circa 1,8 Km dal centro storico.

La struttura, costituita da due piani fuori terra, un sottotetto e una copertura in c.a., è in muratura in blocchi di calcestruzzo nei primi due piani, in forati nel piano sottotetto (come si evince dalla foto allagata alla domanda di condono).

L'appartamento al piano terra è composto da cucina, bagno, due camere, cantina e disimpegni.

Lo stato di conservazione è buono.

La superficie commerciale è pari a 134 mq.

Nell'appartamento al piano primo è in corso una ristrutturazione. Nel sopralluogo del 21/09/2022 si è rilevato il rifacimento della pavimentazione (in gres porcellanato effetto marmo), delle tramezzature interne, rifinite con intonaco tradizionale (intervento quasi del tutto completato), e degli impianti (intervento da ultimare), l'installazione di un termocamino e di termosifoni in alluminio, la sostituzione degli infissi esterni, in alluminio. Gli infissi interni alla data del sopralluogo non erano stati posti in opera. L'appartamento è composto da salone, cucina, due bagni tre camere e disimpegni.

Lo stato di conservazione è ottimo.

La superficie commerciale è pari a 134 mq.

I locali al piano secondo non sono ultimati, essendo privi di finiture, impianti e di infissi (sono presenti solo le serrande). Di fatto risultano adibiti a deposito.

Lo stato di conservazione è scadente, anche per la mancanza di finiture.

c) Stato di possesso del bene

L'appartamento al piano terra risulta occupato dai debitori e dalla madre, Sig.ra [REDACTED].

L'appartamento al piano primo al momento del sopralluogo non risultava abitato, essendo in corso i lavori di ristrutturazione. I locali al piano secondo non sono abitati, non essendo ultimati e di fatto adibiti risultano adibiti a deposito.

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

Come riportato nell'atto di compravendita relativo al piano terra e nell'atto di donazione relativo ai piani primo e secondo, *il fabbricato è stato costruito in base a licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Celano in data 31/08/1968 n. 928 e successiva licenza di costruzione rilasciata il 12/06/1976 e, per inerenti opere abusive, è stata presentata al comune di Celano, in base alla legge n. 47/85, domanda di concessione in sanatoria, mod. 47/85-A, in data 30 settembre 1986, prot. 8294, progressivo n. 0205771800, per cui non è stato opposto diniego ed è stata pagata la relativa oblazione di lire 1.062.400 oltre interessi [...].*

Durante il sopralluogo del 21/09/2022 si è inoltre appreso che nel 2014 è stata effettuata una SCIA la ristrutturazione del fabbricato.

La sottoscritta ha effettuato istanza di accesso agli atti sia al Comune di Celano che al Genio Civile di L'Aquila.

Il Comune ha formalmente comunicato di non aver reperito la licenza di costruzione del 1968, la licenza di costruzione del 1976 e la SCIA, fornendo unicamente la domanda condono (si precisa che



è stata fornita la sola domanda, alla quale è allegata una ricevuta di versamento e delle foto, senza elaborati grafici, e che la concessione in sanatoria non risulta essere stata rilasciata).

Il Genio Civile ha fornito unicamente l'autorizzazione a costruire prot. n. 4989 del 16/08/1968 ex L. 1684/1962 e la relativa documentazione progettuale allegata.

Durante il sopralluogo la sottoscritta, in virtù delle difficoltà avute nel reperire i titoli edilizi e la relativa documentazione progettuale, ha chiesto ai debitori di voler fornire copia della suddetta documentazione, come riportato nel relativo verbale.

La richiesta è stata reiterata anche tramite pec indirizzata all'Avv. [REDACTED], senza tuttavia ricevere quanto richiesto.

La domanda condono, seppure non espressamente riportato nella documentazione fornita dal Comune, in base alle superfici rilevate nella documentazione stessa ed alle frecce presenti sulla foto, sembrerebbe essere relativa alla sopraelevazione del fabbricato, come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Celano.

Sulla base di informazioni acquisite presso il sopra citato Ufficio Tecnico del Comune di Celano per il rilascio della sanatoria occorre acquisire l'attestazione di avvenuto deposito del certificato di idoneità sismica da rilasciarsi a cure del Genio Civile.

Si rimanda al riguardo all'art. 35 (procedimento per la sanatoria), c. 3, della L.47/85, secondo cui alla *domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria* deve essere allegata, tra l'altro, *quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.*

L'oblazione risulta già pagata, come riportato nell'atto di compravendita dell'appartamento al piano terra (in cui si citano le ricevute di pagamento delle tre rate).

Non disponendo di tutti i titoli edilizi e della relativa documentazione progettuale allegata, non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia ed urbanistica,

Ad ogni modo si evidenzia che il rilievo effettuato durante il sopralluogo differisce rispetto agli elaborati grafici di cui all'autorizzazione a costruire prot. n. 4989 del 16/08/1968 rilasciata dal Genio Civile ex L. 1684/1962, per lo spessore di un muro portante in direzione Ovest – Est (di cui a giudizio della sottoscritta occorre tener conto in fase di redazione del certificato di idoneità sismica), per la distribuzione interna degli ambienti (compreso il posizionamento della scala) e per la sopraelevazione del fabbricato (per cui sembrerebbe essere stata trasmessa al Comune di Celano apposita domanda di condono, che necessita, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, dell'attestazione di avvenuto deposito del certificato di idoneità sismica da rilasciarsi a cura del Genio Civile).

g) Attestazione di prestazione energetica (APE)

Non risulta presente l'APE, la cui redazione finora non è stata obbligatoria nè l'appartamento al piano primo né per i locali al piano secondo. L'APE dovrà essere predisposta per l'appartamento al piano primo, quando saranno ultimati i lavori di ristrutturazione.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Per il calcolo della superficie commerciale 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. Per i vani principali e vani accessori a servizio diretto dei vani principali si è adottato un coefficiente pari ad 1; per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali,



comunicanti con questi ultimi, si è adottato un coefficiente pari ad 0,5; per i balconi e le terrazze si è adottato un coefficiente pari a 0,30 (se comunicanti con i vani principali) fino a metri quadrati 25, e pari a 0,1 per la quota eccedente, oppure a 0,15 (se non comunicanti con i vani principali) fino a metri quadrati 25, e pari a 0,05 per la quota eccedente. Si ottengono pertanto le seguenti superfici commerciali:

Piano terra: 134 mq

Piano primo: 134 mq

Piano secondo: 67 mq

Piano terra

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica tutti gli ambienti.

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

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, questi ultimi dotati di tradizionali serrande.

L'impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in ghisa, è alimentato da caldaia tradizionale.

L'impianto elettrico è ordinario, con fili sottotraccia.

Piano primo

Nell'appartamento al piano primo è in corso una ristrutturazione. Nel sopralluogo del 21/09/2022 si è rilevato il rifacimento della pavimentazione (in gres porcellanato effetto marmo), delle tramezzature interne, rifinite con intonaco tradizionale (intervento quasi del tutto completato), e degli impianti (intervento da ultimare), l'installazione di un termocamino e di termosifoni in alluminio, la sostituzione degli infissi esterni, in alluminio. Gli infissi interni alla data del sopralluogo non erano stati posti in opera. L'appartamento è composto da salone, cucina, due bagni, tre camere e disimpegni.

Lo stato di conservazione è ottimo.

I locali al piano secondo, di fatto adibiti a deposito, non sono ultimati, essendo privi di finiture, impianti e di infissi (sono presenti solo le serrande).

Lo stato di conservazione è scadente, anche per la mancanza di finiture.

Al fine di effettuare la stima dei beni 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.

1) 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 500,00 – 700,00 €/mq.

In virtù dei rispettivi stati di conservazione, sono stati adottati i valori di seguito esplicitati, che moltiplicati per la consistenza lorda commerciale, forniscono i seguenti risultati:

Piano terra: (550 €/mq) * 134 mq = 73.700,00 €

Piano primo: (700 €/mq) * 134 mq * 70% = 65.660,00 € (si è applicata una decurtazione del 30%, considerato che i lavori di ristrutturazione non sono ultimati).

Piano secondo: (500 €/mq) * 67 mq * 50% = 16.750,00 € (si è applicata una decurtazione del



50%, considerato che i locali sono al grezzo).

2) 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 primo semestre del 2022, della fascia/zona B1 (*centrale*) del Comune di Celano, che per le abitazioni di tipologia analoga a quella in argomento risultano pari a 440,00 – 660,00 €/mq). In virtù dei rispettivi stati di conservazione, sono stati adottati i valori di seguito esplicitati, che moltiplicati per la consistenza lorda commerciale, forniscono i seguenti risultati:

Piano terra: (500 €/mq) * 134 mq = 67.000,00 €

Piano primo: (600 €/mq) * 134 mq * 70% = 61.908,00 € (si è applicata una decurtazione del 30%, considerato che i lavori di ristrutturazione non sono ultimati).

Piano secondo: (440 €/mq) * 67 mq * 50% = 14.740,00 € (si è applicata una decurtazione del 50%, considerato che i locali sono al grezzo).

Effettuando la media dei valori ottenuti con i due criteri si ottiene;

Piano terra: 70.350,00 €

Piano primo: 63.784,00 €

Piano secondo: 15.745,00 €

La somma dei valori sopra riportati è pari a 149.879,00 €, che, abbattuta del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti, è pari a un 142.385,00 €.

Occorre infine decurtare gli oneri per la regolarizzazione catastale di 1.500,00 € e quelli per la redazione del CIS (certificato di idoneità sismica) di 5.000,00 € (salvo eventuali interventi da prevedersi in caso di inidoneità, non quantificabili in questa sede), ottenendo un valore di **135.885,00 €**.

i) Valore finale del bene

Alla luce delle considerazioni di cui sopra il valore finale dei beni è pari a **135.885,00 €**.

j) Divisibilità del bene

L'appartamento al piano terra e quello al piano primo non sono comodamente divisibile, così come i locali al piano secondo.

L'Aquila (AQ), 09/11/2022

Il C.T.U.
Ing. Lia Tarola



Allegati

Allegato 1: Verbale di sopralluogo del 21/09/2022

Allegato 2: Visure ipocatastali

Allegato 3: Domanda di condono

Allegato 4: Autorizzazione a costruire prot. n. 4989 del 16/08/1968 ex L. 1684/1962

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Riscontro accesso atti Comune Celano

