

Tiziano Sebastiani

Geometra

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Maura MANZI

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 31/2022

Creditore procedente: B.P.E.R. CREDIT MANAGEMENT s.c.p.a.

Debitore esecutato: =====

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 1

L'Aquila, 11 Agosto 2023

II C.T.U.
Geom. Tiziano Sebastiani

ASTE GIUDIZIARIE.it
Via XX Settembre, n. 10 - 67100 L'Aquila - ☎ 0862/203491 - cell. 335/6498612
C.F. SBS TZN 62C22 A345D - P.I. 01102970660 - tiziano.sebastiani@geopec.it

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 31/2022

Creditore procedente: B.P.E.R. CREDIT MANAGEMENT s.c.p.a.

Avv. Antonietta CICCOZZI

Creditore intervenuto: Agenzia delle Entrate e Riscossione

Procuratore Speciale: Dott. Giovanni ROSA

Soggetto esecutato: =====

PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del 23.01.2023, premessa che si è proceduto all'accesso, sopralluogo e rilievo del compendio immobiliare, con l'ausilio del nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), in data 18 Maggio 2023 e proseguite in data 1 Agosoto 2023, alla luce delle verifiche e quesiti posti nel richiamato provvedimento di nomina, espletati i necessari accertamenti, rilievi ed attività complementari necessarie, si espone il risultato delle operazioni svolte.

OPERAZIONI PRELIMINARI RICHIESTE

1) - *Prima di ogni altra attività, esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.*

In merito a quanto richiesto nel punto in oggetto, si è redatta, congiuntamente all'I.V.G., "scheda controlli per udienza ex art. lo 569 c.p.c." - che si allega in copia - vedi all.to 1.

2) - *esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la certificazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

- *Nota di trascrizione pignoramento: SI*

- *Estratto mappa: NO*

- *Certificazione notarile: SI - La medesima è relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare posto alla base della procedura esecutiva in esame.*

- b. **la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;**

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono catastalmente individuate:

- al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 005 - fg. 3 part.la 148 sub. 2 – cat. C/6
- al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 005 - fg. 3 part.la 148 sub. 3 – cat. A/7
- al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 005 - fg. 3 part.la 148 sub. 1 – B.C.N.C.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici e dal sopralluogo espletato si può asserire che:

- i suddetti dati catastali individuano esattamente gli immobili oggetto di esecuzione.

Per l'immobile:

- N.C.E.U. di L'Aquila – sez. Urbana 005 - fg. 3 Part.IIa 148 sub. 2 – categoria C/6

- la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio ed allegata alla presente, è difforme sia in termini di configurazione planimetrica sia in termini di utilizzazione con lo stato dei luoghi rilevato. Infatti si è riscontrato che:

in termini di configurazione planimetrica:

- l'unità in oggetto è priva della porta d'ingresso graficizzata nella planimetria catastale e non è graficizzata nella medesima planimetria una finestra “bassa” ubicata sulla parete divisoria con il vano cantina.

in termini di destinazione d'uso:

- L'unità in oggetto è utilizzata in maniera difforme rispetto a quanto catastalmente indicato. Infatti la stessa è di fatto utilizzata come portico del piano seminterrato del sub. 3

Per l'immobile:

- N.C.E.U. di L'Aquila – sez. Urbana 005 - fg. 3 Part.IIa 148 sub. 3 – categoria A/7

la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio ed allegata alla presente, è difforme sia in termini di configurazione planimetrica sia in termini di utilizzazione con lo stato dei luoghi rilevato. Infatti si è riscontrato che:

in termini di configurazione planimetrica:

- il piano interrato non risulta catastalmente censito. Lo stesso ha accesso dalla corte

dell'immobile ed è utilizzato come deposito/locale di sgombero;

- al piano seminterrato il vano bagno ha, di fatto, una configurazione planimetrica diversa rispetto a quanto catastalmente graficizzato;
- al piano terra è presente un piccolo vano caldaia, con accesso autonomo dal terrazzamento esterno a livello del piano, entrambi (vano caldaia e terrazzamento) non riportati nella planimetria catastale;
- il piano primo è essenzialmente conforme con quanto graficizzato nella planimetria catastale con esclusione del balcone che realmente è "a filo edificio", mentre nella planimetria catastale è graficizzato leggermente sporgente.

in termini di destinazione d'uso:

- al piano seminterrato la reale configurazione del bagno rispetto a quanto graficizzato in planimetria catastale, ha di fatto "compreso", nel vano bagno stesso, una porzione del pianerottolo del vano scala;
Uno dei due locali cantina presenti in planimetria, locale verso il lato sud del piano, di fatto, in realtà, è una taverna e/o cucina rustica;
- il piano terra è, in termini di destinazione d'uso, corrispondente con quanto riportato nella planimetria catastale con esclusione, ovviamente, del vano caldaia non riportato affatto nella planimetria catastale stessa.
- il piano primo è, in termini di destinazione d'uso, corrispondente con quanto riportato nella planimetria catastale.

- c. ***- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni***

La stessa entità immobiliare è riportata:

- ***nell'atto di pignoramento immobiliare:***
 - al N.C.E.U. di L'Aquila sez. Bagno - fg. 3 part.la 148 sub. 2 – cat. C/6
 - al N.C.E.U. di L'Aquila sez. Bagno - fg. 3 part.la 148 sub. 3 – cat. A/7
 - al N.C.E.U. di L'Aquila sez. Bagno - fg. 3 part.la 148 sub. 1 – B.C.N.C.
- ***nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare:***
 - al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 005 - fg. 3 part.la 148 sub. 2 – cat. C/6

- al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 005 - fg. 3 part.la 148 sub. 3 – cat. A/7
- al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 005 - fg. 3 part.la 148 sub. 1 – B.C.N.C.

Non vi sono rilievi:

- i dati riportati nell'atto di pignoramento sono identici ai dati esposti nella Nota di Trascrizione

per cui vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso.

Si evidenzia che la sezione urbana 005 corrisponde alla loc. Bagno

- d. **le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento**

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà
- non risultano iscritte ipoteche successive alla data di trascrizione del pignoramento (*vedi all.to 4 - elenco formalità soggetto esecutato aggiornato al 4 Agosto 2023*)

- e. **la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione**

La quota pignorata dei beni oggetto di esecuzione è pari all'intero; la proprietà, per diritti pari all'intero, risulta essere di:

_____ – soggetto esecutato

Si evidenzia che sia dalla certificazione notarile prodotta, sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici, si è accertato che non vi sono diritti di comproprietà né diritti reali parziali di terzi.

f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- **indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al**

ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori procedente e intervenuti, senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

Dalla certificazione notarile prodotta e dalle verifiche espletate presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio si evince che gli immobili oggetto di esecuzione innanzi identificati:

Sono pervenuti al soggetto esecutato:

- atto di donazione accettata – atto Battaglia Antonio dell' 8.07.1997 rep. 96346/25492 trascritto il 04.08.1997 al n. 9529 di R.P. e n. 11980 di R.G.

Dagli accertamenti e verifiche eseguite si è constatato che l'oggetto del suindicato atto di donazione accettata **non è l'edificio oggetto di esecuzione, ma il terreno su cui il medesimo immobile è stato edificato (vedi all.to 5)**

Va segnalato che, come noto, per i trasferimenti con il negozio della donazione, non essendo lo stesso trasferimento a titolo originario, **va certificata**, anche se anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, **la proprietà in capo al soggetto donante, dante causa del soggetto esecutato.**

Per cui la certificazione notarile dovrebbe essere integrata in tal senso.

g) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

Caso non ricorrente – pervenuto per atto di donazione

h) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel

corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima

Caso non ricorrente.

3) - verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune

a) la regolarità edilizia e urbanistica;

Da quanto verificato presso il competente ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che l'edificio costituente le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione è stato interessato da:

- *Concessione edilizia n. 29 del 21.02.1995 prot. 1248 rif. pratica n. 19/87 intestata a [REDACTED] (dante causa dell'odierno esecutato) + 1*
- *Concessione edilizia in rinnovo n. 39 del 28.02.1998 prot. 546 rif. pratica n. 546/97 intestata a ===== + 1*
- *Richiesta di contributo per la riparazione di immobili adibiti ad abitazione principale danneggiati dal sisma del 2009 – art. 3 comma 1 lettera a) del D.L. 39/2009 – Pratica: AQ BCE-3715 del 26.10.2009 – TIPOLOGIA DANNO "B".*

A seguito di istanza di accesso agli atti si è acquisita copia delle autorizzazioni amministrative evidenziate e dei relativi elaborati grafici di supporto (vedi all.ti n.n. 11-12)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con quanto previsto negli elaborati di progetto assentiti, si può asserire che:

- **Con riferimento alla Concessione edilizia in rinnovo n. 39 del 28.02.1998 – vedi all.to 11 - quanto autorizzato è parzialmente difforme sia in termini di destinazione che di distribuzione con lo stato dei luoghi rilevato.**

Si è constatato – rif. progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 29 del 21.02.1995 e rinnovato (senza sostituzione di elaborati) con al C.E. 39/1998 : tav. 2 – piante e sezioni – edificio "A":

- **Piano interrato**

- *Nell'indicata tavola di progetto, è previsto in corrispondenza del piano interrato, un vuoto tecnico che doveva essere chiuso ed inutilizzato. Al contrario è stato realizzato un accesso al piano e lo stesso è utilizzato come magazzino/ deposito.*

Pertanto detto piano è da ritenersi non conforme al titolo edilizio indicato

Piano seminterrato:

- *Il vano autorimessa previsto nelle tavole di progetto è stato di fatto trasformato in una cucina/taverna con contestuale variazione delle tramezzature interne delimitanti il vano stesso.*
- *Il vano C.T. ed il vano legnaia previsti nelle tavole di progetto, sono uniti, trasformati ed utilizzati in un portico di accesso al piano stesso*
- *Il vano cantina previsto nelle tavole di progetto è stato ridotto nelle dimensioni e in parte trasformato in un bagno progettualmente non previsto; bagno nel quale è stata compresa anche una porzione del pianerottolo del vano scala.*

Piano rialzato:

- *il portico previsto nelle tavole di progetto è stato di fatto annesso e trasformato, per la quasi totalità, al vano soggiorno;*
- *il vano cucina previsto nelle tavole di progetto è stato ridotto nelle dimensioni e trasformato in parte in un vano bagno ed in parte annesso al vano soggiorno;*
- *il vano magazzino previsto nelle tavole di progetto è stato trasformato in un vano cucina*
- *parte del pianerottolo del vano scala progettualmente previsto è stato anch'esso trasformato e compreso nell'attuale vano cucina*
- *l'ingresso dall'antistante terrazzamento progettualmente previsto è stato in parte ricompreso sempre nel vano cucina ed in parte è stato trasformato in un piccolo vano caldaia, trasformato rispetto a quanto progettualmente previsto con ampliamento verso l'esterno e "fuori sagoma" dell'edificio.*

Piano primo:

- *diversa posizione del tramezzo divisorio tra le due camere da letto singole*
- *nel bagno progettualmente previsto è stato ricompreso parte del pianerottolo del vano*
- *il secondo bagno progettualmente previsto è accessibile dall'attigua camera da letto matrimoniale mentre, progettualmente, era previsto l'accesso dal pianerottolo del vano scala*

- *nella camera da letto matrimoniale è stata ricavata una cabina armadio progettualmente non indicata*

- **Con riferimento alla pratica AQ BCE-3715 del 26.10.2009 – TIPOLOGIA DANNO “B”**
– vedi all.to 12 - si è constatato che quanto graficizzato nelle planimetrie poste alla base del contributo richiesto è essenzialmente conforme allo stato dei luoghi sia in termini di destinazione che di distribuzione interna ad esclusione dell'errata indicazione di alcune dimensioni interne.

Va evidenziato che detta pratica non costituisce titolo edilizio sanante; per cui restano in toto tutte le difformità rispetto all'unico titolo edilizio assentito, C.E. n. 39 del 28.02.1998, ed innanzi evidenziate.

b) la dichiarazione di agibilità dello stabile;

Non è stata reperita presso i competenti uffici la dichiarazione di agibilità.

Si è riscontrato che nonostante i lavori di ripristino post sisma siano completati, come da scheda estratta da portale telematico dedicato del Comune di L'Aquila, non risulta formalmente depositata la fine lavori con contestuale dichiarazione del Progettista attestante il ripristino dell'agibilità sismica (*rif. comma 9 art. 2 Ord. n. 3779*)

c) i costi delle eventuali sanatorie;

premessi che allo stato, *possono essere sanate solo le difformità che non sono in contrasto con le norme di P.R.G. mentre tutte le restanti difformità non possono essere sanate ma vanno “ricondotte” alle autorizzazioni edilizie ottenute, si può riportare, in via indicativa, il costo per la sanatoria delle opere sanabili la somma di € 20.000 (spese tecniche, oneri, ecc.) fatta salvo una più puntuale precisazione di competenza dei preposti uffici comunali.*

d) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Non risultano trascritte convenzioni urbanistiche inerenti l'immobile oggetto di esecuzione

e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Non risultano trascritti vincoli espropriativi, cessioni di volumetrie.

- 4) - *verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc*

Dai controlli eseguiti si evidenzia che è stato preventivamente acquisito nell'ambito dell'istruttoria per il rilascio della C.E. indicata, nulla osta (vedi all.to 11) dalla Regione Abruzzo – Servizio Beni Ambientali

- 5) - *accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

non vi è condominio

- 6) - *verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);*

L'immobile non risultata locato - In sede del secondo sopralluogo il soggetto esecutato dichiarava che l'unità in esame è occupata dal coniuge separato – vedi verbale I.V.G. – all.to 1

- 7) *verificare presso la Cancelleria del Tribunale*

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR.II.;

Dalla certificazione notarile prodotta, non risultano trascritte domande giudiziali.

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal coniuge separato e figli come da Decreto omologazione di separazione del 2 Novembre 2016 n. 10828/2016 del 3/12/2016 – R.G. n. 2867/2016 (vedi all.to 14) – Si evidenzia che lo stesso decreto non risulta trascritto – vedi all.to 4.

RELAZIONE DI STIMA

Beni in loc. S. Elia - Via S. Cipriano - n. 9 - AQ

Lotto 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO

PROCEDURA	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URBANA	FOGLIO	P.LLA	SUB.
31/2022	L'Aquila	N.C.E.U.	A/7	005	3	148	3
	L'Aquila	N.C.E.U.	C/6	005	3	148	2
	L'Aquila	N.C.E.U.	B.C.N.C	005	3	148	1

Diritto di **PIENA PROPRIETA'**: come da certificazione notarile prodotta e verifiche ipo-catastali eseguite: della quota di 1000/1000 del soggetto esecutato su:

Villino unifamiliare in loc. S. Elia - Aq - via S. Cipriano n. 9 - su più livelli - **composta da:**

- **piano interrato, seminterrato, rialzato e primo: mq totali 380,16**
 - **Piano interrato - non censito** mq 81,01
Utilizzazione: deposito/magazzino
Destinazione da titolo edilizio: vuoto tecnico
 - **Piano seminterrato:** mq 101,26
Utilizzazione: residenziale: cucina rustica, bagno.
s.n.r.: cantina e porticato (catastalmente autorimessa - sub. 2)
Destinazione da titolo edilizio: S.N.R. (superficie non residenziale)
 - **Piano rialzato** mq 113,43
Utilizzazione: residenziale
Destinazione da titolo edilizio: parte S.U. (superficie utile abitabile)
parte S.N.R. (superficie non residenziale)
 - **Piano primo** mq 61,09
Utilizzazione: residenziale
Destinazione da titolo edilizio: S.U. (superficie utile abitabile)
 - **Sottotetto** mq 11,76
- **Vano scala - conteggiato un'unica volta ai fini della s.u.** mq 11,61
- **per complessivi** mq 380,16

L'unità catastalmente destinata ad autorimessa - sub. 2 - è utilizzata come porticato e accesso al piano seminterrato - la stessa, da titolo edilizio, è destinata a legnaia e c.t.

Esito sisma 2009: B - immobile completamente riparato -

- AQ BCE-3715 del 26.10.2009 - detta pratica non costituisce titolo edilizio sanante; Non risulta formalmente depositata la fine lavori con contestuale dichiarazione del Progettista attestante il ripristino dell'agibilità sismica - ref. comma 9 art. 2 Ord. n. 3779.

N.B. parte delle superfici utilizzate per fini residenziali del piano rialzato e le superfici utilizzate per fini residenziali del piano seminterrato, piano completamente non residenziale (s.n.r.), non sono conformi alle autorizzazioni amministrative ottenute

Valore lotto di vendita - diritti pari ad 1/1 - € 196.500,00

1. PREMESSA

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel Comune di L'Aquila; detto Comune ricade all'interno del "cratere sismico"; territorio individuato, ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 16.04.2009, Comuni individuati nel decreto del Commissario Delegato n. 3 emanato in data 16 aprile 2009 e successivo decreto integrativo n. 11 del 17.07.2009.

Dalle informazioni assunte dal portale telematico dedicato del Comune si è accertato che l'edificio era stato classificato "B".

Lavori completati, ma non risulta formalmente depositata la fine lavori con contestuale dichiarazione del Progettista attestante il ripristino dell'agibilità sismica - rif. comma 9 art. 2 Ord. n. 3779.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobili in Loc. S. Elia . Via S. Cipriano n. 9 – AQ

Caratteristiche zona: periferia dell'abitato di S. Elia – più prossima alla loc. Pianola (Aq)

Caratteristiche zone limitrofe: periferia limitrofa alla città di L'Aquila – zona S. Cipriano

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

Principali servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche, negozi al dettaglio

Presso la città di L'Aquila: ospedali, centri commerciali, scuole pubbliche, teatri, ecc.

3. STATO DI POSSESSO

- Coniuge separato e figli del soggetto esecutato - Nominato I.V.G.

Non risulta trascritto il decreto di omologa della separazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla certificazione notarile prodotta: Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, gravanti

su beni innanzi individuati – come da certificazione notarile prodotta

4.2.1. Ipoteche -

Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 22.04.2008 al n. 1239 di R.P. e n. 9180 di R.G.

Favore: CARISPAQ – Cassa di risparmio della provincia dell'Aquila

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario – Atto Notaio Antonella DEL GROSSO del 21.04.2008 – rep. 15990 racc.8844

Iscritta per : € 360.000,00

Importo capitale: € 180.000,00

Durata: anni 20

Gravante su: immobili oggetto di esecuzione

Contro: Soggetto esecutato per la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ipoteca Legale iscritta l'11.02.2020 al n. 228 di R.P. e n. 2140 di R.G.

Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossioni

Derivante da: =====

Iscritta per : € 120.638,68

Importo capitale: € 60.319,34

Durata: =====

Gravante su: immobili oggetto di esecuzione

Contro: Soggetto esecutato per la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà

4.2.2 – Atti esecutivi e cautelari:

- Pignoramento - Trascritto il 19.05.2022 al n. 7528 R.P. e n. 9209 R.G. – Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del 09/05/2022 rep. 376/2022 – Uff. Giudiziario Tribunale L'Aquila

Favore: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

Contro : Soggetto esecutato

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Da quanto verificato presso il competente ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che l'edificio costituente le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 29 del 21.02.1995 prot. 1248 rif. pratica n. 19/87 intestata a [REDACTED] (dante causa dell'odierno esecutato) + 1
- Concessione edilizia in rinnovo n. 39 del 28.02.1998 prot. 546 rif. pratica n. 546/97 intestata a ===== + 1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- *Richiesta di contributo per la riparazione di immobili adibiti ad abitazione principale danneggiati dal sisma del 2009 – art. 3 comma 1 lettera a) del D.L. 39/2009 – Pratica: AQ BCE-3715 del 26.10.2009 – TIPOLOGIA DANNO “B”.*

A seguito di istanza di accesso agli atti si è acquisita copia delle autorizzazioni amministrative evidenziate e dei relativi elaborati grafici di supporto (vedi all.ti n.n. 11-12)

Dal raffronto dello stato dei luoghi con quanto previsto negli elaborati di progetto assentiti, si può asserire che:

Con riferimento alla Concessione edilizia in rinnovo n. 39 del 28.02.1998 – vedi all.to 11 - quanto autorizzato è parzialmente difforme sia in termini di destinazione che di distribuzione con lo stato dei luoghi rilevato.

Si è constatato – rif. progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 29 del 21.02.1995 e rinnovato (senza sostituzione di elaborati) con al C.E. 39/1998 : tav. 2 – piante e sezioni – edificio “A”:

- **Piano interrato**

- *Nell'indicata tavola di progetto è previsto, in corrispondenza del piano interrato, un vuoto tecnico che doveva essere chiuso ed inutilizzato. Al contrario è stato realizzato un accesso al piano e lo stesso è utilizzato come magazzino/ deposito.*

Pertanto detto piano è da ritenersi non conforme al titolo edilizio indicato

Piano seminterrato:

- *Il vano autorimessa previsto nelle tavole di progetto è stato di fatto trasformato in una cucina/taverna con contestuale variazione delle tramezzature interne delimitanti il vano stesso.*
- *Il vano C.T. ed il vano legnaia previsti nelle tavole di progetto, sono uniti, trasformati ed utilizzati in un portico di accesso al piano stesso*
- *Il vano cantina previsto nelle tavole di progetto è stato ridotto nelle dimensioni e in parte trasformato in un bagno progettualmente non previsto; bagno nel quale è stata compresa anche una porzione del pianerottolo del vano scala.*

Piano rialzato:

- *Il portico previsto nelle tavole di progetto è stato di fatto annesso e trasformato, per la quasi totalità, al vano soggiorno;*

- *il vano cucina previsto nelle tavole di progetto è stato ridotto nelle dimensioni e trasformato in parte in un vano bagno ed in parte annesso al vano soggiorno;*
- *il vano magazzino previsto nelle tavole di progetto è stato trasformato in un vano cucina*
- *parte del pianerottolo del vano scala progettualmente previsto è stato anch'esso trasformato e compreso nell'attuale vano cucina*
- *l'ingresso dall'antistante terrazzamento progettualmente previsto, è stato in parte ricompreso sempre nel vano cucina, ed in parte è stato trasformato in un piccolo vano caldaia con contestuale leggero ampliamento verso l'esterno e "fuori sagoma" dell'edificio rispetto a quanto progettualmente previsto.*

Piano primo:

- *diversa posizione del tramezzo divisorio tra le due camere da letto singole*
 - *nel bagno progettualmente previsto è stato ricompreso parte del pianerottolo del vano*
 - *il secondo bagno progettualmente previsto è accessibile dall'attigua camera da letto matrimoniale mentre, progettualmente, era previsto l'accesso dal pianerottolo del vano scala*
 - *nella camera da letto matrimoniale è stata ricavata una cabina armadio progettualmente non indicata*
- **Con riferimento alla pratica AQ BCE-3715 del 26.10.2009 – TIPOLOGIA DANNO "B"**
– vedi all.to 12 - si è constatato che quanto graficizzato nelle planimetrie poste alla base del contributo richiesto è essenzialmente conforme allo stato dei luoghi sia in termini di destinazione che di distribuzione interna ad esclusione dell'errata indicazione di alcune dimensioni interne.
- Va evidenziato che detta pratica non costituisce titolo edilizio sanante; per cui restano in toto tutte le difformità rispetto all'unico titolo edilizio assentito, C.E. n. 39 del 28.02.1998, ed innanzi evidenziate.*

Accertamento di conformità Catastale:

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici e dal sopralluogo espletato si può asserire che:

Per l'immobile:

- *N.C.E.U. di L'Aquila – sez. Urbana 005 - fg. 3 Part.lla 148 sub. 2 – categoria C/6*

- la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio ed allegata alla presente (vedi all.to 10), è difforme sia in termini di configurazione planimetrica sia in termini di utilizzazione con lo stato dei luoghi rilevato. Infatti si è riscontrato che:

in termini di configurazione planimetrica:

- l'unità in oggetto è priva della porta d'ingresso graficizzata nella planimetria catastale e non è graficizzata nella medesima planimetria una finestra "bassa" ubicata sulla parete divisoria con il vano cantina.

in termini di destinazione d'uso:

- L'unità in oggetto è utilizzata in maniera difforme rispetto a quanto catastalmente indicato. Infatti la stessa è di fatto utilizzata come portico del piano seminterrato del sub. 3

Per l'immobile:

- N.C.E.U. di L'Aquila – sez. Urbana 005 - fg. 3 Part.lla 148 sub. 3 – categoria A/7

la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio ed allegata alla presente (vedi all.to 10), è difforme sia in termini di configurazione planimetrica sia in termini di utilizzazione con lo stato dei luoghi rilevato. Infatti si è riscontrato che:

in termini di configurazione planimetrica:

- il piano interrato non risulta catastalmente censito. Lo stesso ha accesso dalla corte dell'immobile ed è utilizzato come deposito/locale di sgombero;
- al piano seminterrato il vano bagno ha, di fatto, una configurazione planimetrica diversa rispetto a quanto catastalmente graficizzato:
- al piano terra è presente un piccolo vano caldaia, con accesso autonomo dal terrazzamento esterno a livello del piano, entrambi (vano caldaia e terrazzamento) non riportati nella planimetria catastale;
- il piano primo è essenzialmente conforme con quanto graficizzato nella planimetria catastale con esclusione del balcone che realmente è "a filo edificio", mentre nella planimetria catastale è graficizzato leggermente sporgente.

in termini di destinazione d'uso:

- al piano seminterrato la reale configurazione del bagno rispetto a quanto graficizzato

in planimetria catastale, ha di fatto “compreso”, nel vano bagno stesso, una porzione del pianerottolo del vano scala;

Uno dei due locali cantina presenti in planimetria, locale verso il lato sud del piano, di fatto, in realtà, è una taverna e/o cucina rustica;

- il piano terra è, in termini di destinazione d’uso, corrispondente con quanto riportato nella planimetria catastale con esclusione, ovviamente, del vano caldaia non riportato affatto nella planimetria catastale stessa.

- il piano primo è, in termini di destinazione d’uso, corrispondente con quanto riportato nella planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non accertabili

Spese condominiali straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute alla data della perizia:

non vi è condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : non vi è condominio

Cause in corso: dalla certificazione notarile prodotta non risultano trascritte domande giudiziali.

6. ATTUALI PROPRIETARI

Come da certificazione notarile prodotta:

- Soggetto esecutato - **diritti di PIENA PROPRIETA' pari a 1000/1000**

6.1.a ATTI DI ACQUISTO DEGLI ESECUTATI E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO – COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI

Il terreno sul quale sono edificate le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, per i diritti innanzi indicati, sono pervenute al soggetto esecutato, a seguito di:

- atto di donazione accettata – atto Battaglia Antonio del 8.07.1997 rep. 96346/25492 trascritto il 04.08.1997 al n. 9529 di R.P. e n. 11980 di R.G.

Non risulta certificata la provenienza in capo ad dante causa del soggetto esecutato

Come noto, per i trasferimenti con il negozio della donazione, non essendo a titolo originario, va certificata, anche se anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, la

proprietà in capo al soggetto donante, dante causa del soggetto esecutato.

Per cui la certificazione notarile dovrebbe essere integrata in tal senso.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

7.1. PARAMETRI DI STIMA

Metodo comparativo sia in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti in zona sia per capitalizzazione di reddito.

Parametri di stima:

- prezzo corrente di mercato riferito ad immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ai beni in oggetto;
- ubicazione degli immobili stessi che, tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di S.Elia è da ritenersi buona e definibile discreta se riferita alla città di L'Aquila
- distribuzione, orientamento e funzionalità che possono ritenersi più che buoni;
- tipologia costruttiva;
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima

7.2) - ANALISI DI MERCATO

Dalle ricerche di mercato eseguite (note trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) è emerso che quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il secondo trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2022 rispetto al II trimestre 2021), ancora un aumento del 9,3% nell'area euro. Tali statistiche inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT. Anche in Italia, secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +5,2% rispetto al secondo trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,0% del primo trimestre); crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+3,8% in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente). Nel terzo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2021.

Risulta evidente che i rialzi rilevati negli ultimi trimestri sono in ulteriore attenuazione dopo il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021.

I tassi tendenziali sono leggermente più alti nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2021), e poco più bassi nei Comuni minori (+1,5%, con circa 1.800 abitazioni compravendute in più del terzo trimestre del 2021), dove si registra un seppur lieve tasso negativo nel Nord- Est, -0,1%. L'aumento degli scambi, nell'area delle Isole, risulta superiore al dato nazionale, +8,3%, rispetto al terzo trimestre del 2021, in particolare si rileva un picco intorno al 9% in corrispondenza dei Comuni capoluogo. Al Nord Ovest e al Centro la variazione è quasi nulla (rispettivamente +0,4% e +0,8%), al Sud, invece, l'incremento è del 2,2%, al Nord Ovest dell'1,2%, sia nei capoluoghi che nei Comuni minori. L'analisi dei dati mensili del terzo trimestre 2022, confrontati con i dati dei mesi omologhi del 2021, evidenzia un calo nel mese di luglio a cui sono seguiti gli incrementi degli scambi ad agosto e a settembre, con tassi di crescita, rispettivamente, del 12,7% e del 5,2%. In agosto, nei Comuni capoluogo del Sud e delle Isole, l'incremento ha raggiunto e superato il 20%, mantenendo un tasso a due cifre anche nel mese successivo. Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel terzo trimestre 2022 circa 168.500 abitazioni, il 96,1% del totale del NTN, quota pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (96,3%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, di quasi 2 punti percentuali.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 67% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve aumento rispetto al precedente trimestre. Quasi la metà, il 49,2%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, aumenta ancora in questo terzo trimestre, portandosi al 2,48%, 17 punti base in più del trimestre precedente, 58 punti base in più in un anno. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 11,4 miliardi di euro, quasi 300 milioni di euro in meno dell'omologo trimestre del 2021 (-2,7%). Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, passando dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio periodo, alle circa 14.500 dell'ultima rilevazione, rallentando, di fatto, proprio il forte recupero del volume di compravendite registrato nel trimestre scorso.

Il calo è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022. Al contrario, per le abitazioni esistenti vi è un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021. La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al di sotto del 10% dal 2019. In quest'ultimo trimestre la quota di acquisti di abitazioni, risalita al 10,3% nello scorso trimestre, diminuisce di nuovo e raggiunge l'8,3%. I dati delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane evidenziano una variazione tendenziale annua del +1,2%, leggermente più bassa rispetto al dato

nazionale; sono poco più di 300 le abitazioni acquistate in più nel terzo trimestre 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021. Palermo e Torino sono le città con i maggiori rialzi, rispettivamente, con il 12,9% e il 7,7% di acquisti in più rispetto al terzo trimestre del 2021; seguono Bologna (6,3%), Genova (2,9%) e Roma (1,9%); a Milano, dove si concentra il 23% circa degli scambi delle otto maggiori città, il dato è in negativo (-5,1%), così come a Firenze (-5,5%) e a Napoli (-2,9%). I grafici mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui si contrappone una altrettanto ripida risalita con tutte le principali città che nel 2021 superano i livelli degli anni precedenti. I tassi tornano poi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel primo trimestre del 2022. Nell'ultima rilevazione sono solo Torino e Palermo a registrare un'accelerazione della variazione tendenziale, mentre Milano, Napoli e Firenze tornano in negativo dopo 6 trimestri di rialzi. Esaminando la distribuzione delle compravendite nel terzo trimestre 2022, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50 mq fino a 85 mq, con circa 11.000 unità scambiate nel complesso delle otto grandi città. A Torino la quota supera il 48%. In questo terzo trimestre del 2022, rispetto all'omologo periodo del 2021, la crescita è generalizzata per le residenze di taglio più piccolo, mentre per gli alloggi di maggiori dimensioni, mostrano un tasso negativo ovunque. Il calo raggiunge il 15,2% nel complesso delle otto città, per immobili con superficie oltre i 145 mq.

Il mercato immobiliare locale, già di per sé statico, *anche se risente ancora dell'effetto negativo del noto evento sismico del 6.04.2009 e della situazione ancora attualmente persistente, ha mostrato tendenza al rialzo con influenza positiva sul valore commerciale delle unità abitative generando un aumento valutativo delle stesse, anche se marginale.*

Il mercato edilizio, nella zona di ubicazione dell'immobile a destinazione residenziale, loc. S. Elia, ha avuto una tendenza positiva incentivata dalle abitazioni nuove derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione post sisma.

7.3) - DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI STIMA

Premesso che l'unità immobiliare di cui trattasi è una porzione immobiliare con tipologia a villino unifamiliare destinata alla residenza con locali accessori, si può indicare, quale valore medio di mercato per immobili aventi caratteristiche similari ai beni in oggetto **un valore unitario pari, mediamente, ad € 1.300/mq commerciale.**

Detto valore trova ulteriore conferma anche in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre. Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a

base delle capitalizzazioni.

A tal fine si farà riferimento ai valori locativi espressi sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori OMI) sia dai valori riportati nel Borsino Immobiliare (vedi all.to 9 – tipologia villino).

valore locativo OMI: da € 3,2 ad € 4,6 mq/lordo/mese – medio € 3,9

valore locativo Borsino Immobiliare: da € 2,28 ad € 3,24 mq/lordo/mese – medio € 2,76

valore di riferimento medio: $(3,9 + 2,76) / 2 = € 3,33 / \text{mq/lordo/mese}$

Per cui, in media, verrà considerato un canone locativo pari ad € 3,30/mq/mese (€ 330 per 100/mq/lordo).

Tenuto conto che i valori innanzi espressi sia dall'Agenzia delle Entrate che dal Borsino Immobiliare sono riferiti alla superficie lorda.

Per cui per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta) si ritiene di aumentare il predetto valore, anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in c.a., del 20% il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto mese pari a:

$$€ 3,30 + 20\% = \underline{€ 3,99 / \text{mq mese}}$$

Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuta in debito conto l'ubicazione dell'immobile e le possibilità di locazione

Valore unitario per capitalizzazione:

- R_n = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)
- R = Saggio di capitalizzazione pari al 3% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la "sicurezza" dell'investimento. Per investimenti "a basso rischio" quali sono quelli in immobili a destinazione residenziale, si adopera un tasso medio/alto intorno al 2-4 %.
- V = valore edificio R_n / r

Reddito lordo annuo/mq: € 3,99 x 12 = € 47,88

Spese medie annue stimate: 20% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 47,88 - 20% = € 38,30

Valore : reddito netto / $r = € 38,30 / 0,03 = € 1.276,66$

Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale:

in cifra tonda: € 1.300,00/mq

Detto valore è riferito ad immobili agibili, abitabili ed in condizioni di finitura ordinarie.

8 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1/1 – relativamente ai beni siti nel *Comune di L'Aquila, loc. S. Cipriano – S. Elia – Via S. Cipriano n. 9* - **al N.C.E.U. di L'Aquila sez. urbana 005 fg. 3 Part.lla 148 sub. 1-2-3**

Trattasi di una porzione immobiliare con tipologia edilizia a villino unifamiliare con corte pertinenziale (sub. 1), portico, cantine ed accessori, il tutto distribuito su quattro piani con livelli intermedi, piano interrato, piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, il tutto accessibile dal civico n. 9 di via S. Cipriano tramite un accesso carrabile ed uno pedonale.

La stessa porzione immobiliare è così composta:

Il piano interrato, è formato da un unico locale accessibile solo dalla corte dell'edificio; lo stesso è privo di finiture ed è stato ricavato nel "vuoto tecnico" progettualmente previsto.

Lo stesso livello non è collegato internamente al resto dell'unità abitativa ed è privo di finiture.

Il piano seminterrato, è composto da due livelli;

il primo livello è formato da un unico locale destinato a taverna/cucina rustica. Lo stesso livello è accessibile anche in maniera autonoma da un portico esterno raggiungibile dalla corte pertinenziale dell'immobile, portico che catastalmente risulta essere autorimessa censita con il sub. 2;

il secondo livello è formato da un locale destinato a deposito/cantina e da un bagno accessibile dal pianerottolo del vano scala.

Tutto il piano è collegato internamente al resto dell'unità abitativa tramite il vano scala interno. Lo stato conservativo è buono e le finiture sono adeguate all'uso residenziale riscontrato del piano.

Il piano rialzato, è composto da due livelli;

il primo livello è formato da un unico locale destinato a ingresso/soggiorno con annesso bagno. Lo stesso livello è accessibile dalla corte pertinenziale dell'edificio stesso.

il secondo livello è formato da un unico locale destinato a cucina con terrazzamento a livello e locale caldaia.

Tutto il piano è collegato internamente al resto dell'unità abitativa tramite il vano scala interno. Lo stato conservativo è buono e le finiture sono adeguate all'uso residenziale riscontrato del piano.

Il piano primo, è composto da due livelli;

il primo livello è formato da un unico locale destinato a letto matrimoniale con cabina armadio e bagno pertinenziale

il secondo livello è formato da due vani letto e bagno comune ed un piccolo sottotetto.

Tutto il piano è collegato internamente al resto dell'unità abitativa tramite il vano scala interno. Lo stato conservativo è buono e le finiture sono adeguate all'uso residenziale riscontrato del piano.

Attestazione A.P.E. – non reperita

La porzione immobiliare di cui trattasi, – residenziale - è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma 2009: B – immobile completamente riparato -

AQ BCE-3715 del 26.10.2009 Non risulta formalmente depositata la fine lavori con contestuale dichiarazione del Progettista attestante il ripristino dell'agibilità sismica - rif. comma 9 art. 2 Ord. n. 3779.

Superficie calpestabile (vedi all.to 8):

Unità abitativa composta da:

- Piano interrato, seminterrato, rialzato e primo: mq totali 380,16

Di cui

- **Piano interrato:**

deposito mq 81,01

- **Piano seminterrato:**

vani mq 66,24

Portico – catastalmente autorimessa mq 35,02

Sommano mq 101,26

- **Piano rialzato**

vani mq 89,07

Centrale termica mq 2,75

Balcone mq 8,05

Terrazzamento mq 13,56

Sommano mq 113,43

- **Piano primo**

vani	mq	58,21
Sottotetto – superficie da planimetria UTE	mq	11,76
Balcone	mq	<u>2,88</u>
	Sommano	mq 72,85
- Vano scala		
Conteggiato un'unica volta ai fini della s.u.	mq	<u>11,61</u>
- <u>per complessivi</u>	mq	<u>380,16</u>

Superficie commerciale convenzionale (vedi all.to n. 8):

- unità abitativa e locali pertinenziali : mq 185,11

ACCESSORI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: cemento armato

Scala interna: cemento armato

Componenti Edilizie

Cancello : sì

Recinzione: sì

Corte: sì

Infissi esterni: legno e vetro

Infissi interni: legno tamburato

Pareti esterne: muratura di tamponamento

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: maioliche /parquet/battuto di cemento (piano interrato)

Portone d'ingresso: legno

Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

Antenna : sì

Antifurto: ===

Antincendio: ===

Aria compressa: ===

Ascensore: ===

Citofonico:	sì
Condizionamento:	no
Diffusione:	no
Elettrico:	sì
Energia solare:	=====
Gas:	sì
Idrico:	sì
Montacarichi:	=====
Telefonico:	sì
Telematico:	=====
Termico:	sì

8.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	VALORE	Quota	<u>Valore quota</u>
	[mq]	€/mq comm.le	INTERO		Piena proprietà
Unità abitativa piano interrato, seminterrato, rialzato e primo – con corte pertinenziale	185,11	€ 1.300/mq	€ 240.638,23	1/1	€ <u>240.638,23</u>

8.2. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 24.063,82
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – *a forfait - circa* € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa € 1.000,00
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico –*
se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R.

380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R.

380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche -

indicativamente in maniera sommaria

€ 20.000,00

8.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni:

€ 196.574,41

Prezzo base d'asta - in cifra tonda

€ 196.500,00

NOTE

- Terreno su cui è edificato l'immobile oggetto di esecuzione prevenuta al soggetto esecutato per donazione. Non risulta certificata la proprietà in capo al dante causa del soggetto esecutato.

Si allega:

- 1) - Copia scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c
- 2) - Estratto di mappa
- 3) - Visura catastale aggiornata
- 4) - Visura ipotecaria di aggiornamento
- 5) - Copia trascrizione atto di donazione a favore del soggetto esecutato
- 6) - Foto stato dei luoghi
- 7) - Aereofoto da Google
- 8) - Calcolo superfici e stima
- 9) - Riferimenti estimativi - Valori OMI - Valori Borsino Immobiliare
- 10) - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 11) - Estratto Concessioni edilizie reperite
- 12) - Scheda USRA ed estratto pratica sisma
- 13) - Esito agibilità sisma 2009
- 14) - Decreto omologazione di separazione del 2 Novembre 2016 n. 10828/2016 del 3/12/2016
- R.G. n. 2867/2016
- 15) - Verbali di sopralluogo

Il C.T.U.

Geom. Tiziano SEBASTIANI