

ING. DANILO NURZIA
VIA DEI CAPPUCCINI, 20
L'AQUILA 67100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO IMMOBILIARE
R.G. N. 100/12

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Aquila li 18/11/16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
ING. DANILO NURZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. RELAZIONE DI STIMA
 - 3.1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI
 - 3.2 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI
 - 3.3 CORRETTEZZA DEI DATI CATASTALI
4. RIEPILOGO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DESCRIZIONE DEI BENI
5. FASCICOLI
 - 5.1 – FASCICOLO LOTTO 1
 - 5.2 – FASCICOLO LOTTO 2
 - 5.3 – FASCICOLO LOTTO 3
 - 5.4 - FASCICOLO LOTTO 4
 - 5.5 - FASCICOLO LOTTO 5
6. SCHEDA RIASSUNTIVA DEI LOTTI
7. ALLEGATI



1. Premessa

Con atto di pignoramento, notificato in data 14/09/12 all'Esecutato, con il quale si intimava il pagamento della complessiva somma di Euro 48.330,28 oltre interessi ecc...; poiché il precetto è rimasto infruttuoso l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte d'Appello dell'Aquila ha sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà dell'Esecutato (per la piena proprietà) con ogni relativo diritto, accessorio, dipendenze e pertinenze descritti di seguito:

1 - Immobile per la quota e diritti pari a 500/1000 della piena proprietà, distinto al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila (AQ) alla Sez. 005, foglio 20, particella n. 1063;

2 - Immobile per la quota e diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà, distinto al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila (AQ) alla Sez. 005, foglio 20, particella 14, Sub 4, Sub 5

3 - Terreno per la quota e diritti di proprietà pari a $\frac{1}{2}$, distinto al N.C.T. del Comune di L'Aquila, al foglio 20, particella n. 224;

4 - Terreno per la quota e diritti di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ distinto al N.C.T. del Comune di L'Aquila, al foglio 20, particella n. 1619;

5 - Terreno per la quota e diritti di proprietà pari a 1000/1000 distinto al N.C.T. del Comune di L'Aquila, al foglio 19, particella n. 383;

Il tutto con le relative adiacenze pertinenze ed accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e quant'altro gravabile ai sensi di legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Danilo Nurzia iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila col n. d' ordine 2331, residente in L'Aquila -Via dei Cappuccini,20

AVENDO RICEVUTO

In data 01/04/16 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di L'Aquila, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili di cui sopra.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

- l'immobile è ad oggi risulta inagibile per danni da sisma '09
- è stata presentata richiesta di contributo per ripristino danni da sisma '09 con riferimento AQ-BCE-19055 del 03-04-12
- l'istruttoria della pratica contributo risulta essere istruita dall'Ufficio U.S.R.A. con esito positivo e con l'assegnazione di un contributo che ammonta a 887.519,19 Euro relativo al ripristino dell'intero fabbricato avente più proprietari.
- il contributo non risulta ad oggi rilasciato in quanto manca di conclusione presso gli Uffici Comunali per la Ricostruzione.

Sulla base delle considerazioni su elencate si procede alla redazione della Perizia di Stima considerando la valutazione e quindi la disponibilità dell'immobile a lavorazioni concluse.

2. Operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso il sottoscritto, in virtù del conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati.

Inoltre si elencano gli avvenimenti succedutesi dal momento dell'acquisizione dell'incarico per chiarire le fasi delle operazioni peritali che hanno portato al protrarsi della redazione della perizia di stima:

- in data 01/04/1016 il sottoscritto acquisiva l'incarico
 - In data 27/04/2016 si spedivano le raccomandate alle parti
 - In data 09/05/2016 si stabiliva l'accesso all'immobile che è risultato infruttuoso in quanto nessuno era presente.

- in data 11/05/2016 si relazionava al giudice l'impossibilità dell'accesso
- in data 11/10/2016 si procedeva all'accesso alla presenza dell'IVG.



3. RELAZIONE DI STIMA

3.1 COMPLETEZZA ED IDONEITA' DEI DOCUMENTI

La documentazione richiesta dall'art. 567 co. 2 C.P.C., risulta idonea in quanto si è verificata la presenza della seguente documentazione:

- Nota di trascrizione
- Relazione notarile
- Copia atto di pignoramento e notifiche.

Inoltre, risultano terzi estranei all'esecuzione che hanno quote dei beni pignorati relativamente ad alcuni beni quali un fabbricato e due terreni di seguito elencati.

Per quanto riguarda gli immobili relativi agli appartamenti siti in un fabbricato ed identificati al NCEU Fg 20 Part. 14 Sub 5 e 4, questi risultano essere di piena proprietà dell'Esecutato avendoli ricevuti con atto di donazione in data 1990.

Il terreno identificato al NTC al Fg. 19 Part. 383 risulta di piena proprietà dell'Esecutato con atto di compravendita in data 1984 in regime di comunione legale.

Per gli immobili quali i terreni identificati al NTC al

- Fg. 20 part. 224 risultano quote pari a 1/2 a carico dell'Esecutato
- Fg. 20 Part. 1619 risulta catastalmente avere ad oggi un intestazione diversa dall'Esecutato che, vista la Relazione notarile, vista la posizione del terreno e l'effettivo utilizzo, ossia a servizio di un fabbricato come corte esterna di metri quadrati 46, la stessa particella viene esclusa dal compendio immobiliare a carico dell'Esecutato.



3.2 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Dalla documentazione ricevuta e dal sopralluogo effettuato si distinguono n. 5 lotti così individuati:

- 1 - Unità immobiliare residenziale in condominio sita al piano primo ed accessori.
- 2 - Unità immobiliare residenziale in condominio sita al piano terra ed accessori.
- 3 - Unità immobiliare autorimessa inclusa in un piccolo fabbricato con struttura in comune.
- 4 - Terreno sito nella Frazione di Bagno (AQ) di 1.751,00 mq incolto.
- 5 - Terreno sito nella Frazione di Bagno (AQ) di 218,00 mq incolto.

Il compendio immobiliare si compone quindi di due fabbricati in cui in uno sono presenti gli immobili individuati ai punti 1 e 2, e nell'altro risulta l'autorimessa adiacente il condominio di cui sopra individuata al punto 3.

Inoltre il compendio si compone di due terreni quali quelli nei punti 4 e 5 che risultano ubicati nello stesso territorio ma in aperta campagna distante dai fabbricati su indicati.

3.3 CORRETTEZZA DEI DATI CATASTALI

Dalla documentazione ricevuta e precisamente nell'Atto di pignoramento e dalle visure catastali effettuate presso l'UTE di L'Aquila risultano incongruenze.

Le incongruenze riguardano una diversa situazione in atti depositata presso l'UTE, ad oggi risultano le seguenti unità immobiliari:

- 1 - Foglio 20 Part. 14 **Sub 5** Cat. A/2 Cons. 7 vani
- 2 - Foglio 20 Part. 14 **Sub 4** Cat. A/3 Cons. 3,5 vani
- 3 - Foglio 20 Part. 1063 **Sub 2** Cat. C/6 Cons. 86 mq
- 4 - Foglio 19 Part. 383 **Seminativo 2** Sup. 1751 mq
- 5 - Foglio 20 Part. 224 **Seminativo 3** Sup. 218 mq

Per l'immobile Terreno individuato al Fg. 20 Part. 1619 di 46 mq di cui risulta un intestazione diversa dall'Esecutato si ribadisce che non viene considerato nel compendio.

4. RIEPILOGO COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	RIF. CATAST.	CATEG.	REND.	STATO
1	Unità immobiliare sita in Via delle Chiuse, 4 S.Benedetto di Bagno L'Aquila	Appartamento per civile abitazione ed accessori	Sez. 5 fg. 20 part. 14 Sub 5	A/2	397,67	Inagibile causa sisma '09
2	Unità immobiliare sita in Via delle Chiuse, 4 S.Benedetto di Bagno L'Aquila	Appartamento per civile abitazione ed accessori	Sez. 5 fg. 20 part. 14 Sub 4	A/3	139,18	Inagibile causa sisma '09
3	Unità immobiliare sita in Via S Benedetto in Perillis, snc S.Benedetto di Bagno L'Aquila	Garage	Sez. 5 fg. 20 part. 1063 Sub 2	C/6	151,01	Libero
4	Terreno sito in Bagno AQ	Terreno incolto	fg. 19 part. 383	Semin. 3	4,97	Libero
5	Terreno sito in Bagno AQ	Terreno incolto	fg. 20 part. 224	Semin. 3	0,56	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.1 FASCICOLO LOTTO N. 1

L'immobile del lotto 1 come su descritto risulta essere un appartamento sito al piano primo dell'edificio di natura condominiale che accoglie due appartamenti oltre alcuni locali a servizio siti nel piano terra e al piano sottotetto come locali accessori.

Il lotto prevede quindi, come da planimetria catastale un appartamento di 110,00 mq circa più locale accessorio al sottotetto.

Come da notizie relazionate in premessa si ribadisce che l'immobile è parte integrante di una pratica di ricostruzione per danni da sisma '09 ad oggi in corso di approvazione per cui lo stesso immobile ad oggi risulta inagibile e deteriorato dai danni del sisma.

Ciononostante l'immobile si presenta al momento dell'accesso in condizioni sufficienti per analizzarlo sotto il profilo tecnico e prendere atto delle dimensioni dei vari vani.

Si formula quindi una valutazione economica anticipata rispetto alla conclusione dei lavori per danni da sisma considerando le finalità di detti lavori stabilite dalle Ordinanze relative alla ricostruzione ossia la ristrutturazione totale del fabbricato che risulterà essere nuovo in tutte le sue parti con migliorie a livello strutturale, di risparmio energetico, impiantistico.

L'appartamento è parte integrante di un edificio che si sviluppa su 4 livelli oltre un locale al piano sottotetto.

L'edificio è costituito da una struttura in muratura portante con tamponature in laterizio ed intonaci di tipo tradizionale, la costruzione risale agli anni '80.

L'abitazione ha una superficie interna netta calpestabile di 107,30 Mq oltre il balcone per una superfici di 1,20 mq ed composto da :

Piano primo

- Cucina/pranzo – 12,00 mq
- Sala – 32,40 mq
- Corridoio – 11,60 mq
- Wc 1 – 5,90 mq
- Camera 1 – 11,00 mq
- Camera 2 – 15,40 mq
- Camera 3 – 16,60 mq
- Balcone – 2,40 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inoltre nel lotto n.1 si aggiungo i locali a servizio dell'appartamento quale il sottotetto al terzo piano con superficie calpestabile di 41,40 mq:

L'appartamento relativo al Lotto n.1 risulta inagibile e quindi libero dalla presenza del proprietario e/o affittuari.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DEL LOTTO

Per il compendio immobiliare composto da varie strutture come su indicato è stata calcolata la superficie calpestabile ottenuta perimetrando l'area dei locali. Successivamente è stata calcolata la superficie commerciale (superficie lorda vendibile) come da consuetudine del mercato immobiliare, considerando i vani e le aree esterne a servizio dell'immobile omogeneizzate alla Sup. commerciale, tramite coefficienti.

Tabella per il calcolo della superficie commerciale

LOTTO 1

	Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
PIANO PRIMO	Cucina/pranzo	12,00	107,30	1	107,30
	Sala	32,40			
	Corridoio	11,60			
	Wc 1	5,90			
	Camera 1	11,00			
	Camera 2	15,40			
	Camera 3	16,60			
	Balconi	2,40	2,40	0,50	1,20
ACCES SORI	Soffitta	41,40	41,40	0,5	20,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATO					129,00

**VALUTAZIONE IMMOBILE
LOTTO 1**

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite media aritmetica delle valutazioni ottenute dai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) visibile sul sito www.agenziaterritorio.it e tramite valore seconde la rendita catastale, si sono escluse le valutazioni elaborate da agenzie immobiliari di zona di immobili simili in quanto non reperibili.

PRIMA VALUTAZIONE

La prima valutazione è basata sui dati OMI pubblicati ultimi quali:

Anno: 2016 sem. I	Comune: L'Aquila	Codice zona: E3	Microzona: 3	Destinazione: residenziale
Fascia/zona: Suburbana/- ROIO POGGIO-PIANO-COLLE, S.RUFINA, BAGNO, CIVITA DI BAGNO, VALLESINDOLA, S.ANGELO, PIANOLA ,ECC.				
STATO CONSERVATIVO NORMALE				
TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (E/mq)		VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Abitazioni civili	620	860	2,40	3,30

Come da considerazioni preliminari su enunciate si considera l'edificio ristrutturato e quindi nuovo in tutte le sue parti per cui il valore di mercato viene stabilito a 1.200,00 E/mq compreso l'aumento per fabbricato nuovo rispetto alle tabelle OMI di cui sopra.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

Totale sup. comm. 129,00 mq x V.d.m. 1.200,00 E/mq = V.d.M. 154.800,00 Euro

A questa valutazione si decurta il 15% (come richiesto dal disciplinare dell'esecuzione- "abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione).

Per cui: V.d.M. 154.800,00 Euro - 15% = in cifra tonda **132.000,00 Euro**

PRIMA VALUTAZIONE = 132.000,00 Euro

SECONDA VALUTAZIONE

La valutazione verrà effettuata in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre per cui da valori OMI si ricava un prezzo di 3,30 E/mq ritenuto idoneo considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per cui:

Rn : canone dei fitti mensili (fonte certa da contratto di locazione)

r : saggio di capitalizzazione legato alla rischiosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

V: valore immobile Rn/r

REDDITO ANNUO LORDO : $(3,30 \times 129,00) \times 12 = 5.108,40$ Euro

VALORE : $Rn/r = 5.108,40 / 4\% = 127.710,00$ Euro

ABBATTIMENTO DEL 15% : $127.710,00 \times 15\% = 19.156,50$ Euro

V.d.M. $127.710,00 - 19.156,50 =$ in cifra tonda **108.000,00 Euro**

SECONDA VALUTAZIONE = 108.000,00 Euro

TERZA VALUTAZIONE

Per avere ulteriore riscontro del valore di mercato si utilizza la rendita catastale indicata nella visura dell'immobile in oggetto moltiplicata per un indice pari a 200, come riportato nel disciplinare dell'esecuzione, per cui:

(si elencano i valori in considerazione delle rendite dei vari immobili registrati presso l'U.T.E.)

REDITA CATASTALE : 397,67 Euro

VALORE : $397,67 \times 200 =$ in cifra tonda 79.500,00 Euro

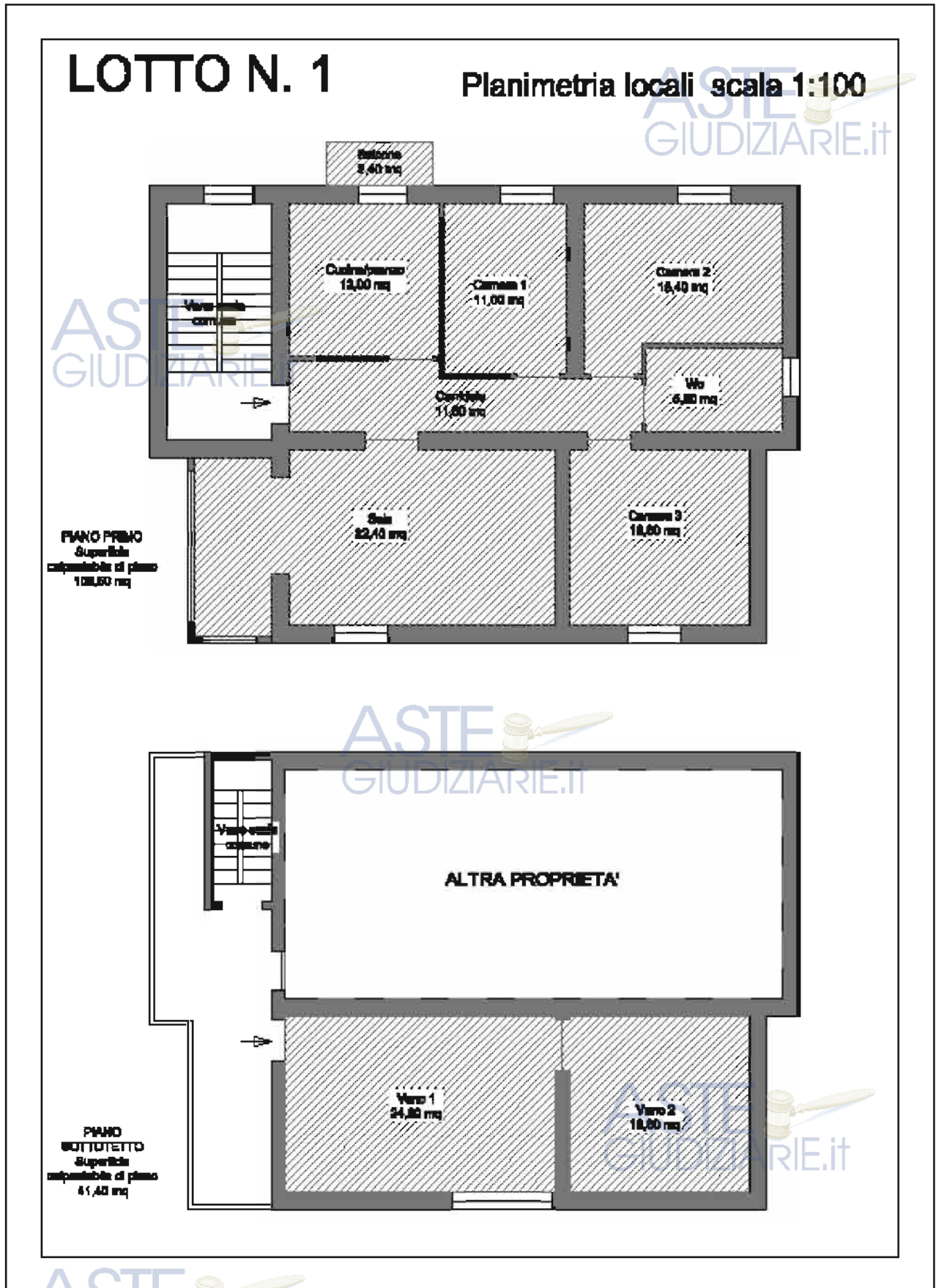
Si esclude il terzo valore in quanto non ritenuto idoneo alla valutazione di stima.

CONCLUSIONE DEL PROCESSO DI STIMA PER IL LOTTO n. 1

Riepilogando i tre risultati ottenuti (escludendo il terzo) si procede alla media aritmetica per giungere al VALORE CAPITALE MEDIO:

V.C.M. = $(132.000,00 + 108.000,00) / 2 =$ in cifra tonda 120.000,00 Euro

PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO N.1 = 120.000,00 Euro



RAPPORTO FOTOGRAFICO LOTTO n.1 ABITAZIONE PIANO PRIMO



Ingresso



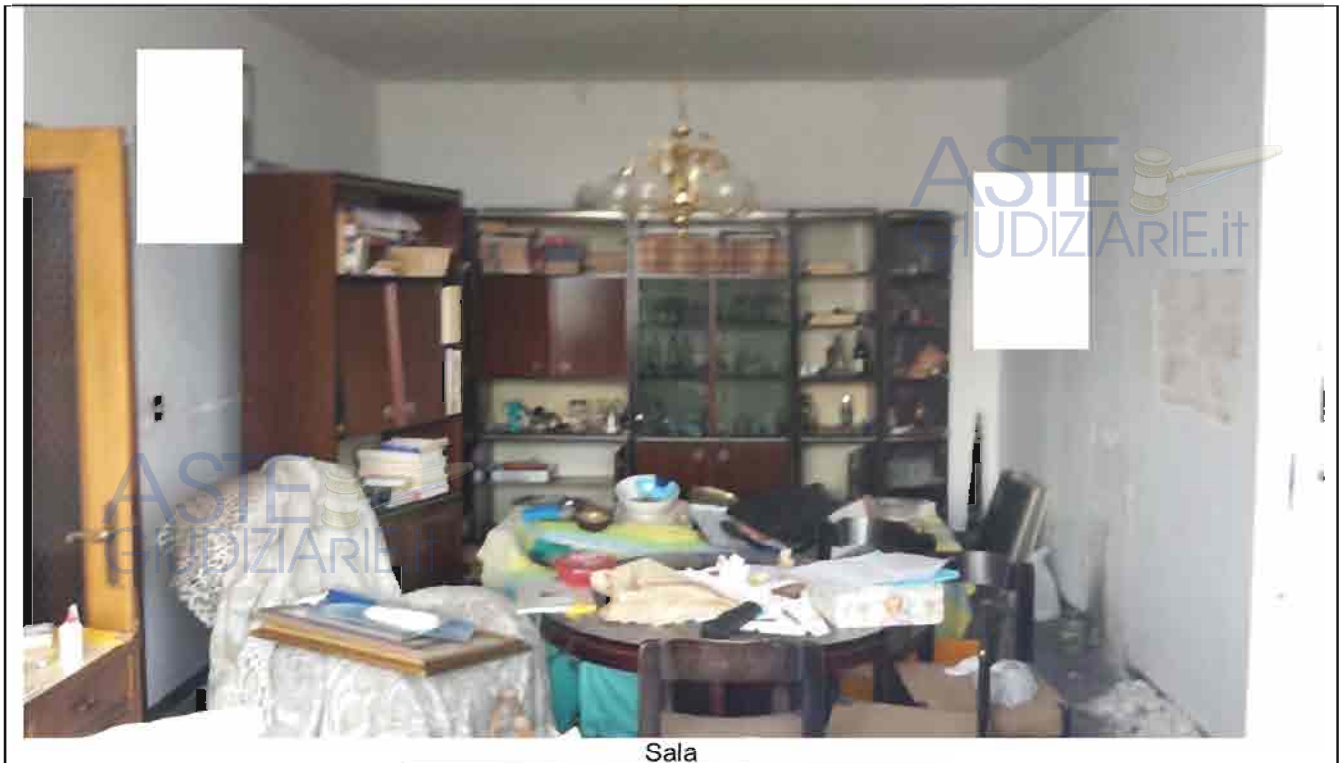
Corridoio



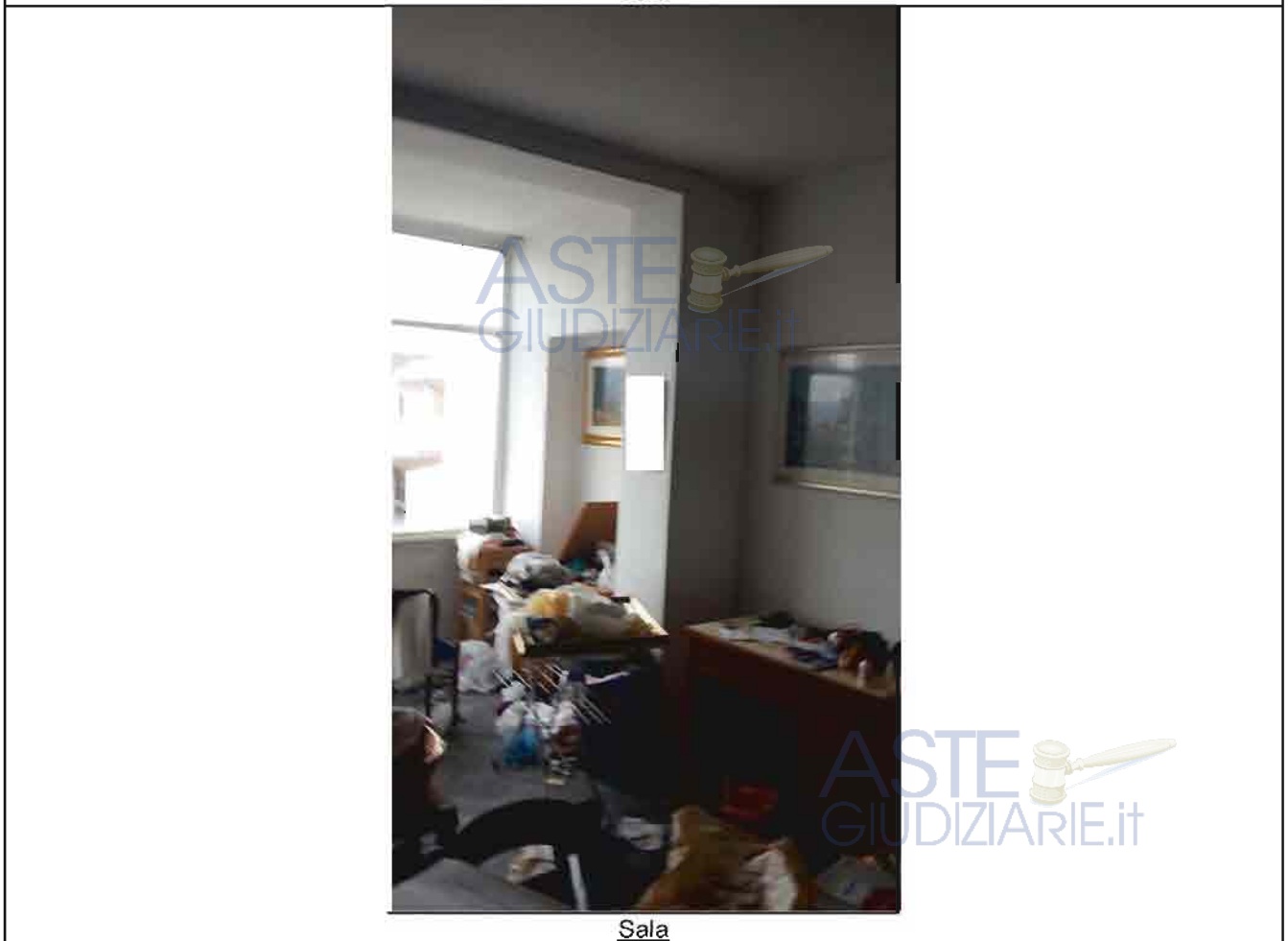
Cucina



Cucina



Sala



Sala



Camera 1



Camera 2



Camera 3



Wc

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Corridoio verso wc



Locali sottotetto



Locali sottotetto



Locali sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.2 FASCICOLO LOTTO N. 2

L'immobile del lotto 2 come su descritto risulta essere un appartamento sito al piano terra di un edificio di natura condominiale che accoglie due appartamenti oltre locali accessori.

Il lotto prevede quindi, come da planimetria catastale un appartamento di 53,00 mq circa più locale accessorio quale cantina adiacente.

Come da notizie relazionate in premessa si ribadisce che l'immobile è parte integrante di una pratica di ricostruzione per danni da sisma '09 ad oggi in corso di approvazione per cui lo stesso immobile ad oggi risulta inagibile e deteriorato dai danni del sisma.

Ciononostante l'immobile si presenta al momento dell'accesso in condizioni sufficienti per analizzarlo sotto il profilo tecnico e prendere atto delle dimensioni dei vari vani.

Si formula quindi una valutazione economica anticipata rispetto alla conclusione dei lavori per danni da sisma considerando le finalità di detti lavori stabilite dalle Ordinanze relative alla ricostruzione ossia la ristrutturazione totale del fabbricato che risulterà essere nuovo in tutte le sue parti con migliorie a livello strutturale, di risparmio energetico, impiantistico.

L'appartamento è parte integrante di un edificio che si sviluppa su 4 livelli .

L'edificio è costituito da una struttura in muratura portante con tamponature in laterizio ed intonaci di tipo tradizionale, la costruzione risale agli anni '80.

L'abitazione ha una superficie interna netta calpestabile di 53,50 Mq oltre cantina per una superfici di 23,80 mq ed composto da :

Piano terra

- Ingresso – 2,20 mq
- Cucina/pranzo – 20,30 mq
- Disimpegno – 2,80 mq
- Wc – 5,70 mq
- Camera – 22,50 mq

Per un totale di 53,50 mq di superficie calpestabile.

Inoltre si aggiunge un locale cantina di 23,80 mq sito in adiacenza all'appartamento.

LOTTO 2

	Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
PIANO TERRA	Ingresso	2,20	53,50	1	53,50
	Cucina/pranzo	20,30			
	Disimpegno	2,80			
	Wc	5,70			
	Camera	22,50			
	Cantine	23,80	23,80	0,50	11,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					65,40



**VALUTAZIONE IMMOBILE
LOTTO 2**

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite media aritmetica delle valutazioni ottenute dai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) visibile sul sito www.agenziaterritorio.it e tramite valore seconde la rendita catastale, si sono escluse le valutazioni elaborate da agenzie immobiliari di zona di immobili simili in quanto non reperibili.



PRIMA VALUTAZIONE

La prima valutazione è basata sui dati OMI pubblicati ultimi quali:

Anno: 2016 sem. I	Comune: L'Aquila	Codice zona: E3	Microzona: 3	Destinazione: residenziale
Fascia/zona: Suburbana/- ROIO POGGIO-PIANO-COLLE, S.RUFINA, BAGNO, CIVITA DI BAGNO, VALLESINDOLA, S.ANGELO, PIANOLA, ECC.				
STATO CONSERVATIVO NORMALE				
TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (E/mq)		VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Abitazioni civili	620	860	2,40	3,30



Come da considerazioni preliminari su enunciate si considera l'edificio ristrutturato e quindi nuovo in tutte le sue parti per cui il valore di mercato viene stabilito a 1.200,00 E/mq compreso l'aumento per fabbricato nuovo rispetto alle tabelle OMI di cui sopra, inoltre si considera, per via delle altezze modeste, la possibilità di sanarlo in sede di lavori di ristrutturazione aumentando le altezze interne e si decurta dal prezzo stabilito un 20 % per le pratiche di sanatoria e quindi si considera un valore di mercato pari a **960,00 E/mq**.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

Totale sup. comm. 65,40 mq x V.d.m. OMI 960,00 E/mq = V.d.M. 62.784,00 Euro

A questa valutazione si decurta il 15% *(come richiesto dal disciplinare dell'esecuzione- "abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione).*

Per cui: V.d.M. 62.784,00 Euro - 15% = in cifra tonda **53.000,00Euro**

PRIMA VALUTAZIONE = 53.000,00 Euro

SECONDA VALUTAZIONE

La valutazione verrà effettuata in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre per cui da valori OMI si ricava un prezzo di 3,00 E/mq ritenuto idoneo considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per cui:

R_n : canone dei fitti mensili (fonte certa da contratto di locazione)

r : saggio di capitalizzazione legato alla rischiosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

V: valore immobile R_n/r

REDDITO ANNUO LORDO : $(3,00 \times 65,40) \times 12 = 2.354,40$ Euro

VALORE : $R_n/r = 2.354,4 / 4\% = 58.860,00$ Euro

ABBATTIMENTO DEL 15% : $58.860,00 \times 15\% = 8.829,00$ Euro

V.d.M. $58.860,00 - 8.829,00 =$ in cifra tonda **50.000,00Euro**

SECONDA VALUTAZIONE = 50.000,00 Euro

TERZA VALUTAZIONE

Per avere ulteriore riscontro del valore di mercato si utilizza la rendita catastale indicata nella visura dell'immobile in oggetto moltiplicata per un indice pari a 200, come riportato nel disciplinare dell'esecuzione, per cui:

(si elencano i valori in considerazione delle diverse rendite dei vari immobili registrati presso l'U.T.E.)

RENTITA CATASTALE : 139,19 Euro

VALORE : 139,19 x 200 = in cifra tonda 27.900,00 Euro

Il valore ricavato risulta inattendibile per cui la terza valutazione non viene presa in considerazione.

CONCLUSIONE DEL PROCESSO DI STIMA PER IL LOTTO UNICO

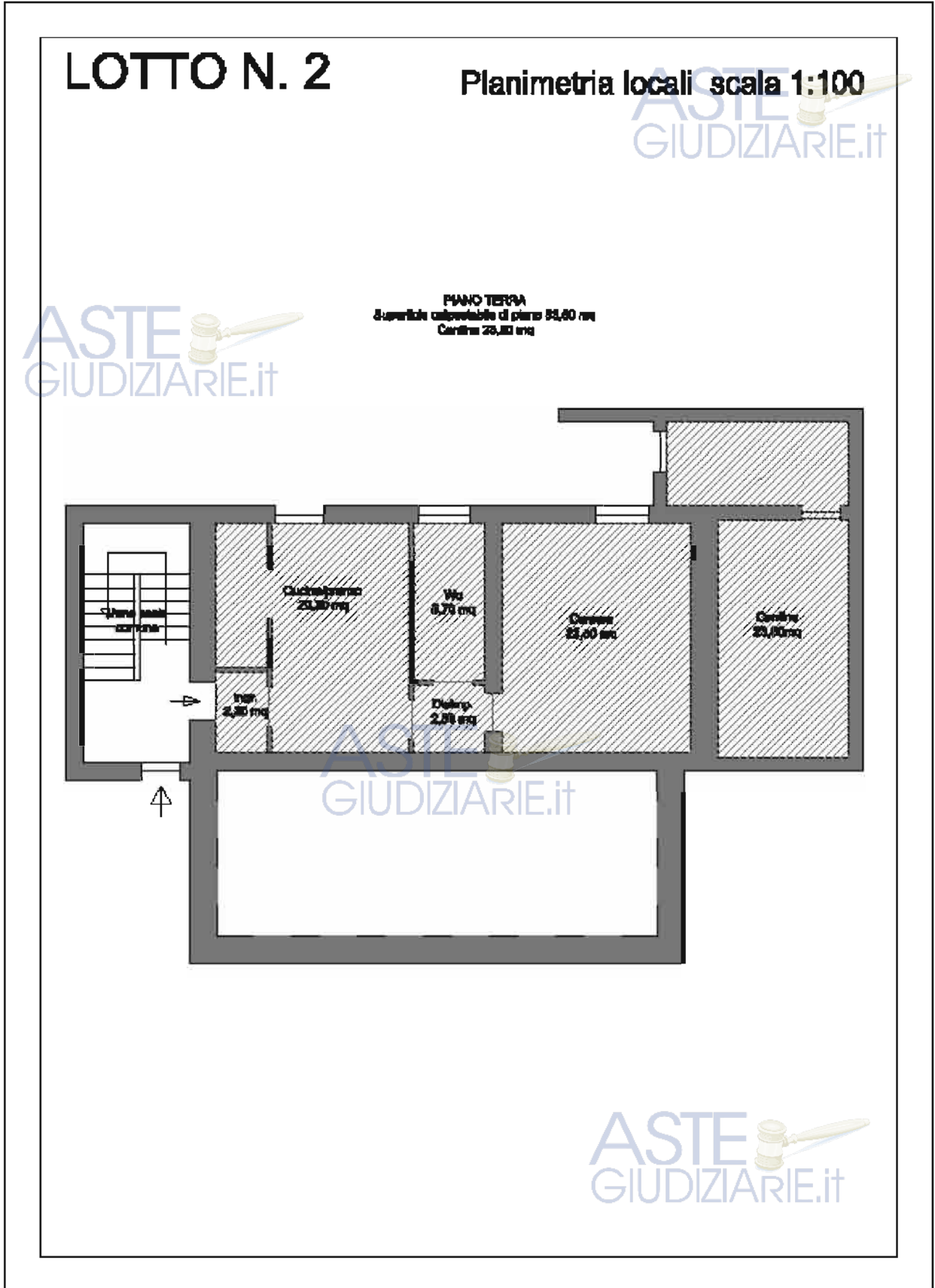
Riepilogando i tre risultati ottenuti (escludendo il terzo) si procede alla media aritmetica per giungere al VALORE CAPITALE MEDIO:

V.C.M. = (53.000,00 + 50.000,00) / 2 = in cifra tonda 52.000,00 Euro

PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO N.2 = 52.000,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RAPPORTO FOTOGRAFICO LOTTO n.2 ABITAZIONE PIANO TERRA



Cuicna/pranzo



Cuicna/pranzo



Cucina/pranzo



Wc



Camera



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Locali cantina



Locali cantina

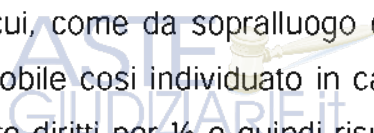
5.3 FASCICOLO LOTTO N. 3

L'immobile del lotto 3 risulta essere un locale garage che ad oggi risulta agibile ed è accessorio all'edificio in cui risiedono gli immobili su descritti.



Il locale garage individuato al NCEU al Fg 20 Part. 1063 Sub 2 ha uno sviluppo in pianta di 86 mq ed è suddiviso internamente da un muro divisorio che contraddistingue due autorimesse aventi accessi indipendenti.

Per cui, come da sopralluogo effettuato e da considerazioni tecniche, si evidenzia che l'immobile così individuato in catasto risulta avere due proprietari compreso l'Esecutato avente diritti per 1/2 e quindi risulta una suddivisione già eseguita in senso materiale ma da sanare al livello di proprietà tramite un atto notarile.



Si individua comunque la superficie dedicata all'autorimessa a carico dell'Esecutato.

Al momento del sopralluogo il locale è risultato accessibile ed al suo interno risultano depositati elementi di arredo e suppellettili probabilmente utilizzato quindi come magazzino.

Risulta inoltre essere stato sistemato a monolocale abitabile con servizio igienico (presumibilmente in luogo dell'emergenza post-sisma).



Considerate le caratteristiche su enunciate si formula una valutazione economica relativa ad un garage di superficie 36,90 mq.

LOTTO 3

	Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
PIANO TERRA	Garage	36,90	36,90	0,80	29,52
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATO					29,50



**VALUTAZIONE IMMOBILE
LOTTO 3**

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite media aritmetica delle valutazioni ottenute dai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) visibile sul sito www.agenziaterritorio.it e tramite valore seconde la rendita catastale, si sono escluse le valutazioni elaborate da agenzie immobiliari di zona di immobili simili in quanto non reperibili.

PRIMA VALUTAZIONE

La prima valutazione è basata sui dati OMI pubblicati ultimi quali:

Anno: 2016 sem. I	Comune: L'Aquila	Codice zona: E3	Microzona: 3	Destinazione: residenziale
Fascia/zona: Suburbana/- ROIO POGGIO-PIANO-COLLE, S.RUFINA, BAGNO, CIVITA DI BAGNO, VALLESINDOLA, S.ANGELO, PIANOLA ,ECC.				
STATO CONSERVATIVO NORMALE				
TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (E/mq)		VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Autorimesse	220	300	1,00	1,20

Viste le particolarità tecniche/qualitative dell'immobile si considera il valore di mercato di 300,00 E/mq.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

Totale sup. comm. 29,50 mq x V.d.m. OMI 300 E/mq = V.d.M. 8.850,00 Euro

A questa valutazione si decurta il 15% *(come richiesto dal disciplinare dell'esecuzione- "abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione).*

Per cui: V.d.M. 8.850,00 Euro - 15% = in cifra tonda **7.500,00 Euro**

PRIMA VALUTAZIONE = 7.500,00 Euro

SECONDA VALUTAZIONE

La valutazione verrà effettuata in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre per cui da valori OMI si ricava un prezzo di 1,00 E/mq ritenuto idoneo considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per cui:

Rn : canone dei fitti mensili (fonte certa da contratto di locazione)

r : saggio di capitalizzazione legato alla rischiosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

V: valore immobile Rn/r

REDDITO ANNUO LORDO : $(1,00 \times 29,50) \times 12 = 354,00$ Euro

VALORE : $Rn/r = 354,00 / 4\% = 8.850,00$ Euro

ABBATTIMENTO DEL 15% : $8.850,00 \times 15\% = 1.327,50$ Euro

V.d.M. $8.850,00 - 1.327,50 =$ in cifra tonda **7.500,00Euro**

SECONDA VALUTAZIONE = 7.500,00 Euro

TERZA VALUTAZIONE

Per avere ulteriore riscontro del valore di mercato si utilizza la rendita catastale indicata nella visura dell'immobile in oggetto moltiplicata per un indice pari a 200, come riportato nel disciplinare dell'esecuzione, per cui:

(si elencano i valori in considerazione delle diverse rendite dei vari immobili registrati presso l'U.T.E.)

REDITA CATASTALE : 151,01 Euro

VALORE : $151,01 \times 200 =$ in cifra tonda 30.202,00 Euro

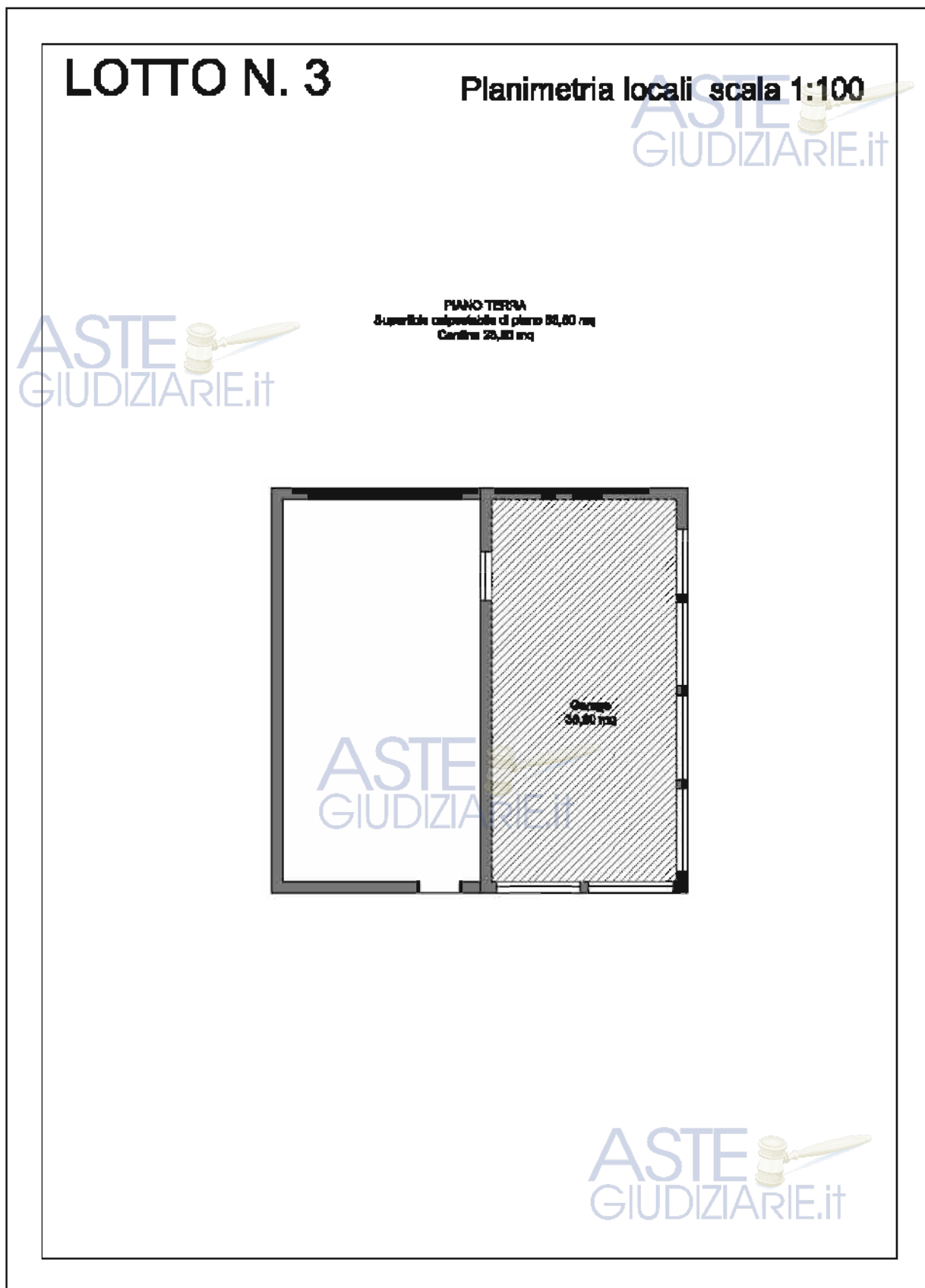
Il valore ricavato risulta inattendibile per cui la terza valutazione non viene presa in considerazione.

CONCLUSIONE DEL PROCESSO DI STIMA PER IL LOTTO UNICO

Riepilogando i tre risultati ottenuti (escludendo il terzo) si procede alla media aritmetica per giungere al VALORE CAPITALE MEDIO:

V.C.M. = $(7.500,00 + 7.500,00) / 2 =$ in cifra tonda **7.500,00 Euro**

PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO N.3 = 7.500,00 Euro



5.4 FASCICOLO LOTTO N. 4

Terreno incolto sito in zona Bagno adiacente Lago di Civita

Il lotto è censito al NTC del Comune di L'Aquila al Fg. 19 Part. 383 ed ha una superficie di 1751 mq, situato nelle vicinanze del Lago di Civita Fraz. di Bagno ad una distanza dall'abitato di 300 m; il terreno è posto in adiacenza ad una strada di campagna priva di pavimentazione stradale e priva di servizi pubblici.

Destinazione urbanistica: seminativo

La situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico è la seguente:

Dati identificativi		Dati classamento			
Fg	Part.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Reddito (Euro)	
				Dominicale	Agrario
19	383	Seminativo 2	1751	5,43	4,97

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 4

Per l'immobile su indicato è stato calcolato una fattore riduttivo dedotto dalle seguente considerazioni generali:

- tipologia : terreno agricolo (valore 0,3)
- superficie : poco esteso (valore 0,2)
- possibilità edificatoria: nessuna (valore 0)
- distanza dalla strada: adiacente (valore 0,3)
- presenza di servizi pubblici : assenti (valore 0)

TOTALE FATTORE RIDUTTIVO : 0,8

VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione dell'immobile è stata effettuata secondo esame delle tabelle pubblicate sul Bura dall'Ufficio del Territorio di L'Aquila riguardo ai valori Agricoli Medi della Provincia disponibili solo fino all'anno 2014. Il valore scelto dalle tabelle per la valutazione è il seguente:

REGIONE AGRARIA N°: 2	Comuni di: L'AQUILA, BARETE, CAGNANO AMITERNO, FOSSA, LUCOLI, OCRE, PIZZOLI, S DEMETRIO NE' VESTINI, SANT'EUSANIO, FORCONESE, SCOPBITO, TORNIMPARTE, VILLA SANT'ANGELO.
MONTAGNA DI LAQUILA	
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
SEMINATIVO ARBORATO	7.930,00

Valore al metro quadrato = 0,79 Euro/mq
 Valore ridotto = 0,79 x 0,8 = 0, 632 Euro/mq

VALORE DEL LOTTO

CARATTERISTICHE					Valore intero	Valore quota
Fg	Part.	Qualità	Superficie (m2)	Valore unitario		1/1
19	383	SEMIN. 2	1751	0,632	1.106,63 Euro	1.106,63 Euro



Posizione e riferimenti del lotto

Valore arrotondato comprensivo di caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e della sua posizione:

VALORE: 1.500,00 Euro



5.5 FASCICOLO LOTTO N. 5

Terreno incolto sito in zona Bagno adiacente Lago di S. Leonardo

Il lotto è censito al NTC del Comune di L'Aquila al Fg. 20 Part. 224 ed ha una superficie di 218 mq, situato nelle vicinanze del Lago di S. Leonardo Fraz. Bagno ad una distanza dall'abitato di 800 m; il terreno è posto ad una distanza di 60 m circa da una strada di campagna priva di pavimentazione stradale e priva di servizi pubblici.

Destinazione urbanistica: seminativo

La situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico è la seguente:

Dati identificativi		Dati classamento			
Fg	Part.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Reddito (Euro)	
				Dominicale	Agrario
20	224	Seminativo 3	218	0.45	0.56

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1

Per l'immobile su indicato è stato calcolato una fattore riduttivo dedotto dalle seguente considerazioni generali:

- tipologia : terreno agricolo (valore 0,3)
 - superficie : poco esteso (valore 0,2)
 - possibilità edificatoria: nessuna (valore 0)
 - distanza dalla strada: adiacente (valore 0,3)
 - presenza di servizi pubblici : assenti (valore 0)
- TOTALE FATTORE RIDUTTIVO : 0,8

VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione dell'immobile è stata effettuata secondo esame delle tabelle pubblicate sul Bura dall'Ufficio del Territorio di L'Aquila riguardo ai valori Agricoli Medi della Provincia disponibili solo fino all'anno 2014. Il valore scelto dalle tabelle per la valutazione è il seguente:

REGIONE AGRARIA N°: 2	Comuni di:
MONTAGNA DI LAQUILA	L'AQUILA, BARETE, CAGNANO AMITERNO, FOSSA, LUCOLI, OCRE, PIZZOLI, S DEMETRIO NE' VESTINI, SANT'EUSANIO, FORCONESE, SCOPPITO, TORNIMPARTE, VILLA SANT'ANGELO
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
SEMINATIVO ARBORATO	7.930,00

Valore al metro quadrato = 0,79 Euro/mq
 Valore ridotto = 0,79 x 0,8 = 0,632 Euro/mq

VALORE DEL LOTTO

CARATTERISTICHE					Valore intero	Valore quota
Fg	Part.	Qualità	Superficie (m2)	Valore unitario		1/2
20	224	SEMIN. 3	218	0,632	137,77 Euro	68,88 Euro

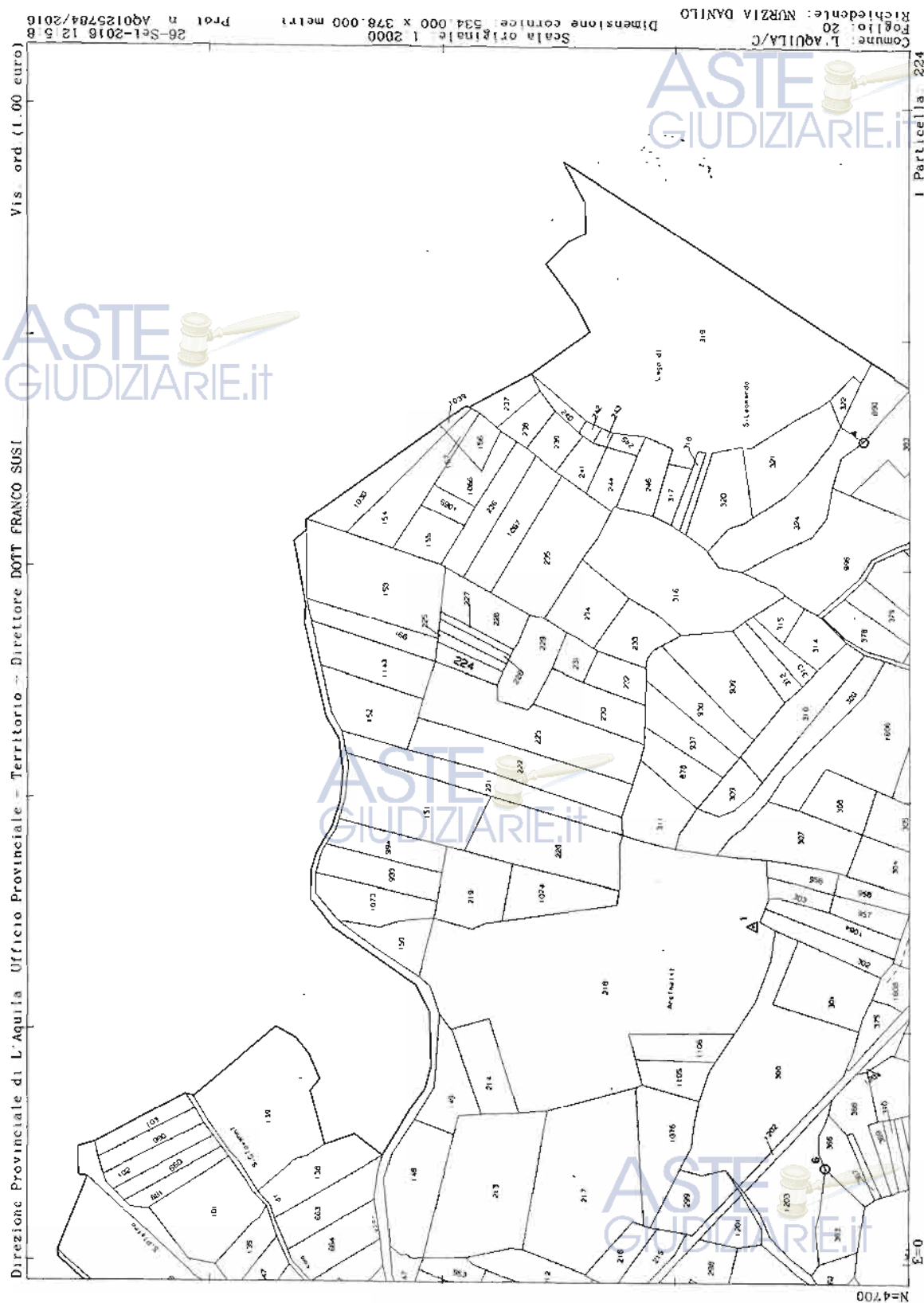


Posizione e riferimenti del lotto

Valore arrotondato comprensivo di caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e della sua posizione:

VALORE: 200,00 Euro





Planimetria catastale Part. 224



6 SCHEDA RIASSUNTIVA DEI LOTTI

La relazione di stima degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare riguarda un edificio composto da più unità immobiliari che sono state individuate e classificate in n. 3 lotti; per questo, come indicato nell'incarico assegnatomi, si redige la scheda riassuntiva:

SCHEDA RIASSUNTIVA DEI LOTTI

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	RIF. CATAST.	VALORE STIMATO
1	Unità immobiliare sita in Via delle Chiuse, 4 S.Benedetto di Bagno L'Aquila	Appartamento per civile abitazione ed accessori	Sez. 5 fg. 20 part. 14 Sub 5	120.000,00 Euro
2	Unità immobiliare sita in Via delle Chiuse, 4 S.Benedetto di Bagno L'Aquila	Appartamento per civile abitazione ed accessori	Sez. 5 fg. 20 part. 14 Sub 4	52.000,00 Euro
3	Unità immobiliare sita in Via S Benedetto in Perillis, snc S.Benedetto di Bagno L'Aquila	Garage	Sez. 5 fg. 20 part. 1063 Sub 2	7.500,00 Euro
4	Terreno sito in Bagno AQ	Terreno incolto	fg. 19 part. 383	1.500,00 Euro
5	Terreno sito in Bagno AQ	Terreno incolto	fg. 20 part. 224	200,00 Euro

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE 181.200,00 Euro

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- VISURE CATASTALI AGGIORNATE

IN FEDE

L'Aquila li 18/11/2016

Il CTU Ing. Danilo Nurzia

