

**TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROCEDIMENTO IMMOBILIARE
R.G. N. 100/12**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Aquila - marzo 2025



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;

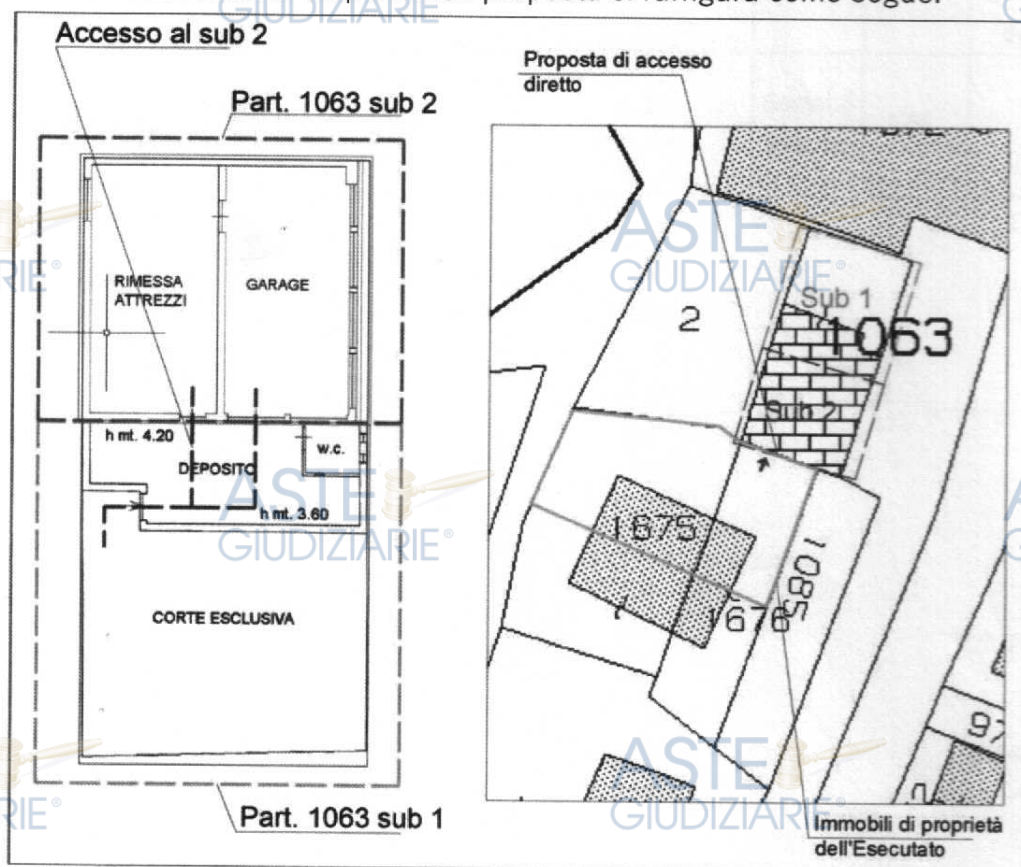
5 - Terreno per la quota e diritti di proprietà pari a 1000/1000 distinto al N.C.T. del Comune di L'Aquila, al foglio 19, particella n. 383;

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

5.1 FASCICOLO LOTTO N. 1

L'immobile del lotto 1 risulta essere un locale garage e rimessa attrezzi privo di corte esterna e con un solo accesso non indipendente. L'unità immobiliare è porzione di edificio che si compone di due subalterni di proprietà diverse. La porzione oggetto di perizia sub 2, del compendio immobiliare, si compone di due locali, rimessa attrezzi e garage, con accesso dalla porzione adiacente sub 1 di altra proprietà non dell'Esecutato. I due subalterni che compongono l'edificio e gravano sulla particella n. 1063 hanno corte esterna ma esclusiva al solo sub 1. Dalle risultanze di cui sopra ne deriva che l'accesso all'immobile oggetto di perizia è oggetto di diritto di passaggio, inoltre l'intera particella n. 1063 risulta essere lotto intercluso privo di accesso diretto da strada o spazio pubblico. Dall'analisi tecnica sulla disposizione dell'immobile oggetto di perizia sub 2 e dai confini dell'unità immobiliare con i terreni adiacenti, risulta la possibilità di ricavare l'accesso diretto ai locali dalla particella n 1676 sub 1, facente parte del compendio immobiliare e con diritti reali all'Esecutato.

Al solo fine di trovare la possibilità per i locali di avere accesso univoco almeno dalle proprietà dell'Esecutato la disposizione proposta si raffigura come segue:



Il locale garage individuato con:

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	RIF. CATAST.	CATEG.	REND.	STATO
1	Unità immobiliare sita in Via S Benedetto in Perillis, snc S.Benedetto di Bagno L'Aquila	Rimessa attrezzi Garage	Sez. 5 fg. 20 part. 1063 Sub 2	C/6	151,01	Libero

ha uno sviluppo in pianta di 86 mq ed è suddiviso internamente da un muro divisorio che contraddistingue i due locali interni rimessa attrezzi garage aventi accessi indipendenti ma da altra unità immobiliare di proprietà diversa dall'Esecutato.

I locali oggetto di stima, come da analisi catastale, risultano avere due proprietari compreso l'Esecutato avente diritti per $\frac{1}{2}$ e quindi risulta una suddivisione già eseguita in senso materiale ma da sanare al livello di proprietà tramite un atto notarile con l'eventuale suddivisione in rimessa attrezzi e garage.

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

Tenendo in considerazione la proposta per rendere accessibile i locali in maniera univoca, e quindi senza l'accesso da altra proprietà tramite diritto di passaggio, si procederà ad un decurtamento del valore che segue, pari alla stima di quanto necessario per realizzare l'accesso univoco.

Considerate le caratteristiche su enunciate si formula una valutazione economica relativa ad un garage di superficie 86,00 mq.

LOTTO 1

	Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
PIANO TERRA	Rimessa attrezzi e Garage	86,00	86,00	0,80	68,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATO					68,80

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. I valori OMI ultimi disponibili rilevati sul sito Agenzia Entrate (Geopoi) sono riferiti all'anno 2024 primo semestre.

PRIMA VALUTAZIONE

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

Anno: 2024 sem. I	Comune: L'Aquila	Codice zona: R2	Microzona: 1	Destinazione: Autorimesse
Fascia/zona: Suburbana-ROIO-POGGIO-PIANO-COLLE-S.RUFINA,BAGNO, CIVITA DI BAGNO, VALLESINDOLA, S.ANGELO, PIANOLA				
STATO CONSERVATIVO NORMALE				
TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (E/mq)		VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Autorimesse	230	300	1,10	1,20

Viste le particolarità tecniche/qualitative dell'immobile si considera il valore di mercato di 230,00 E/mq.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

Totale sup. comm. 68,80 mq x V.d.m. OMI 230 E/mq = V.d.M. 15.824,00 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 insolite, il pagamento in unica soluzione).

Per cui: V.d.M. 15.824,00 Euro - 15% = in cifra tonda 13.450,00 Euro

PRIMA VALUTAZIONE = 13.450,00 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 1,10 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 rischioosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

V: valore immobile R_n/r

REDDITO ANNUO LORDO : $(1,10 \times 68,80) \times 12 = 908,16$ Euro

VALORE : $R_n/r = 908,16 / 4\% = 22.704,00$ Euro

ABBATTIMENTO DEL 15% : $22.704,00 \times 15\% = 3.405,60$ Euro

V.d.M. $22.704,00 - 3.405,60 =$ in cifra tonda **19.300,00 Euro**

SECONDA VALUTAZIONE = 19.300,00 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.)

REDDITO 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. = $(13.450,00 + 19.300,00) / 2 =$ in cifra tonda **16.400,00 Euro**

IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE L'ESECUTATO HA DIRITTO DI PROPRIETA' IN QUOTA PARTE DI 1/2 NE RISULTA CHE IL VALORE DI BASE VENDITA VENGA DIVISO A META'.

PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO N.1 = 8.200,00 Euro

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. AQ0252403 del 19/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di L'Aquila

Via San Benedetto In Perillis

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: 5

Foglio: 20

Particella: 1063

Subalterno: 2

Compilata da:

Carrozzi Cinzia

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. L' Aquila

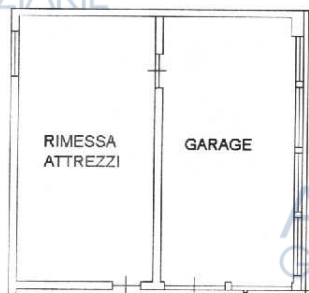
N. 341

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h mt. 250

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2025 - Comune di L'AQUILA (A345) - < Sez. urbana 005 - Foglio 20 - Particella 1063 - Subalterno 2 >
VIA SAN BENEDETTO IN PERILLIS al. SNC Piano T

Vis. tel.

Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio DI LAURO GIOVANNI

Particella: 1063

E=-600

N=5000

