

TRIBUNALE DI
L'AQUILA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare RGE AQ n.ro 18/2019

promossa da Ing. Cesarini Maurizio

contro

"esecutato"

PREMESSA ED INCARICO

In data 15.06.2019, il sottoscritto dott. ing. Bussolotti Roberto, con studio in L'Aquila (AQ), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico prestando giuramento di rito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe. I beni oggetto dell'esecuzione – come riportato negli atti – sono costituiti dai seguenti immobili e successivamente meglio descritti:

- o **Bene 1:** Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2023 sub. 4;
- o **Bene 2:** Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 202 sub. 1 "graffata" con la part. 204;
- o **Bene 3:** Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2020 cat. F/6.

Sommario

PREMESSA ED INCARICO	1
RELAZIONE PERITALE PER PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N.ro 18/2019	5
Documentazione ex art. 567	5
1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare.....	15
1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria.....	15
Individuazione dei Lotti	15
Descrizione generale dei beni.....	17
3.1.1 Titolarità dell'immobile	17
3.1.2 Confini.....	17
3.1.3 Consistenza.....	17
3.1.4 Dati catastali.....	18
3.1.5 Corrispondenza catastale.....	18
3.1.6 Precisazioni	19
3.1.7 Indicazione toponomastica suppletiva.....	19
3.1.8 Stato conservativo e stato dei luoghi generale.....	19
3.1.9 Lotto A - Immobile: A/4 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 2023 sub. 4.	20
3.1.10 Lotto A - Immobile: A/6 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 202 graffata con la particella 204 sub. 1.	22
3.1.11 Lotto B - Immobile: F/6 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 2020.	24
3.1.12 Parti comuni.....	26



3.1.13	Servitù ed usi civici.....	26
3.1.14	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
3.1.15	Stato di occupazione	27
3.1.16	Formalità pregiudizievoli	28
3.1.17	Normativa urbanistica	33
3.1.18	Regolarità edilizia	33
3.1.19	Interventi di riparazione e/o miglioramento post sisma. Precisazioni.	33
3.1.20	Prestazione energetica	34
3.1.21	Vincoli ed oneri condominiali	34
	Profilo Edilizio-Urbanistico.....	34
	Metodo di Stima.....	35
5.1.1	Dati sintetici di zona.....	35
5.1.2	Dati sintetici di zone limitrofe.....	35
5.1.3	Servizi ausiliari	36
5.1.4	Collegamenti – Trasporti	36
5.1.5	Lotti - Oneri, irregolarità e regolarizzazioni edilizie	37
5.1.6	Lotti - Spese da sostenere	37
5.1.7	Lotto A - Stima dell’immobile.....	37
5.1.8	Lotto A - Valore di stima economica dell’immobile.....	39
	Riepilogo Lotto A.....	41
6.1.1	Scheda riassuntiva del lotto individuato	42
6.1.2	Descrizione del bene contenuto nell’atto di pignoramento ...	42
6.1.3	Lotto B - Valore di stima economica dell’immobile.....	43
	Riepilogo Lotto B.....	45



7.1.1	Scheda riassuntiva del lotto individuato.....	45
7.1.2	Descrizione del bene contenuto nell'atto di pignoramento...	45
	Spese di gestione.....	46
	CONCLUSIONI.....	46
	APPENDICE.....	46
	Riassunto allegati alla perizia.....	46
9.1.1	Particolarità da segnalare.....	47
	RIEPILOGO BANDO D'ASTA - Lotto A.....	47
	SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	48
	EI AQ 18/2019 LOTTO A - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.828,48 ...	48
	SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	54
	EI AQ 18/2019 LOTTO B - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.570,00	54



RELAZIONE PERITALE PER PROCEDIMENTO ESECUZIONE

IMMOBILIARE N.ro 18/2019

Documentazione ex art. 567

Secondo quanto disposto dall'art. 567 co. 2, c.p.c., è presente relazione venticennale notarile resa dal Notaio Guido Bolognesi, ai sensi dell'art. 567 co. 2, c.p.c., nel testo modificato dalla Legge 03.08.1998 n.ro 302 e succ. modif., risulta che il bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare in parola, promossa dalla Creditrice nei confronti del "esecutato", è descritto nel seguente modo:

Immobili oggetto della Procedura¹

1. Comune H819 - San Demetrio Né Vestini (AQ).
 Catasto Fabbricati
 Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 2023 Subalterno 4
 Natura A4 – Abitazione di tipo popolare
 Consistenza -
2. Comune H819 - San Demetrio Né Vestini (AQ).
 Catasto Fabbricati
 Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 202 Subalterno 1
 Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 204 Subalterno -
 Natura A6 – Abitazione di tipo rurale
 Consistenza -
3. Comune H819 - San Demetrio Né Vestini (AQ).
 Catasto Fabbricati
 Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 2020 Subalterno -

¹ Estratto da Atto di pignoramento e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.



Natura X – Fabbricato Consistenza -.

Stato delle trascrizioni a favore di *omissis*, suddetto e dei suoi Danti di Causa:

NULLA. Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico di *omissis*, suddetto e dei suoi Aventi Causa:

1)

in data 4 gennaio 2000 – Registro particolare n. 10 – Registro generale n.22

trascrizione del seguente titolo a mezzo di nota presentata su supporto informatico: “Nota di trascrizione

Registro generale n. 22

Registro particolare n.10 Presentazione n.3 del 04/01/2000

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/11/1999 Numero di repertorio 133

Pubblico ufficiale o UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Codice Fiscale 80004430668

Autorità emittente TRIBUNALE

Sede L'AQUILA (AQ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AGENZIA TORELLI MIRELLA



Indirizzo L'AQUILA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto TERRENI

Foglio 18 Particella 325 Subalterno –

Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 42 centiare

Immobile n. 2

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 18 Particella 202 Subalterno 1

Natura A6 – ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani

RURALE

Immobile n. 3

Comune H819 – SAN DEMERTRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 204 Subalterno –

Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 47 metri quadri

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CARISPAQ – CASSA DI RIPARMIO



DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA – S.P.A

Sede L'AQUILA (AQ)

Codice Fiscale 00098090665

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota 1/1

Contro

Soggetto n.1 in qualità di-

Cognome *omissis* nome *omissis*

Nato il *omissis* a *omissis*

Sesso M Codice Fiscale *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO DI PRECETTO FONDATO SU DECRETO INGIUNTIVO DEL 30.10.1998, CON L'INTIMAZIONE A PAGARE LA SOMMA DI LIRE 15.813.096 OLTRE AGLI INTERESSI ULTERIORI E LE EVENTUALI SPESE OCCORRENTI. PER TALE SOMMA VIENE ESEGUITO IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE."

2)

in data 4 dicembre 2015 – registro particolare n. 13582 – Registro generale n.

17160 trascrizione del seguente titolo a mezzo di nota su supporto informatico:

"Nota di trascrizione

Registro generale n. 17160



Registro particolare n. 13582 Presentazione n. 11 del 04/12/2015

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 10/10/2015 Numero di repertorio 1309

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 80004430668

Sede L'AQUILA (AQ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente AVV.TO PAOLA FATIMA CORTESI

Indirizzo VIALE DE GASPERI, 34 – 67100 L'AQUILA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 2023 Subalterno 4

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE



Consistenza –

Indirizzo VIA SAN COSMA N. civico –

Piano 1

Immobile n.2

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 202 Subalterno 1

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 204 Subalterno –

Natura A6 – ABITAZIONE DI TIPO RURALE

Consistenza –

Indirizzo VIA SAN COSMA N. civico –

Piano T-1

Immobile n.3

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 2020 Subalterno 4

Natura EU

Consistenza –

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di –

Cognome *omissis* Nome *omissis*

Nato il *omissis* a *omissis*

Sesso M Codice fiscale *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA'



Per la quota 1/1

Contro

Soggetto n.1 in qualità di-

Cognome *omissis* nome *omissis*

Nato il *omissis* a *omissis*

Sesso M Codice Fiscale *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL SIGNOR *omissis* E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PRESSO LO
STUDIO DELL'AVV.TO PAOLA FATIMA CORTESI SITO IN VIALE
DE GASPERI, 34, L'AQUILA.

Pag. 2- Fine."

3)

In data 12 marzo 2019 – registro particolare n. 3056 – Registro generale n.
3790 trascrizione del seguente titolo a mezzo di nota su supporto informati-
co:

"Nota di trascrizione

Registro generale n. 3790

Registro particolare n. 3056 Presentazione n. 16 del 12/03/2019

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/02/2019 Numero di repertorio 903



Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 80002460592

Sede LATINA (LT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente AVV.TO STEFANO SALERNO

Indirizzo VIA UGO FOSCOLO, 28 – GUIDONIA MONTECELIO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 2023 Subalterno 4

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza –

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI



Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 202 Subalterno 1

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 204 Subalterno -

Natura A6 – ABITAZIONE DI TIPO RURALE

Consistenza –

Unità negoziale n.3

Immobile n.1

Comune H819 – SAN DEMETRIO NE' VESTINI (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana – Foglio 18 Particella 2020 Subalterno-

Natura X – FABBRICATO

Consistenza –

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n.1 In qualità di –

Cognome *omissis* Nome *omissis*

Nato il *omissis* a *omissis*

Sesso M Codice fiscale *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota 1/1

Contro

Soggetto n.1 in qualità di-

Cognome *omissis* nome *omissis*

Nato il *omissis* a *omissis*

Sesso M Codice Fiscale *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'



Per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL SIGNOR *omissis* E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV.TO STEFANO SALERNO SITO IN VIA UGO FOSCOLO, 28, GUIDONIA MONTECELIO.

OSSERVAZIONI

Si segnala che, a seguito di ulteriore specifica ricerca presso l'Agenzia del Territorio competente, diretta esclusivamente a reperire la trascrizione del titolo di acquisto ultraventennale in capo al signor *omissis* è stato rinvenuto che lo stesso acquisto dai signori *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, *omissis*, nata ad *omissis* il *omissis* e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, con atto di cessioni di diritti e divisione a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila del 18 aprile 1975 rep.n. 25090, registrato a L'Aquila il 9 maggio 1975 ai numeri 5617/5008 d'ordine e di formalità, le porzioni immobiliari in oggetti nella loro originaria consistenza e descrizione catastale e descrizione catastale come indicato nella relativa nota di trascrizione qui appresso riportata:

"-pagina rustica 3790 di S. Demetrio a N.C.E.U partita 207:

- fabbricato rurale a Cardobello composto in tre vani ridivisi completamente fatiscenti, adibiti in precedenza a pollai e fienile, riportato in catasto al fol. 18 n. 325 di centiare 0,42 senza reddito;

- fabbricato rurale di vecchia costruzione ed in parte diruto composto di sette vani, oltre cantina, privo di servizi igienici, in località Cardobello e riportato



in catasto al fol.18 rispettivamente n. 204 di centiare 0,47 senza reddito e n. 205 sub.2 con diritto al passaggio n. 201 senza superficie e reddito. Gli immobili sopra descritti confinano con *omissis*, *omissis* e *omissis*, salvo altri, e sono anche riportati all'urbano al fol. 18 nn. 202/1 e 204". Si rileva la presenza di osservazioni di cui sopra nel certificato notarile in parola. E' stata possibile la considerazione degli uffici competenti secondo le risultanze qui allegate.

1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare

Come da nota di prescrizione gli immobili² sono situati nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue³:

- ✓ foglio 18, particella 2023 sub. 4;
- ✓ foglio 18, particella 202 sub. 1 "graffata" con la part. 204;
- ✓ foglio 18, particella 2020 cat. F/6.

1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria

Si faccia riferimento alle risultanze dell'atto di pignoramento immobiliare, di cui sopra; le ispezioni ipotecarie sono state eseguite sui registri che appaiono regolarmente tenuti dalla conservatoria dei RR.II. sui quali la stessa è legittimata ad operare.

Individuazione dei Lotti

Da quanto richiesto in sede di udienza ancorché da ulteriori indagini com-

² Allegato A: inquadramento generale territoriale (dall'alto).
³ Allegato B: estratto di mappa catastale.



mercantili e di mercato, da valutazioni proprie in sede di studio ed analisi degli immobili succitati e similari, per la complementarità degli stessi nonché dal sopralluogo effettuato ed in base alla rispettiva destinazione funzionale nonché appetibilità dell'immobile stesso, si ritiene che i suddetti beni di cui in premessa devono essere considerati in due (2) lotti onde per cui la presente relazione di stima.

Lotto A: Immobili siti nel Comune di San Demetrio N.V. (AQ), individuati come qui di seguito riportati:

- Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2023 sub. 4, indirizzo Via San Cosma, snc – San Demetrio Né Vestini (AQ), piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 37,18.

- Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 202 sub. 1 "graffata" con la part. 204, Via San Cosma, 12 – San Demetrio Né Vestini (AQ), piano T-0001, categoria A/6, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 147,71.

Lotto B: Immobile sito nel Comune di San Demetrio N.V. (AQ), individuato come qui di seguito riportato:

- Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2020 categoria F/6.



Descrizione generale dei beni

3.1.1 Titolarità dell'immobile

Gli immobili oggetto della presente, appartengono all'*esecutato*, per le rispettive quote e diritti pari ad 1/1 della piena proprietà⁴. Gli immobili sono stati trasferiti di proprietà in virtù degli atti indicati nella relazione notarile⁵ nonché secondo gli atti riportati ed indicati nella documentazione presente nel rispettivo fascicolo depositato.

3.1.2 Confini

Gli immobili risultano confinanti, con Via San Cosma per il Bene 1 e per il Bene 2 e Via del Calvario per il Bene 3; altresì tutti con proprietà di altri immobili e salvo altri⁶.

3.1.3 Consistenza

3.1.3.1 Fabbricati Lotto 1⁷

Destinazione catastale	Superficie ⁸ Lorda (ca)	Superficie Catastale	Coeff. Utilizz.	Superficie Conv.le	Altezza (ca)	Pia-no
Fg. 18 p.IIa 2023 sub. 4	52 mq	69 mq	1	52 mq	2.37/3,65 m	1
A/4: Abitazione di tipo popolare					3,00/4,65 m	

⁴ Riferimento documentazione della procedura in epigrafe ed altresì fermo restando quanto indicato nella risposta inerente la certificazione notarile.

⁵ Atto di pignoramento e relazione notarile ventennale.

⁶ Come nota punto 3.

⁷ Allegato C: Planimetrie catastali per il lotto individuato.

⁸ Superfici, rilevazioni metriche e consistenza derivate in situ in fase di sopralluogo (fermo restando quanto nello stesso riportato) e/o desunte interamente e/o in parte da planimetrie catastali e secondo quanto riportato nella presente e nel fascicolo del procedimento.



Fg. 18 p.IIa 202 graffata	83,30	n.i.	0,20	16,66	2.60 – 2.4 – 3.6
con la particel- la 204	87,89	n.i.	1	87,89	n.r.

A/6: Abitazione di tipo rurale

Fg. 18 p.IIa 2020	n.r.			50,00	
----------------------	------	--	--	-------	--

F/6: Fabbricato in attesa di dichiarazione⁹

Totale superficie convenzionale: 206,55 mq

3.1.4 Dati catastali¹⁰

3.1.4.1 Fabbricati Lotto

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento				Rendita	Piano
Sez Urb	Fg	Part.	Sub. Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		
	18	2023	4	A/4	1	2 vani	69 mq	€ 37,18	1
	18	202	1	A/6	5	5,5 vani		€ 147,71	T-1
		204							
	18	2020		F/6		in attesa di dichiarazione			

3.1.5 Corrispondenza catastale

Dall'analisi della documentazione del procedimento in parola, delle visure catastali e soprattutto dello stato dei luoghi, non è possibile riscontrare difformità. Comunque a seguito del sopralluogo ed analisi cartacea ottenuta

⁹ Detto valore è stato desunto durante la fase di sopralluogo e con le dovute indicazioni rappresentati nella presente relazione peritale.

¹⁰ Allegato D: visure catastali.



presso gli Enti preposti, risulta – in linea generale e per quanto possibile visionare durante lo stesso stante i crolli – la possibile corrispondenza, tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi; resta fermo quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati “Normativa urbanistica” e “Regolarità edilizia”.

3.1.6 Precisioni

Sono stati esaminati gli atti presenti nella documentazione del procedimento e sono state effettuate ricerche secondo le risultanze ottenute presso gli uffici competenti.

3.1.7 Indicazione toponomastica suppletiva

Dall’esame visivo delle parti esterne si denota indicazione toponomastica di via San Cosma con inserimento di numeri civici, precisamente identificabili ai valori di, 8, 10 e 12 per Lotto A. Per quanto attiene altro immobile, questo insiste sulla strada denominata via del Calvario con antistante piazzetta per Lotto B.

3.1.8 Stato conservativo e stato dei luoghi generale

I fabbricati contenenti gli immobili in parola, nel complesso generale risultano in pessimo stato di conservazione. Nell’insieme i suddetti sono di scarsissima fattezza per la tipologia insita degli stessi, inesistenti le finiture e le tinteggiature nonché quanto di correlato. La costruzione degli edifici e sostanzialmente dell’intera area dell’immobile, sono risalenti agli anni desumibili nel paragrafo “Regolarità edilizia”. Per ciò che riguarda le caratteristiche



posizionali estrinseche esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi comunque molto modesta in senso relativo, essendo gli immobili ubicati nella frazione di Cardabello vicina al centro storico dell'abitato di San Demetrio N.V.; da ritenersi anche insufficiente la disponibilità di spazio esterno, non solo in termini di aree per il parcheggio delle autovetture – e non esclusivo – ma, presumibilmente in ottica di una eventuale qualificazione ambientale e di sviluppo di un contesto di aree verdi. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

- Allegato¹¹: Rilievo fotografico parte esterna dei fabbricati.

3.1.9 Lotto A - Immobile: A/4 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 2023 sub. 4.

L'immobile è inserito sostanzialmente in un fabbricato nel centro della frazione Cardabello del Comune di San Demetrio N.V. da ritenersi però sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative. Penalizzante, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento nel capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, presenta particolari caratteristiche di incuria e di degrado urbano. Come succitato, l'immobile è quello costituito da un fabbricato civile costituito per l'appunto da un'abitazione di tipo civile per il piano primo; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili pessimi, ivi compresa la muratura portante, per quanto visibile e deteriorata anche dagli agenti atmosferici

¹¹ Allegato E: Rilievo fotografico parte esterna dell'immobile edilizio.



sia esternamente che internamente nonché assenti tutte le opere di finitura anche a fronte del fatto che la stessa unità immobiliare non è di possibile utilizzo e completamente fatiscente. Si tratta di un'abitazione per la tipologia insita della stessa ma di scarsa fattezza per la zona di costruzione rispetto ad altre di prossimità; si accede tramite ingresso principale con porta in legno rovinato e chiuso con mezzi provvisori. L'immobile è costituito da un ingresso che tramite scale in discesa in pietra permettono il transito nella prima stanza e così ad altra stanza ubicata in adiacenza. L'immobile presenta solai voltati a botte; è presente una parte di mobilio di fattezza molto scarsa e datata e le utenze – se presenti – non sono utilizzabili e funzionanti. L'immobile stesso è distante degli altri servizi a supporto: bar, banca, farmacia, fermata autobus extraurbano, etc.. L'unità quindi, di pessime condizioni di manutenzione e conservazione, presenta pavimentazione di pietra senza alcuna finitura, tinteggiatura e non affatto fruibile; si denotano quantunque manifestazioni marcate e predominanti di macchie, umidità, etc. in prossimità di tutte le stanze. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come scarse per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'unità immobiliare oggetto del procedimento non è di nuova costruzione, risulterebbe infatti, per quanto possibile rilevare, ante 1942. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è inesistente. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:



- o Allegato¹²: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile adibito a civile abitazione – Fg. 18 p.IIa 2023 sub. 4.

3.1.10 Lotto A - Immobile: A/6 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 202 graffata con la particella 204 sub. 1.

Gli immobili sono inseriti sostanzialmente in un ampio fabbricato nel centro della frazione Cardabello del Comune di San Demetrio N.V. da ritenersi però sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative. Penalizzante, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento nel capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, presenta particolari caratteristiche di incuria e di degrado urbano. Come succitato, gli immobili sono quelli composti da fabbricato civile costituito per l'appunto da destinazioni di tipo rurale sia per il piano terra che per il piano primo. Al piano terra vi è la presenza di locale dispensa e cantina; nell'altro, posto al piano primo, quello costituito da disimpegno, cucina, stanza e tre camere; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili pessimi, ivi compresa la muratura portante, per quanto visibile e rilevabile in sede di sopralluogo, ormai deteriorata anche dagli agenti atmosferici ed oggetto di molteplici crolli di porzioni anche rilevanti ed estese. L'unità immobiliare non può essere utilizzata allo stato dei fatti visto il grave stato in cui versa essendo completamente fatiscente. Si tratta di abitazione rurale e locali a annessi per la tipologia insita della stessa ma di scarsa fattezza per la zona di costruzione rispetto ad altre di prossimità; si accede tramite

¹² Allegato F: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile.



ingressi separati con portoni in legno rovinato. I locali definiti come di pertinenza all'uso abitativo¹³, dispensa, locale di sgombero e cantina sono accessibili direttamente sia da via San Cosma così come dal cortiletto comune interno. L'immobile adibito ad abitazione rurale è accessibile, all'interno di cortiletto comune, tramite scala esclusiva ed è costituito come nella presente riportato. Gli immobili, per quanto visibile e desumibile, presentano e presentavano solai voltati a botte; è altresì presente una parte di mobilio di fattezza molto scarsa e datata e sono assenti le utenze. Gli immobili stessi sono distanti degli altri servizi a supporto: bar, banca, farmacia, fermata autobus extraurbano, etc.. L'unità quindi dei locali annessi, risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, presenta pavimentazione di pietra senza alcuna finitura, tinteggiatura e non affatto fruibile; si denotano quantunque manifestazioni marcate e predominanti di macchie, umidità, etc. in prossimità di tutte le stanze. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come scarse per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. L'unità quindi dell'abitazione rurale, risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione dovuta al fatto che è investita da notevoli ed estesi crolli. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come scarse per le costruzioni

¹³ Allegato C: Planimetrie catastali per il lotto individuato.



tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'unità immobiliare oggetto del procedimento non è di nuova costruzione, risulterebbe infatti, per quanto possibile rilevare, ante 1942. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è inesistente. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

- o Allegato¹⁴: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile adibito ad abitazione rurale – Fg. 18 p.la 202 sub. 1 graffata con la part. 204.

3.1.11 Lotto B - Immobile: F/6 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 2020.

L'immobile è inserito sostanzialmente in un fabbricato nel centro della frazione Cardabello del Comune di San Demetrio N.V. da ritenersi però sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative nonché prospiciente piccola piazza. Penalizzante, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento nel capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, presenta particolari caratteristiche di incuria e di degrado urbano. Come succitato, l'immobile è quello costituito da un fabbricato costituito per l'appunto da parti non ancora accatastate; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili pessimi, ivi compresa la muratura portante, per quanto visibile e deteriorata anche dagli agenti atmosferici tale che all'interno risultano opere provvisorie atte ad

¹⁴ Allegato F: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile.



evitare ulteriori crolli dell'immobile essendo lo stesso contiguo con altre abitazioni. Ovviamente assenti tutte le opere di finitura anche a fronte del fatto che la stessa unità immobiliare non è possibile nell'utilizzo e completamente fatiscente. Si tratta di un manufatto per la tipologia insita della stesso ma di scarsa fattezze per la zona di costruzione rispetto ad altre di prossimità; si accede tramite ingresso principale con porta in legno rovinato e chiuso con mezzi provvisori. L'immobile è costituito da più piani, un ingresso e poi parte libera con risultanza di parziali crolli così come, per quanto possibile rilevare, anche la copertura con inserimento di opera provvisoria atta ad impedire ulteriori accadimenti tramite agenti atmosferici. L'immobile stesso è distante dagli altri servizi a supporto: bar, banca, farmacia, fermata autobus extraurbano, etc.. L'unità quindi, di pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto sopra non affatto fruibile; si denotano quantunque manifestazioni marcate e predominanti di macchie, umidità, etc.. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come sufficienti per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'unità immobiliare oggetto del procedimento non è di nuova costruzione, risulterebbe infatti, per quanto possibile rilevare, ante 1942. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è inesistente. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:



- o Allegato¹⁵: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile – Fg. 18 p.la 2020.



3.1.12 Parti comuni



Gli immobili di cui sopra oggetto della esecuzione immobiliare, non risulterebbero, per quanto nella presente riportato, inseriti in contesti condominiali propriamente detti benché possano avere parti comuni con immobili adiacenti e costituenti il complesso consortile di cui appresso meglio riportato.

3.1.13 Servitù ed usi civici

Nella documentazione, per quanto considerato, non sono state rilevate, salvo terzi, trascrizioni di servitù gravanti sui beni pignorati; resta comunque fermo quanto riportato nel fascicolo e nel relativo atto di pignoramento.

3.1.14 Caratteristiche costruttive prevalenti

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta gli immobili nella sua interezza, possono essere definibili come scarse in relazione al fatto che gli stessi hanno, nell'intorno altri immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante nonché per la tipologia costruttiva della zona. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito agli immobili in parola – rientranti nella zona Sud degli stessi. Agli immobili si accede come sopra descritto; i fabbricati non sono di tipo simmetrico ad eccezione di quello in corso di definizione di cui al paragrafo

¹⁵ Allegato F: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile.



precedente. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell'intera area. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione parallela rispetto all'asse viario principale denominato Via Santa Cosma; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l'immobile si presenterebbe in mista muratura e pietrame di varia tipologia. L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie della zona di riferimento. Per ciò che concerne altresì la tipologia strutturale degli immobili è relativa alla presumibile età realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi. Nel sopralluogo del 16.10.2019¹⁶ si è avuto accesso ai luoghi ove si sono state rilevate a campione le varie misure planimetriche – laddove possibile ed accessibile visto lo stato dei crolli e della carente manutenzione – onde per cui sono stati rielaborati, con quanto derivante da ciò in premessa e nel paragrafo “Consistenza”- le superfici e spazi degli immobili in parola.

3.1.15 Stato di occupazione

Per quanto concerne gli immobili, non risultano occupati e utilizzati dall'esecutato stesso se non come – laddove possibile ovviamente – deposito di materiale non del tutto definibile anche in funzione di tutto quello che nella presente è riportato.

¹⁶ Allegato G: verbale di sopralluogo.



3.1.15.1 Canone di locazione

L'immobile non risulterebbe in locazione per tutto quanto nella presente riportato.

3.1.16 Formalità pregiudizievoli

Nel¹⁷ ventennio in esame l'immobile sopra descritto, alla data del 28 marzo 2019 risulta libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, ad eccezione di quanto riportato ed indicato nella relazione notarile – art. 567 2° comma c.p.c. redatto dal dott. Guido Bolognesi, Notaio in Roma con studio in viale Gioacchini rossini, 7, iscritto al collegio Notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, eseguite a cura sui repertori e sulle note esibiti dall'Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di L'Aquila – territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (dal giorno 12 marzo 1999 al giorno 12 marzo 2019 compresi), relativamente alle porzioni immobiliari sopra descritte, certifica quanto segue.

3.1.16.1 Stato delle trascrizioni a favore di *omissis* e dai suoi aventi causa

Nulla.

3.1.16.2 Stato delle trascrizioni pregiudizievoli a favore di *omissis* e dai suoi aventi causa

Vedasi certificazione notarile presente agli atti e precedenti paragrafi.

¹⁷ Estratto da documentazione atti procedimento.



3.1.16.3 Stato delle trascrizioni pregiudizievoli a favore di

***omissis* e dai suoi aventi causa dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila**

Così come richiesto nelle varie udienze, si riportano le risultanze emerse dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila, aggiornate al 26.02.2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Lotto A - Bene 1: Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2023 sub. 4:

Trascrizioni

○ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto all'ufficio territoriale dell'Aquila il 04/12/2015

Registro Generale: 17160 – Registro Particolare: 13582

Quota: 1/1

A favore di: Sig. *precedente* nato il *omissis* a San Demetrio Né Vestini (AQ), Codice Fiscale: *omissis*.

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.

○ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto all'ufficio territoriale dell'Aquila il 12/03/2019

Registro Generale: 3790 – Registro Particolare: 3056

Quota: 1/1.

A favore di: Sig. *precedente* nato il *omissis* a San Demetrio Né Vestini (AQ),



Codice Fiscale: *omissis*.

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*.

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.

Lotto A - Bene 2: Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 202 sub. 1 "graffata" con la part. 204:

Iscrizione

- o **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Registro Generale: 5386 – Registro Particolare 520

Importo: € 170.000.000

A favore di: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, Arezzo (AR), Codice Fiscale: 00367210515.

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*.

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.

Trascrizioni

- o **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto all'ufficio territoriale dell'Aquila il 04/01/2000

Registro Generale: 22 – Registro Particolare: 10

Quota: 1/1

A favore di: CARISPAQ – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA



DELL'AQUILA – S.P.A., Codice Fiscale: 00098090665

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.

o **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto all'ufficio territoriale dell'Aquila il 04/12/2015

Registro Generale: 17160 – Registro Particolare: 13582

Quota: 1/1

A favore di: Sig. *precedente* nato il *omissis* a San Demetrio Né Vestini (AQ),

Codice Fiscale: *omissis*.

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.

o **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto all'ufficio territoriale dell'Aquila il 12/03/2019

Registro Generale: 3790 – Registro Particolare: 3056

Quota: 1/1

A favore di: Sig. *precedente* nato il *omissis* a San Demetrio Né Vestini (AQ),

Codice Fiscale: *omissis*.

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.



Lotto B - Bene 3: Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2020 cat. F/6.

o **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto all'ufficio territoriale dell'Aquila il 04/12/2015

Registro Generale: 17160 – Registro Particolare: 13582

Quota: 1/1

A favore di: Sig. *precedente* nato il *omissis* a San Demetrio Né Vestini (AQ),

Codice Fiscale: *omissis*.

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.

o **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto all'ufficio territoriale dell'Aquila il 12/03/2019

Registro Generale: 3790 – Registro Particolare: 3056

Quota: 1/1

A favore di: Sig. *precedente* nato il *omissis* a San Demetrio Né Vestini (AQ),

Codice Fiscale: *omissis*.

Contro: Sig. *esecutato* nato il *omissis* a Roma (RM), Codice Fiscale: *omissis*

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Da determinarsi puntualmente in fase di trasferimento.



3.1.17 Normativa urbanistica

Per quanto concerne la normativa urbanistica e regolarità edilizia, da indagini presso gli uffici competenti, stante il periodo attuale, la realizzazione dei manufatti oggetto del presente procedimento risulterebbero ricadenti in zone soggette ad interventi di completamento.

3.1.18 Regolarità edilizia

Non è stata possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, stante anche il particolare momento, considerando la risposta dell'ufficio tecnico del Comune di riferimento al riscontro dei titoli edilizi dei suddetti immobili, restando in essere quindi solo gli atti visionati presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, sono state rilevate documentazioni (planimetrie) dalle quali parti degli immobili non risulterebbero difformi dalle medesime secondo quanto riportato nel paragrafo seguente: Profilo Edilizio-Urbanistico ed in relazione comunque a ciò indicato nei paragrafi precedenti.

3.1.19 Interventi di riparazione e/o miglioramento post sisma.

Precisazioni.

Non sono stati eseguiti interventi né di riparazione né di miglioramento. Per quanto attiene agli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 18 particella 202 sub. 1 graffato con la particella 204 e quello al foglio 18 particella 2023 sub. 4 sono facenti parte del consorzio denominato "Cardabello 01"; per quello identificato al N.C.E.U. sempre foglio 18 e alla particella 2020 è facente parte del consorzio "Cadabello 02". Entrambi i consorzi sono presenti nella graduatoria degli aggregati che non contengono abitazioni principali inagibili



approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 16.12.2021 ed aggiornata con Decreto Sindacale n. 12 del 28.03.2022 rispettivamente nella posizione n. 5 e n. 2. L'istruttoria dei progetti inseriti in tale graduatoria avverrà solo a conclusione dell'esame dei progetti appartenenti alla graduatoria degli aggregati con prime abitazioni inagibili attualmente in corso, pertanto ad oggi non è possibile definire un tempo di attuazione certo dell'intervento ad eccezione del termine il 30.09.2022 per la presentazione dei progetti

3.1.20 Prestazione energetica

Non è stata possibile la verifica di cui al presente paragrafo per tutto quanto sopra riportato.

3.1.21 Vincoli ed oneri condominiali

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", gli immobili oggetto della procedura in parola, non risulterebbero in contesto condominiale; i vincoli ed oneri pertanto non risulterebbero determinabili.

3.1.21.1 Spese di gestione condominiale

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", gli immobili oggetto della procedura in parola, non risulterebbero in contesto condominiale propriamente detto; le spese pertanto non risulterebbero determinabili.

Profilo Edilizio-Urbanistico

Fermo restando quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati "Normativa urbanistica" e "Regolarità edilizia"; non sono state



rilevate delle difformità rispetto agli elaborati visionati sempre oggetto del procedimento in esame; resta fermo tutto ciò indicato.

Metodo di Stima

Il metodo di stima è assunto attraverso la quantificazione del valore minimo di mercato dell'immobile in questione come richiesto ed assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ad ogni buon conto, per completezza della relazione ed al fine di meglio identificare la qualità degli immobili in parola, si è altresì proceduto ad una valutazione delle caratteristiche della zona in generale e dall'immobile stesso nello specifico fermo restando quanto riportato nei paragrafi precedenti.

5.1.1 Dati sintetici di zona

Tipologia: residenziale
 Caratteristiche: normale
 Area urbanistica: residenziale
 Traffico: locale
 Parcheggio (possibilità di sosta): parzialmente assente

5.1.2 Dati sintetici di zone limitrofe

Zone limitrofe più rappr.ve: residenziale.
 Importanti centri: San Demetrio N.V. - L'Aquila.
 Attrazioni paesaggistiche: Grotte di Stiffe – Campo Felice – Campo Impera-



tore – Lago di Campotosto.

Servizi tecnologici: assenti

Sono presenti, per quanto riscontrabile, servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

5.1.3 Servizi ausiliari

Nella zona sono presenti sostanzialmente i seguenti servizi.

Servizio	Qualità
Banche	sufficiente
Zona attività commerciale	sufficiente
Centro sportivo	insufficiente
Università	insufficiente
Ospedale Regionale	insufficiente
Centro medico	sufficiente
Negozi	sufficiente
Farmacia	sufficiente
Piscina	insufficiente
Scuole di ogni ordine e grado	sufficiente
Uffici	sufficiente
Servizio postale	sufficiente
Vigili del Fuoco	insufficiente

5.1.4 Collegamenti – Trasporti

Nella zona sono presenti i seguenti possibili collegamenti:

Collegamento	Distanza (circa)
---------------------	-------------------------



Autostrada	20 km
Strada statale/provinciale	5 km
Autobus	2 km
Ferrovia	1,5 km
Taxi	14 km
Superstrada	10 km

5.1.5 Lotti - Oneri, irregolarità e regolarizzazioni edilizie

Come già richiamato, per quanto è stato possibile verificare e secondo tutto quello nella presente riportato e visibile all'atto di sopralluogo, non sono presenti irregolarità.

5.1.6 Lotti - Spese da sostenere

Descrizione	Valore
Spese di cui p.to " <u>Vincoli ed oneri condominiali</u> "	€ non determ.
Spese per la fruibilità degli immobili ¹⁸ (ca)	€ non determ.
Spese per cancellazioni trascrizioni ipot.te somm.te (ca)	€ 700,00
Oneri di cui al punto " <u>Regolarità edilizia</u> "	€ non determ.

5.1.7 Lotto A - Stima dell'immobile

I criteri adottati sono stati quelli appena richiamati nel preambolo del pre-messo paragrafo di cui sopra; è stato possibile utilizzare infatti quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratte-

¹⁸ Sono da considerarsi a parte le competenze, di natura sostanzialmente variabile per le eventuali pratiche tecniche (ad es. eventuale certificato di idoneità sismica, titoli abilitativi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, etc.).



ristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari per particolarità proprie del bene complessivo in esame.

5.1.7.1 Lotto A - Coefficienti correttivi di stima

Descrizione	Valore
Assenza garanzia per vizi del bene	0.80
Caratteristiche ambientali – appetibilità del bene	0.40
Caratteristiche infrastrutturali – urbane	0.80
Caratteristiche funzionali alto impatto – ospedali, etc.	0.80
Caratteristiche sociali	n.d.
Esposizione prevalente	0.75
Età edificio	0.60
Livello tecnologico impianti	0.20
Luminosità prevalente	0.60
Manutenzione e qualità dell'edificio	0.25
Panoramicità del bene	0.70
Parcheggio posti auto (delimitazioni, indicazione, etc.)	0.60
Stato di conservazione esterni - generale	0.60
Stato di conservazione esterni – copertura – tinteggiatura – infissi ingressi – pavimentazioni	0.55
Stato di conservazione interno – generale e annessi	0.25
Stato di conservazione interno	0.25
Stato di conservazione – impianti tecnologici	0.20
Rifinitura esterno – ordinariamente rifinita	0.30
Rifinitura interno – ordinariamente rifinita	0.25



Climatizzazione	0.10
Tipologia - edificio	0.50
Zona caratteristiche – più che normale	0.70
Zona area – commerciale più che ordinario	0.60
Zona traffico – locale	0.65
Zone limitrofe – residenziale/commerciale	0.65
Zona qualità – buona	0.70
Zona collegamento – autobus extraurbano	0.70
Zona collegamento – autostrada, fruibilità e adiacenze e vicinanze arterie stradali (locali e non)	0.70
Zona collegamento – ferrovia	0.70
Zona prospicenza – intermedia	0.75

Altresi si devono far proprie le valutazioni indicate nei paragrafi precedenti – come ad esempio le considerazioni rispettivamente da trarre – secondo quanto sarà effettivamente realizzato con una eventuale, ma presumibile necessaria, manutenzione straordinaria e rivalorizzazione area; tutto quanto premesso si determina il valore del coefficiente correttivo finale pari a **0,35**.

5.1.8 Lotto A - Valore di stima economica dell'immobile

Preso atto di quanto riportato nei paragrafi precedenti, al fine di ottenere una stima ancor più supponibile, sono state effettuate ulteriori valutazioni che hanno tenuto conto dello stato dei fatti, del valore discostante del mercato riferibile sia in generale all'andamento del mercato immobiliare stesso, che nello specifico del bene in parola, con le rispettive variabili (sociali, economiche, post-sisma, ecc.) nonché viste le condizioni in cui si trova proprio



l'immobile oggetto della procedura ed in particolare, allo stato conservativo, manutentivo e costruttivo anche delle zone limitrofe. Si è proceduto quindi ad effettuare delle ulteriori valutazioni in merito ai vari parametri desumibili dalle molteplici considerazioni al contorno, es. dal paragrafo precedente, anche con relativa interpolazione degli stessi determinando così il coefficiente correttivo finale succitato.

5.1.8.1 Lotto A - Valore di stima secondo indagini di mercato

Al fine di avere maggior contezza della stima di cui sopra, fermo restando quanto già prevalentemente enunciato, si è proceduto ad una stima secondo una possibile indagine di mercato in analogia e raffronto ad ipotetica zona omogenea e immobili simili, determinando quanto segue:

Superficie dell'immobile (ca):	156,55 mq
Superficie ragg.ta degli immobili (ca):	156,55 mq
Stato conservativo del bene:	Molto Scarsa
Tipologia Edilizia prevalente	A/6 – A/4
K1 (Taglio Superficie):	0.00
K2 (Livello di Piano):	0.20
K (Fattore int.):	0.15
Valore unitario €/m ² :	444,00
Valore di stima dell'immobile:	€ 69.508,20

5.1.8.2 Valutazione economica dell'immobile

Superficie ragguagliata (ca.):	156,55 mq
--------------------------------	-----------



Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m ²)	444,00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.35
Valore normale unitario €/m ² :	(€ / m ²)	155,40
Valore Stima:	€	<u>24.327,87</u>
Spese cancellaz.ne trasc. Ipot.te somm.te (ca.):	€	500,00
Totale Oneri:	€	non determ.
Spese di cui p.to " <u>Vincoli ed oneri condominiali</u> "	€	non determ.
Spese per la fruibilità degli immobili	€	non determ.
Totale Spese (ca) ¹⁹ :	€	500,00
Totale Decrementi:	€	500,00
Incidenza Decrementi (c.a.):	(€ / m ²)	3,19
Superficie	Prezzo Immobile	Valore Imm.le
m ² 156,55	€/m ² (c.a.)152,21	€ <u>23.828,48</u>
Valore totale dell'immobile		€ 23.828,48

Valore normale dell'immobile - Lotto A:	€ 23.828,48
Quota in vendita:	1/1
Totale valore finale di stima a base d'asta	€ 23.828,48

Riepilogo Lotto A

Lotto costituito dai seguenti immobili:

Immobili oggetto dell'Esecuzione²⁰

¹⁹ Sono da considerarsi a parte le competenze tecniche, di natura sostanzialmente variabile, al fine dell'istanza di oblazione, eventuale certificato di idoneità sismica, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione ed ammodernamenti tecnologici, etc. qualora non rientranti nella riparazione post-sisma. A tal proposito si dovrà considerare che trattandosi di abitazioni non residenziali, vi potrà essere una parte che gli uffici competenti potranno prevedere come accollo per la riparazione a seguito dei danni da sisma.



o Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2023 sub. 4, indirizzo Via San Cosma, snc – San Demetrio Né Vestini (AQ), piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 37,18.

o Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 202 sub. 1 “graffata” con la part. 204, Via San Cosma, 12 – San Demetrio Né Vestini (AQ), piano T-0001, categoria A/6, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 147,71.

6.1.1 Scheda riassuntiva del lotto individuato

LOTTO A: Immobili siti nel Comune di San Demetrio N.V. (AQ), individuati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2023 sub. 4, particella 202 sub. 1 graffata con la 204 e particella 2020.

6.1.2 Descrizione del bene contenuto nell’atto di pignoramento

Come da nota di prescrizione gli immobili sono siti nel Comune di San Demetrio N.V. (AQ), censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- ✓ foglio 18 particella n.2023 al subalterno 4;
- ✓ foglio 18 particella n. 202 al subalterno 1 graffato con la particella

²⁰ Estratto da Atto di Pignoramento Immobiliare e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.



204.

6.1.3 Lotto B - Valore di stima economica dell'immobile

Preso atto di quanto riportato nei paragrafi precedenti, al fine di ottenere una stima ancor più supponibile, sono state effettuate ulteriori valutazioni che hanno tenuto conto dello stato dei fatti, del valore discostante del mercato riferibile sia in generale all'andamento del mercato immobiliare stesso, che nello specifico del bene in parola, con le rispettive variabili (sociali, economiche, post-sisma, ecc.) nonché viste le condizioni in cui si trova proprio l'immobile oggetto della procedura ed in particolare, allo stato conservativo, manutentivo e costruttivo anche delle zone limitrofe. Si è proceduto quindi ad effettuare delle ulteriori valutazioni in merito ai vari parametri desumibili dalle molteplici considerazioni al contorno, es. dal paragrafo precedente, anche con relativa interpolazione degli stessi determinando così il coefficiente correttivo finale succitato.

6.1.3.1 Lotto B - Valore di stima secondo indagini di mercato

Al fine di avere maggior contezza della stima di cui sopra, fermo restando quanto già prevalentemente enunciato, si è proceduto ad una stima secondo una possibile indagine di mercato in analogia e raffronto ad ipotetica zona omogenea e immobili simili, determinando quanto segue:

Superficie dell'immobile ip.ta (ca):	50,00 mq
Superficie ragg.ta degli immobili (ca):	50,00 mq
Stato conservativo del bene:	Molto Scarsa



Tipologia Edilizia prevalente	F/6
K1 (Taglio Superficie):	0.00
K2 (Livello di Piano):	0.20
K (Fattore int.):	0.15
Valore unitario €/m ² :	444,00
Valore di stima dell'immobile:	€ 22.200,00

6.1.3.2 Valutazione economica dell'immobile

Superficie ragguagliata (ca.):	50,00 mq	
Prezzo Medio di riferimento: (€ / m ²)	444,00	
Coefficiente Correttivo Finale:	0.35	
Valore normale unitario €/m ² : (€ / m ²)	155,40	
Valore Stima:	€ <u>7.770,00</u>	
Spese cancellaz.ne trasc. Ipot.te somm.te (ca.):€	200,00	
Totale Oneri:	€ non determ.	
Spese di cui p.to "Vincoli ed oneri condominiali" €	non determ.	
Spese per la fruibilità degli immobili	€ non determ.	
Totale Spese (ca) ²¹ :	€ 200,00	
Totale Decrementi:	€ 200,00	
Incidenza Decrementi (c.a.): (€ / m ²)	4,00	
Superficie	Prezzo Immobile	Valore Imm.le
m ² 50,00	€/m ² (c.a.)151,40	€ <u>7.570,00</u>

²¹ Sono da considerarsi a parte le competenze tecniche, di natura sostanzialmente variabile, al fine dell'istanza di oblazione, eventuale certificato di idoneità sismica, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione ed ammodernamenti tecnologici, etc. qualora non rientranti nella riparazione post-sisma. A tal proposito si dovrà considerare che trattandosi di abitazioni non residenziali, vi potrà essere una parte che gli uffici competenti potranno prevedere come accollo per la riparazione a seguito dei danni da sisma.



Valore totale dell'immobile

€ 7.570,00

Valore normale dell'immobile - Lotto B:

€ 7.570,00

Quota in vendita:

1/1

Totale valore finale di stima a base d'asta

€ 7.570,00

Riepilogo Lotto B

Lotto costituito dal seguente immobile:

Immobili oggetto dell'Esecuzione²²

- o Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2020 categoria F/6.

7.1.1 Scheda riassuntiva del lotto individuato

LOTTO B:

Immobile sito nel Comune di San Demetrio N.V. (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18 particella 2020.

7.1.2 Descrizione del bene contenuto nell'atto di pignoramento

Come da nota di prescrizione gli immobili sono siti nel Comune di San Demetrio N.V. (AQ), censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

✓ foglio 18 particella n. 2020.

²² Estratto da Atto di Pignoramento Immobiliare e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.



Spese di gestione

Per gli immobili oggetto della presente come già anticipato, visto lo stato dei luoghi nonché la conservazione degli stessi, non si ha la possibilità di determinazione delle varie spese gestionali.

CONCLUSIONI

Per brevità si può quindi riassumere che l'importo del valore finale di stima dei beni ammonta complessivamente, per il Lotto A ad € **23.828,48** e per il Lotto B pari ad € **7.570,00** per tutto quanto non espressamente riportato nella presente, si faccia riferimento anche agli allegati succitati costituenti parte integrale e sostanziale della perizia. La presente relazione, che si compone di n. 57 (cinquanta) pagine dattiloscritte e n.ro 8 (otto) allegati. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, 08.04.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(l'esperto ex art. 568 c.p.c.)

dott. ing. Roberto Bussolotti

APPENDICE

Riassunto allegati alla perizia

- A. Inquadramento generale territoriale (dall'alto).
- B. Estratto di mappa catastale.



C. Planimetrie catastali.

D. Visure catastali.

E. Rilievo fotografico parte esterna degli immobili.

F. Rilievo fotografico parti interne degli immobili.

G. Verbale di sopralluogo.

H. Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate dell'Aquila.

9.1.1 Particolarità da segnalare

L'esecutato non ha consentito l'accesso al primo sopralluogo per le attività peritali determinando il successivo intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo – IVG.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA – Lotto A

Il valore commerciale dei beni oggetto della procedura è stato determinato sulla base di molteplici variabili, in particolare visto lo stato attuale degli immobili sono da considerarsi come due (2) lotti ed in generale: ubicazione degli stessi, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, rappresentati secondo gli atti del procedimento:



Lotto A:

o Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2023 sub. 4, indirizzo Via San Cosma, snc – San Demetrio Né Vestini (AQ), piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 37,18.

o Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 202 sub. 1 “graffata” con la part. 204, Via San Cosma, 12 – San Demetrio Né Vestini (AQ), piano T-0001, categoria A/6, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 147,71.

Prezzo base d'asta del Lotto € 23.828,48

Lotto B:

o Immobile sito nel Comune di San Demetrio Né Vestini (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 18, particella 2020 categoria F/6.

Prezzo base d'asta del Lotto € 7.570,00


**SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI AQ 18/2019 LOTTO A - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.828,48**

Lotto A

Ubicazione:

Via San Cosma
67028 San Demetrio N.V. (AQ) - Fg. 18 p.IIe 2023, 202 graffata
con 204.



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Occupazione:	Libero			
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo economico	Superficie	7,5 vani	
	Abitazione di tipo rurale	Catastale:		
Terreni		Superficie		
Stato conservativo (abstract):	<p>Immobile: A/4 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 2023 sub. 4. L'immobile è inserito sostanzialmente in un fabbricato nel centro della frazione Cardabello del Comune di San Demetrio N.V. da ritenersi però sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative. Penalizzante, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento nel capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, presenta particolari caratteristiche di incuria e di degrado urbano. Come succitato, l'immobile è quello costituito da un fabbricato civile costituito per l'appunto da un'abitazione di tipo civile per il piano primo; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili pessimi, ivi compresa la muratura portante, per quanto visibile e deteriorata anche dagli agenti atmosferici sia esternamente che internamente nonché assenti tutte le opere di finitura anche a fronte del fatto che la stessa unità immobiliare non è di possibile utilizzo e completamente fatiscente. Si tratta di un'abitazione per la tipologia insita della stessa ma di scarsa fattezza per la</p>			



zona di costruzione rispetto ad altre di prossimità; si accede
 tramite ingresso principale con porta in legno rovinato e chiuso
 con mezzi provvisori. L'immobile è costituito da un ingresso
 che tramite scale in discesa in pietra permettono il transito nella
 prima stanza e così ad altra stanza ubicata in adiacenza.
 L'immobile presenta solai voltati a botte; è presente una parte
 di mobilio di fattezze molto scarsa e datata e le utenze – se
 presenti – non sono utilizzabili e funzionanti. L'immobile
 stesso è distante degli altri servizi a supporto: bar, banca, far-
 macia, fermata autobus extraurbano, etc.. L'unità quindi, di
 pessime condizioni di manutenzione e conservazione, presenta
 pavimentazione di pietra senza alcuna finitura, tinteggiatura e
 non affatto fruibile; si denotano quantunque manifestazioni
 marcate e predominanti di macchie, umidità, etc. in prossimità
 di tutte le stanze. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo
 stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in
 funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il
 soleggiamento sono definibili come scarse per le costruzioni
 tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della
 realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico
 – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui
 è posizionata l'unità immobiliare oggetto del procedimento non
 è di nuova costruzione, risulterebbe infatti, per quanto possibile
 rilevare, ante 1942. La dotazione impiantistica tecnologica
 complessiva è inesistente.



Immobile: A/6 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 202
 graffata con la particella 204 sub. 1. Gli immobili sono inseriti
 sostanzialmente in un ampio fabbricato nel centro della frazio-
 ne Cardabello del Comune di San Demetrio N.V. da ritenersi
 però sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed
 attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in
 contiguità di altre realtà abitative. Penalizzante, invece, la di-
 stanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di
 riferimento nel capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di
 zona abitativa, presenta particolari caratteristiche di incuria e di
 degrado urbano. Come succitato, gli immobili sono quelli
 composti da fabbricato civile costituito per l'appunto da desti-
 nazioni di tipo rurale sia per il piano terra che per il piano
 primo. Al piano terra vi è la presenza di locale dispensa e
 cantina; nell'altro, posto al piano primo, quello costituito da
 disimpegno, cucina, stanza e tre camere; lo stato conservativo e
 di manutenzione sono ritenibili pessimi, ivi compresa la mura-
 tura portante, per quanto visibile e rilevabile in sede di sopral-
 luogo, ormai deteriorata anche dagli agenti atmosferici ed
 oggetto di molteplici crolli di porzioni anche rilevanti ed estese.
 L'unità immobiliare non può essere utilizzata allo stato dei fatti
 visto il grave stato in cui versa essendo completamente fatiscen-
 te. Si tratta di abitazione rurale e locali a annessi per la tipologia
 insita della stessa ma di scarsa fattezze per la zona di costruzio-
 ne rispetto ad altre di prossimità; si accede tramite ingressi



separati con portoni in legno rovinato. Il locale definito come dispensa è accessibile direttamente da via San Cosma mentre l'altra porzione, definita come cantina, da androne del fabbricato complessivo e da successivo atrio esclusivo. L'immobile adibito ad abitazione rurale è accessibile, all'interno di cortiletto comune, tramite scala esclusiva ed è costituito come nella presente riportato. Gli immobili, per quanto visibile e desumibile, presentano e presentavano solai voltati a botte; è altresì presente una parte di mobilio di fattezze molto scarsa e datata e sono assenti le utenze. Gli immobili stessi sono distanti dagli altri servizi a supporto: bar, banca, farmacia, fermata autobus extraurbano, etc.. L'unità quindi dei locali annessi, risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, presenta pavimentazione di pietra senza alcuna finitura, tinteggiatura e non affatto fruibile; si denotano quantunque manifestazioni marcate e predominanti di macchie, umidità, etc. in prossimità di tutte le stanze. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come scarse per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. L'unità quindi dell'abitazione rurale, risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione dovuta al fatto che è investita da notevoli



Descrizione
Caratteristiche costruttive prevalenti
(abstract):

ed estesi crolli. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come scarse per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'unità immobiliare oggetto del procedimento non è di nuova costruzione, risulterebbe infatti, per quanto possibile rilevare, ante 1942. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è inesistente.

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta gli immobili nella sua interezza, possono essere definibili come scarse in relazione al fatto che gli stessi hanno, nell'intorno altri immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante nonché per la tipologia costruttiva della zona. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito agli immobili in parola – rientranti nella zona Sud degli stessi. Agli immobili si accede come sopra descritto; i fabbricati non sono di tipo simmetrico ad eccezione di quello in corso di definizione di cui al paragrafo precedente. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell'intera area. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una



inclinazione parallela rispetto all'asse viario principale denominato Via Santa Cosma; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l'immobile si presenterebbe in mista muratura e pietrame di varia tipologia. L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie della zona di riferimento. Per ciò che concerne altresì la tipologia strutturale degli immobili è relativa alla presumibile età realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi.

Prezzo base d'asta €23.828,48 (euroventitremilaottocentoventotto/48)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI AQ 18/2019 LOTTO B - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.570,00

Lotto B

Ubicazione:	Via del Calvario 67028 San Demetrio N.V. (AQ) - Fg. 18 p.Ila 2020.	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Occupazione:	Libero	
Tipologia immobile:	Fabbricato in corso di definizione	Superficie
Terreni	ne	Catastale:
Terreni		Superficie
Stato conservativo	Immobile: F/6 identificato al NCEU al Foglio 18 particella 2020. L'immobile è inserito sostanzialmente in un fabbricato	



(abstract):

nel centro della frazione Cardabello del Comune di San Demetrio N.V. da ritenersi però sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative nonché prospiciente piccola piazza. Penalizzante, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento nel capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, presenta particolari caratteristiche di incuria e di degrado urbano. Come succitato, l'immobile è quello costituito da un fabbricato costituito per l'appunto da parti non ancora accatastate; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili pessimi, ivi compresa la muratura portante, per quanto visibile e deteriorata anche dagli agenti atmosferici tale che all'interno risultano opere provvisionali atte ad evitare ulteriori crolli dell'immobile essendo lo stesso contiguo con altre abitazioni. Ovviamente assenti tutte le opere di finitura anche a fronte del fatto che la stessa unità immobiliare non è possibile nell'utilizzo e completamente fatiscente. Si tratta di un manufatto per la tipologia insita della stesso ma di scarsa fattezze per la zona di costruzione rispetto ad altre di prossimità; si accede tramite ingresso principale con porta in legno rovinato e chiuso con mezzi provvisori. L'immobile è costituito da più piani, un ingresso e poi parte libera con risultanza di parziali crolli così come, per quanto possibile rilevare, anche la copertura con inserimento di opera provvisoria atta ad impedire ulteriori



accadimenti tramite agenti atmosferici. L'immobile stesso è distante degli altri servizi a supporto: bar, banca, farmacia, fermata autobus extraurbano, etc.. L'unità quindi, di pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto sopra non affatto fruibile; si denotano quantunque manifestazioni marcate e predominanti di macchie, umidità, etc.. Sostanzialmente è definibile come pessimo lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dello stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come sufficienti per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'unità immobiliare oggetto del procedimento non è di nuova costruzione, risulterebbe infatti, per quanto possibile rilevare, ante 1942. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è inesistente.

Descrizione
Caratteristiche costruttive prevalenti
(abstract):

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta gli immobili nella sua interezza, possono essere definibili come scarse in relazione al fatto che gli stessi hanno, nell'intorno altri immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante nonché per la tipologia costruttiva della zona. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito agli immobili in parola –



rientranti nella zona Sud degli stessi. Agli immobili si accede come sopra descritto; i fabbricati non sono di tipo simmetrico ad eccezione di quello in corso di definizione di cui al paragrafo precedente. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell'intera area. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione parallela rispetto all'asse viario principale denominato Via Santa Cosma; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l'immobile si presenterebbe in mista muratura e pietrame di varia tipologia. L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie della zona di riferimento. Per ciò che concerne altresì la tipologia strutturale degli immobili è relativa alla presumibile età realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi.

**Prezzo base
d'asta**

€7.570,00 (eurosettemilacinquecentosettanta/15)

