

L'Aquila lì 02 novembre 2023

Spettabile
TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA
Esecuzioni Immobiliari
c.a. Ill.mo Giudice dott.ssa MAURA MANZI

OGGETTO: R.G.E. Imm. n. 19/2020

RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 173 BIS disp. att. c.p.c.

Udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita del giorno **9 giugno 2021 ore 09:45 e successivi rinvii.**

In data 19 febbraio 2021 lo scrivente Geometra Giovanni Di Tommaso, nato a L'Aquila il 8 gennaio 1976, residente in L'Aquila alla Via del Castelvecchio nr. 6/a, con Studio Tecnico in L'Aquila alla Via Giovanni Pascoli nr. 2, Codice Fiscale DTMGNN76A08A345U, Partita IVA 01414030666, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di L'Aquila col nr. 1746, riceveva a mezzo PEC dal Tribunale Ordinario di L'Aquila, con riferimento alla pratica, il cui R.G.E. è indicato nell'oggetto della presente consulenza tecnica, formale comunicazione di avvenuto conferimento dell'incarico di Esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.. (ALL.1).

In data 06 marzo 2021 lo scrivente Geometra Giovanni Di Tommaso, nel rispetto della procedura telematica notificava alla Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione l'accettazione dell'incarico e trasmetteva il debito verbale di giuramento. (ALL.2)

Lo scrivente Geometra Giovanni Di Tommaso, ricevuta a mezzo PEC dall'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo (IVG), formale convocazione per l'accesso all'immobile per il giorno 20 luglio 2021 ore 09:30 e seguenti; L'incontro sul posto si teneva regolarmente e venivano redatte tutte le formalità che il caso richiedeva.

Il **Giudice dell'Esecuzione dott. PETRONIO Emanuele**, con Decreto di fissazione di udienza ex. art. 569 c.p.c. e nomina del Perito Estimatore e del Custode Giudiziario, del 4 maggio 2021, **conferiva** allo scrivente Geometra Giovanni Di Tommaso il seguente **quesito**:

1. Prima di ogni altra attività, esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex. art. 569 c.p.c.
2. Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la

sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
- i. indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;
 - ii. segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:
- g. per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione fino a nuove istruzioni;
- h. per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex. art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- a. la regolarità edilizia ed urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
5. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex. art. 63 disp. att. c.c che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
6. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
7. verificare presso la Cancelleria del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato e all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

8. osservati i precedenti punti, l'esperto comunicherà al custode l'incarico ricevuto, trasmettendogli la planimetria catastale ed ogni altro documento utile all'individuazione dell'immobile staggito al recapito ivgabruzzo@pec.it. Il custode, in accordo con il perito, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante posta elettronica certificata, comunicherà al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, ad eventuali detentori (la cui identità sia desumibile dai documenti in atti), al creditore procedente e ai creditori intervenuti, l'avviso contenente la data improrogabile dell'accesso del custode e dell'esperto al compendio pignorato, per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- f. in sede di sopralluogo ed in concorso con il custode, consegnare al debitore o all'occupante l'informativa per il debitore, procedendo alla compilazione della scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c., secondo i modelli forniti dal custode.

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a. una descrizione giuridica del bene con sua identificazione, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, con l'indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio; indirizzo, superficie complessiva, numero di vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b. una descrizione commerciale complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale dovranno essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o

superamento delle stesse, indicandone il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;

- c. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- i. indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi";
 - ii. in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso; la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione; l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - iii. allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge altresì pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, etc.
- f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- i. verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale dei progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
 - ii. esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
 - iii. potenzialità edificatorie del bene;
 - iv. quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g. attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto estimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- i. Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
 - ii. Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - iii. Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - iv. Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - v. Decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;
- i. Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- j. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
10. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;
11. depositare l'elaborato telematicamente in duplice copia (una integrale ed una priva di dati sensibili), inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti, al custode ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno 15 giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere chiarimenti.
12. fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.
13. rivolgere al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza sin d'ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice

dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad esempio istanze di sospensione ex art. 62 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE, provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese;
15. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
16. partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE.

Preso atto di tutto quanto sino ad ora esposto e premesso, nel prosieguo, lo scrivente Geometra Giovanni Di Tommaso rimette la commissionata relazione tecnica di stima degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva emarginata in oggetto.

Preliminarmente, in ossequio al punto 1 del quesito, ho provveduto ad esaminare il fascicolo telematico non rilevando impedimento alcuno all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.. In second'ordine, come da punto 2 del quesito, lettere a, b, c, d, e ed f, ho provveduto ad esaminare il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilevando previi controlli presso il portale telematico dell'Agenzia del Territorio (ALL. 3): - la completezza e la idoneità dei documenti in atti; - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non ravvedendo l'occorrenza di eventuali regolarizzazioni; - non sono state evidenziate trascrizioni afferenti eventuali servitù o altri vincoli come anche eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data del pignoramento; - non è stata rilevata la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; - risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio, come di seguito elencate:

- atto esecutivo o cautelare, esecuzione decreto di sequestro preventivo ex. Art. 321 CPP, trascrizione del 16.12.2014 RP 15168 RG 18531 – pubblico ufficiale richiedente NUCLEO PT L'Aquila G. DI F. repertorio 47/2014 del 02.12.2014;
- atto esecutivo o cautelare, esecuzione decreto di sequestro preventivo ex. Art. 321 CPP, trascrizione del 14.01.2015 RP 283 RG 330 – pubblico ufficiale richiedente NUCLEO PT L'Aquila G. DI F. repertorio 47/2014 del 02.12.2014;
- atto esecutivo o cautelare, esecuzione decreto di sequestro preventivo ex. Art. 351 CPP, trascrizione del 10.03.2016 RP 3202 RG 3985 - pubblico ufficiale richiedente NUCLEO PT L'Aquila G. DI F. repertorio 2533/2015 del 03.03.2016;
- atto esecutivo o cautelare, ordinanza di sequestro conservativo, trascrizione del 19.10.2016 RP 13645 RG 17122 – pubblico ufficiale richiedente CORTE DEI CONTI repertorio 869/2016 del 06.10.2016;

- atto esecutivo o cautelare, esecuzione decreto di sequestro preventivo ex. Art. 351 C.P.P., rettifica a trascrizione del 22.02.2018 RP 2388 RG 2902 – pubblico ufficiale richiedente TRIBUNALE repertorio 2533/15 del 10.03.2016 (formalità di riferimento: Trascrizione nr. 3202 del 2016).

Non si rilevano evidenze da segnalare al G.E. relativamente alle lettere f, g ed h del punto 2 del quesito disposto.

Con riferimento al punto nr. 3 del quesito del GE, dal punto di vista urbanistico, effettuate le debite verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, territorialmente competente, è emerso che l'immobile in questione è stato edificato a seguito di rilascio di regolare titolo edilizio ed è stato successivamente oggetto di ampliamento effettuato a seguito di rilascio di regolare titolo edilizio; si precisa che in relazione alla conformità urbanistica sono state rilevate delle difformità con riferimento alla distribuzione interna ed ai prospetti esterni come di seguito descritto e precisamente riportato nell'elaborato grafico ALL. 4:

- Al piano S1 è stata rimossa la compartimentazione interna tra il locale di sgombero originario e l'intercapedine (in rosso nell'elaborato grafico) e sono state realizzate nuove compartimentazioni interne per creare un wc e nr. 4 locali di sgombero con propria identità funzionale e collegati fra loro da porte interne; non sono state apportate modificazioni alle facciate afferenti l'apertura o chiusura di vani porta o finestra.
- Al piano T è stato eliminato il bagno nella sua originaria posizione all'interno della zona giorno ed è stata eliminata una delle due finestre a servizio della cucina (in rosso nell'elaborato grafico) e sono state realizzate nuove compartimentazioni interne per realizzare il bagno nel sottoscale della zona giorno ed è stata aperta una porta finestra nella cucina.
- Al piano 1 non è stata apportata variazione alcuna.

Dal punto di vista catastale, effettuate le debite verifiche, l'immobile in trattazione risulta difforme rispetto alla planimetria acquisita telematicamente presso Agenzia delle Entrate, divisione Territorio di L'Aquila ALL. 5; si precisa che predette difformità sono le medesime evidenziate nell'elaborato grafico ALL. 4.

L'immobile in questione ha subito l'azione del sisma del 6 aprile 2009, tuttavia dall'esame delle risultanze di cui all'Albo Pretorio del Comune di L'AQUILA (AQ) esiti di agibilità del 15.05.2009 è risultato agibile con esito di agibilità "A".

Per quanto riguarda il punto 4 del quesito, effettuate le debite ricerche sul portale telematico della Regione Abruzzo, relativamente all'esistenza di vincoli afferenti gli immobili in trattazione ovvero il sito sul quale gli stessi sono stati edificati, non si rileva l'esistenza di vincolo alcuno.

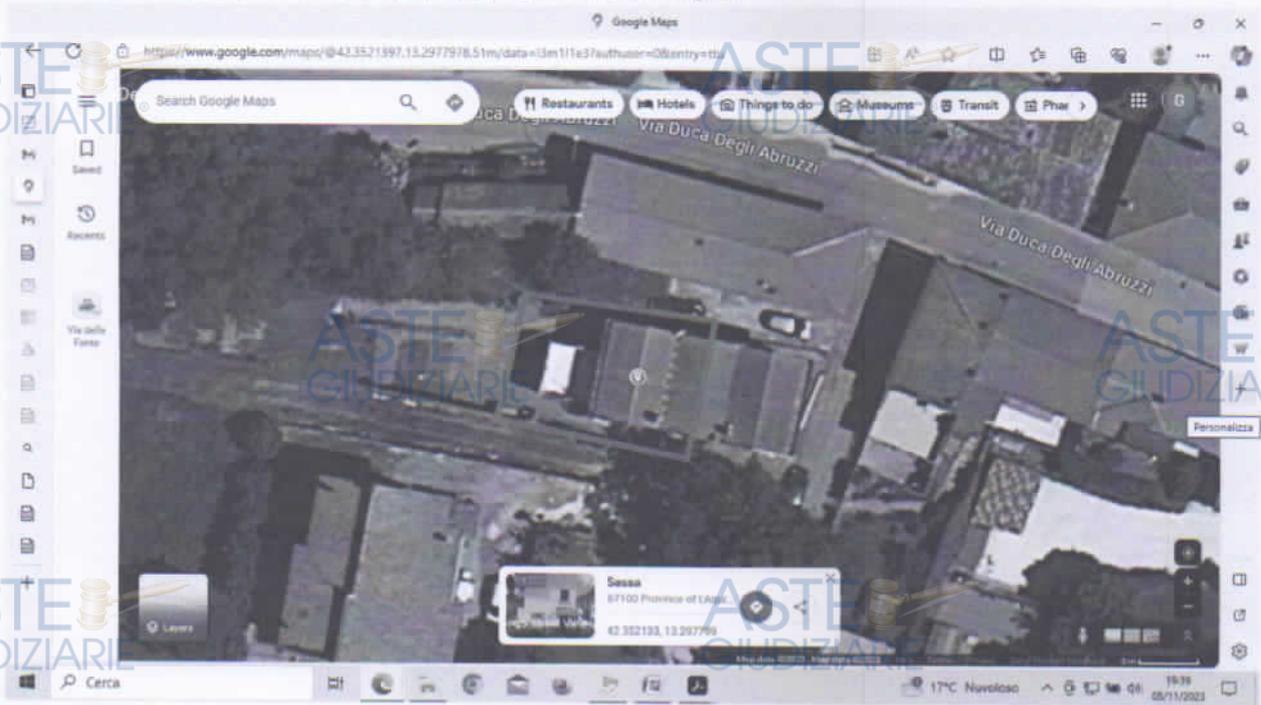
Relativamente al punto 5 del quesito, si precisa che trattasi di immobile su tre livelli (S1-T-1) edificato in aderenza con altra unità immobiliare di medesime caratteristiche, non risulta costituito condominio alcuno.

Circa i punti 6 e 7 del quesito, l'immobile oggetto della presente trattazione, come specificato nei verbali di accesso, è risultato occupato dal debitore esecutato signor ██████████ e ██████████ (██████████) non sussistono titoli di terzi occupanti, come anche pendenze di cause legate a domande trascritte.

Atteso quanto dispone il quesito, relativamente al punto 8, previa effettuazione delle debite verifiche, si è provveduto in accordo con il custode ad avvisare il debitore esecutato circa la necessità di accedere all'immobile per i precui scopi come da incarico dell'Ill.mo G.E..

RELAZIONE DI STIMA (ad evasione dei punti 9 e 10 del quesito proposto dall'Ill.mo G.E.)

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è ubicata in tenimento del Comune di L'Aquila (AQ), località Sassa alla Via della Fonte, immediatamente all'esterno del vecchio abitato e come già descritto trattasi di nr. 1 unità immobiliare destinata ad abitazione con relative pertinenze; il fabbricato di cui la stessa fa parte, come mostra la fotografia aerea che segue:



affaccia, complessivamente sulla corte esterna privata su tre lati, mentre il quarto lato è in aderenza con la proprietà limitrofa.

A migliore evidenza di quanto appena riportato, si allega di seguito l'estratto di mappa catastale:



Comune di L'Aquila (AQ), Sez. 7 Foglio 6 part. 1750

Al fine di massimizzare le capacità commerciali dei beni immobili oggetto della presente relazione tecnica di stima, si ritiene opportuno formare nr. 1 lotto unico di vendita e precisamente:

lotto unico

Abitazione censita al NCEU del Comune di L'Aquila (AQ) al foglio nr. 6 particella nr. 1750 subalterno nr. 6;

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI STIMA

(ad evasione dei punti 9 e 10 del quesito proposto dall'Ill.mo G.E.)

Abitazione censita al NCEU del Comune di L'Aquila (AQ) al fg- 7/6 particella 1750 sub. 6

Nella parte generale della presente relazione di stima ho avuto modo di specificare la conformità urbanistica e catastale della porzione immobiliare ad uso residenziale in trattazione.

Di seguito riporto un estratto della visura catastale di riferimento:



Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/11/2023
Ora: 18:20:32
Numero Pratica: T34866/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2023

Dati identificativi: Comune di L'AQUILA (A345) (AQ)
Sez. Urb. 7 Foglio 6 Particella 1750 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di L'AQUILA (A345H) (AQ)
Foglio 6 Particella 1750

Classamento:
Rendita: Euro 449,32
Zona censuaria 7,
Categoria A/2^o, Classe 5, Consistenza 6 vani
Sez. Urb. 7 Foglio 6 Particella 1750 Subalterno 6
Indirizzo: VIA DELLA FONTE n. SNC Piano S1-T - 1
Dati di superficie: Totale: 155 m² Totale escluse aree scoperte ^h: 144 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/1

Come si evince dalla documentazione catastale sino ad ora prodotta in relazione, trattasi di immobile a destinazione residenziale che si sviluppa su nr. 3 piani (S1, T e 1), avente superficie catastale di mq. 155 e **commerciale di mq. 125,91**, come determinata nella tabella che segue:

AMBIENTE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Locali di sgombero	S1	55,79	0,35	19,53
Cucina	T	12,16	1,00	12,16
Pranzo-Soggiorno	T	40,34	1,00	40,34
WC	T	2,54	1,00	2,54
Letto 1	1	14,12	1,00	14,12
Disimpegno	1	4,18	1,00	4,18
Bagno	1	6,19	1,00	6,19
Letto 2	1	10,54	1,00	10,54
Scala	S1-T-1	4,05	1,00	4,05
Terrazzi	1	35,16	0,35 fino 25mq - ecced. 10%	9,77
Portico ingresso	T	7,14	0,35	2,50
			SUPERFICIE COMMERCIALE	125,91

Di seguito, suddivise per ambiente si riportano le fotografie che mostrano lo stato manutentivo dell'immobile alla data del sopralluogo tecnico effettuato dallo scrivente:



Locali di sgombero piano S1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Ex intercapedine S1 trasformata in locale di sgombero con demolizione e compartimentazione



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scale di collegamento tra i tre piani S1, T e 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno P1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Letto 1



Letto 2



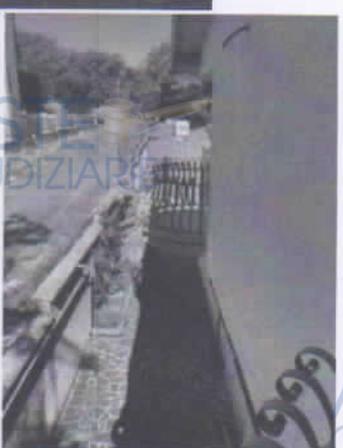
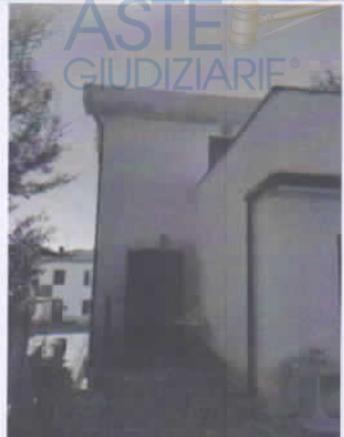
Terrazzo P1

9.a) descrizione giuridica del bene

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in tenimento del Comune di L'Aquila, Provincia di L'Aquila (AQ), Frazione Sassa, catastalmente identificato al foglio nr. 6, particella nr. 1750, subalterno nr. 6, classificato in categoria A/2 di classe 5, vani 6, superficie catastale mq. 145 oltre aree scoperte, rendita catastale € 449,32 (diconsi Euro quattrocentoquarantanove virgola trentadue). La piena proprietà è in capo al debitore esecutato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, per averlo acquistato in data 29 luglio 2004 per mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2004 Voltura in atti dal 26/08/2004 Rogante: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Sede: L'AQUILA Registrazione: UR Sede: L'AQUILA n: 12755.1/2004.

9.b) descrizione commerciale del bene

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in trattazione, si sviluppa su nr. 3 piani di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra, la struttura portante dello stesso è in calcestruzzo armato gettato in opera, gli orizzontamenti ed il tetto sono in latero cemento; le tamponature esterne sono state realizzate in laterizio forato non portante, a doppia fodera, intonacato a civile internamente e con finitura a fratazzo all'esterno; la copertura è in tegole con matrice cementizia; gli infissi esterni sono in legno e sono dotati nella loro interezza di vetro-camera; il fabbricato è munito di nr. 1 accesso pedonale insistente su via della Fonte. Seguono fotografie rappresentanti l'esterno del fabbricato:



la pavimentazione al piano S1 e T è in piastrelle in ceramica di colore marrone chiaro ed i battiscopa sono in ceramica, al piano 1 la pavimentazione è in parquet di colore "noce", i battiscopa sono in legno di colore "noce", le pareti ed i soffitti in tutti i piani sono finiti a civile e tinteggiati di colore bianco a meno della stanza da letto 1 nella quale le pareti sono tinteggiate con pittura decorativa spugnata di colore rosaceo, gli infissi interni sono in legno tamburato di colore noce, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con pannellatura lignea; i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche di colore "variegato", dotati di lavabo e colonna, vaso igienico, cassetta di scarico, bidet, piatto doccia e cabina doccia; il quadretto di alimentazione elettrica dell'unità immobiliare è composto da componenti che rispettano la normativa vigente tuttavia non è stata rinvenuta le

certificazione di conformità dell'impianto; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con elementi radianti ubicati in tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare compresi i vani scala; seguono fotografie del quadro elettrico e del generatore di calore:



9.c) stato di possesso del bene

Come già precisato nel corso della trattazione, l'immobile alla data dell'accesso congiunto con il custode nominato dell'Ill.mo G.E. è risultato occupato dal debitore esecutato ~~_____~~ e ~~_____~~.

9.d-e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

Si è già avuto modo in precedenza di sviscerare l'argomento, evidenziando come non esista un condominio costituito.

9.f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Sul punto si riporta riassuntivamente quanto già esposto nel corso della trattazione:

"dal punto di vista urbanistico, effettuate le debite verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, territorialmente competente, è emerso che l'immobile in questione è stato edificato e successivamente ampliato previo ottenimento delle debite licenze edilizie".

Si è provveduto inoltre a verificare all'albo pretorio del Comune di L'Aquila(AQ) con esito positivo, l'esistenza di verifiche di agibilità afferenti il sisma 2009 infatti esiste una pubblicazione di agibilità con esito "A".

A seguito delle verifiche urbanistiche e catastali poste in essere sono emerse delle difformità, già ampiamente descritte nel corso della presente trattazione che rientrano in due categorie di abuso e precisamente la diversa distribuzione interna relativamente alla modificazione delle compartimentazioni interne ai piani S1 e T e alla modificazione dei prospetti esterni con riferimento alla modificazione della posizione e dimensioni di alcuni infissi esterni al piano T.

Sul punto si precisa come predetti abusi edilizi risultino sanabili con presentazione di SCIA edilizia in sanatoria senza opere e successiva variazione catastale.

Predette attività comporteranno il pagamento di un'oblazione complessiva di Euro 4.000,00 oltre i costi per la redazione e presentazione della SCIA edilizia in sanatoria senza opere valutati in Euro 2.000,00, ed Euro

1.000,00 per la redazione della variazione catastale oltre Euro 50,00 per diritti catastali, complessivamente quindi il costo della sanatoria è stimato in Euro 7.050,00.

9.g) attestazione di prestazione energetica APE

Non è stata rinvenuta l'esistenza di tale attestazione, tuttavia risalendo l'edificazione del bene oggetto della presente trattazione all'anno 2004, è verosimile ipotizzare l'inesistenza della stessa poiché all'epoca la normativa vigente non ne obbligava la predisposizione in caso di nuova costruzione; ad oggi ai fini della vendita necessita la predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica (APE).

9.h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

L'IMMOBILE E' STATO ANALITICAMENTE DESCRITTO NELLA PARTE DI RELAZIONE CHE PRECEDE.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere a varie agenzie immobiliari operanti nel territorio in trattazione addivenendo a positive conclusioni in ordine ai valori medi di mercato di beni simili a quello oggetto di stima.

Congiuntamente sono state verificate le entità dei valori medi desumibili dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, ottimizzati con i coefficienti di merito sopra specificati che tengono conto delle particolari condizioni oggettive del bene in trattazione in luogo di quelli più commerciabili che solitamente sono ubicati a margine delle viabilità principali.

Le risultanze delle due verifiche riguardanti il valore medio di mercato hanno comportato medesimi risultati, conseguentemente il valore medio di abitazioni con caratteristiche simili a quella in trattazione si aggira nell'intorno di €/mq. 800,00 (diconsi Euro ottocento virgola zero zero).

Ebbene, di seguito si riportano gli estratti desunti dal portale dell'OMI relativamente alla categoria immobiliare in trattazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	880	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	740	L	2,1	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	200	260	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	360	540	L	1,6	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	280	390	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	120	170	L	0,7	0,9	L
Vile e Villini	NORMALE	650	880	L	2,5	3,4	L

Come già specificato la superficie commerciale dell'immobile in trattazione è di mq. 125,91.



geometra GIOVANNI DI TOMMASO
ASTE GIUDIZIARIE

Si determina ora il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima utilizzando la formula che segue:

$$Vm = (\text{sup. commerciale} \times \text{€}/\text{mq. } 800,00) = (\text{mq. } 125,91 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00)$$

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari ad € 100.728,00

Al più probabile valore di mercato come sopra determinato va applicata una riduzione forfettaria del 5% in luogo dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente trattazione, pertanto il valore del bene oggetto di stima viene così rideterminato in € 95.691,60.

A predetto valore commerciale vanno detratti i costi per ripristinare la regolarità urbanistica e catastale per che sono stati determinati nel corso della presente trattazione in Euro 7.050,00.

In definitiva il più probabile valore di mercato del bene in trattazione è pari ad Euro 88.641,60 diconsi Euro ottoantottomilaseicentoquarantuno virgola sessanta

L'Aquila il 6 novembre 2023

Geom. Giovanni Di Tommaso

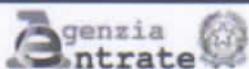


Via del Castelvecchio nr 6/A 67100 L'Aquila (AQ) - geometra.ditommaso@gmail.com
Cell. (+39) 339 7332780 - P.IVA 01414030666 - C.F. DTMGNN76A08A345U

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI TOMMASO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674cfca197afeafdf9788ac7bd54d4aa





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di L'AQUILA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/11/2023 Ora 18:30:54
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente DTMGNN

Ispezione n. T35512 del 05/11/2023

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di L'AQUILA (AQ)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana 7 - Foglio : 6 - Particella 1750 - Subalterno 6

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/10/1988 al

03/11/2023

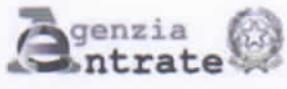
Elenco immobili

Comune di L'AQUILA (AQ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana 007 Foglio 0006 Particella 01750 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 15168 Registro Generale 18531
Pubblico ufficiale NUCLEO PT L'AQUILA G. DI F. Repertorio 47/2014 del 02/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ESECUZIONE DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 283 del 14/01/2015
2. TRASCRIZIONE del 14/01/2015 - Registro Particolare 283 Registro Generale 330
Pubblico ufficiale NUCLEO PT L'AQUILA G. DI F. Repertorio 47/2014 del 02/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ESECUZIONE DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15168 del 2014
3. TRASCRIZIONE del 10/03/2016 - Registro Particolare 3202 Registro Generale 3985
Pubblico ufficiale NUCLEO PT L'AQUILA G. DI F. Repertorio 2533/15 del 03/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ESECUZIONE DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 351 C.P.P.
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 2388 del 22/02/2018
4. TRASCRIZIONE del 19/10/2016 - Registro Particolare 13645 Registro Generale 17122
Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI Repertorio 869/2016 del 06/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di L'AQUILA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/11/2023 Ora 18:30:54
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T35512 del 05/11/2023

per immobile
Richiedente DTMGNN



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 841 del 17/06/2020 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
2. Annotazione n. 925 del 31/05/2022 (CONFERMA SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
3. Annotazione n. 1112 del 20/06/2022 (CONFERMA DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA)

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/02/2018 - Registro Particolare 2388 Registro Generale 2902
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2533/15 del 10/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ESECUZIONE DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 351 C.P.P.
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3202 del 2016



Firmato Da: DI TOMMASO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 674cf4ca197a6eafd9788ac7bdf54d4aa