TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Graziano Santa, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

contro

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E. 15
Lotto Unico 15

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

INCARICO

La sottoscritta Ing. Graziano Santa, con studio in Via Roma, 234 S - 67019 - Scoppito (AQ), email santa.graziano@hotmail.it, PEC santa.graziano@ingpec.eu, Tel. 328 4740404, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Due terreni, in vendita come lotto unico, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, ubicato a Lucoli (AQ) - Via San Giorgio, 67045, Peschiolo (Coord. Geografiche: 42.295374, 13.330177)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento sono due terreni, in vendita come lotto unico, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, situati nel Comune di Lucoli (AQ) in Via San Giorgio, 67045, Peschiolo (AQ) coordinate 42.295374, 13.330177, identificato al NCT al
-Foglio 10 part. 602, seminativo, classe 2, consistenza 720 mq, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,67;
-Foglio 10 part. 642, pascolo, classe 1, consistenza 710 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,26.
I due lotti di terreno sono situati tra due strade comunali, di cui una conduce verso la Chiesa di San Giorgio Peschiolo.
Il lotto identificato con Foglio 10 part. 602 (edificabile) è posto a sud e confina a nord con il Foglio 10 part.642 (non edificabile).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - due terreni, in vendita come lotto unico, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, ubicati a Lucoli (AQ) - Via San Giorgio, 67045, Peschiolo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento, in vendita come lotto unico, sono due terreni, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, situati nel Comune di Lucoli (AQ) in Via San Giorgio, 67045, Peschiolo (AQ) coordinate 42.295374, 13.330177, identificati al NCT al
-Foglio 10 part. 602, seminativo, classe 2, consistenza 720 mq, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,67;
-Foglio 10 part. 642, pascolo, classe 1, consistenza 710 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,26.
I due lotti di terreno sono situati tra due strade comunali, di cui una conduce verso la Chiesa di San Giorgio Peschiolo.
Il lotto identificato con Foglio 10 part. 602 (edificabile) è posto a sud e confina a nord con il Foglio 10 part.642 (non edificabile).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	720,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	710,00 mq	710,00 mq	1	710,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	1430,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1430,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1982 al 11/02/2005		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 642 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 710 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,26
Dal 27/01/1982 al 11/02/2005		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 602 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,67
Dal 11/02/2005 al 14/11/2008		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 602 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,67
Dal 11/02/2005 al 14/11/2008		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 642 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 710 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,26
Dal 11/02/2005 al 08/09/2023		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 602 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,67
Dal 14/11/2008 al 08/09/2023		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 642 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 710 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,26

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	642				Pascolo	1	710 mq	0,4 €	0,26 €	

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

10	602				Seminativo	2	720 mq	1,49 €	1,67 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
Dal certificato di destinazione urbanistica si è potuto constatare che:
-Il terreno posto a sud identificato con Foglio 10 part.602 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.48 Zona di completamento B;
-Il terreno posto a nord identificato con Foglio 10 part.642 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.60 Zona fasce di rispetto stradale.
Il terreno edificabile risultano occupato da un edificio in fase di costruzione.
La realizzazione di tale edificio risulta autorizzata con Permesso di Costruire n.19 del 28/10/2008 intestato a [redacted] e Permesso di Costruire n.19 del 18/11/2008 (voltura) intestato a [redacted] ad oggetto "Progetto per la costruzione del Residence L'Ecologica costituita da più unità abitative.
Tale edificio risulta realizzato solo nelle sue strutture portanti in c.a., come si evince dalla documentazione fotografica.

Ai fini della vendita risulta necessario l'inserimento in mappa dell'edificio in fase di costruzione, onere che verrà decurtato dal valore complessivo del bene.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di pignoramento risulta in fase di abbandono e degrado, il terreno è incolto e pieno di arbusti ed erba e l'edificio in fase di costruzione risulta un cantiere abbandonato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello e usi civici del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento, in vendita come lotto unico, sono due terreni, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, situati nel Comune di Lucoli (AQ) in Via San Giorgio, 67045, Peschiolo (AQ) coordinate 42.295374, 13.330177, identificati al NCT al
-Foglio 10 part. 602, seminativo, classe 2, consistenza 720 mq, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,67;
-Foglio 10 part. 642, pascolo, classe 1, consistenza 710 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,26.
I due lotti di terreno sono situati tra due strade comunali, di cui una conduce verso la Chiesa di San Giorgio Peschiolo.
Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia, il lotto di terreno identificato con Foglio 10 part. 602, posto a sud, risulta edificabile e ricade nel vigente PRG del Comune di Lucoli in art.48 Zona di completamento B; tale terreno confina a nord con il Foglio 10 part.642 che ricade nel vigente PRG del Comune di Lucoli in art.60 Zona fasce di rispetto stradale (non

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

edificabile).
L'edificio in fase di costruzione presente sul terreno identificato con Foglio 10 part. 602, risulta autorizzato con Permesso di Costruire n.19 del 28/10/2008 intestato a [redacted] e Permesso di Costruire n.19 del 18/11/2008 (voltura) intestato a [redacted] con intestazione: "Progetto per la costruzione del Residence L'Ecologica costituita da più unità abitative.
Il progetto prevedeva la realizzazione di sei unità abitative, di cui al Piano seminterrato la realizzazione di rimessaggio-auto a servizio del relativo appartamento, sei unità pertinenti alle sei unità abitative; Piano terra e primo comprende tre unità abitative di circa ognuno 37mq su ogni piano, per un totale di sei unità abitative, per un complessivo di superficie coperta di progetto pari a mq 182,98 (come si evince dalla relazione tecnica allegata).
Alla data del sopralluogo l'edificio risultava realizzato solo nelle sue strutture portanti in c.a. e da alcune tamponature verticali perimetrali, mancano i collegamenti verticali (scale) che conducono dal piano primo al secondo, che non è stato ispezionato, e non risulta realizzata la copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero da persone.

Alla data del sopralluogo non sono state rilevate recinzioni o occupazioni fisiche del terreno, si denota però la presenza sugli stessi di materiale edile abbandonato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/01/1982** al **11/02/2005**	[redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/01/1982			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TRECCO	28/07/1973	95100	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DI L'AQUILA	14/08/1973	2265	6673
Dal **11/02/2005** al **19/11/2008**	[redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO *BENEDETTI* FRANCESCO	11/02/2005	65901/11483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

		AGENZIA L'AQUILA	07/03/2005	5276	3077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **19/11/2008** al **19/11/2008**	Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BENEDETTI FRANCESCO	14/11/2008	75297/16160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELEL ENTRATE DI L'AQUILA	19/11/2008	27439	18989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **19/11/2008** al **08/09/2023**	[redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENEDETTI FRANCESCO	14/11/2008	75298/16161	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI L'AQUILA	19/11/2008	27440/18990	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il 19/11/2008
  Reg. gen. 27442 - Reg. part. 4036
  Importo: € 700.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 350.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [redacted]
  Iscritto a L'Aquila il 04/04/2012
  Reg. gen. 6506 - Reg. part. 513
  Importo: € 30.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 23.311,00
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
  Iscritto a L'Aquila il 13/09/2016
  Reg. gen. 15098 - Reg. part. 1595
  Importo: € 654.553,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a L'Aquila il 15/06/2022
  Reg. gen. 11162 - Reg. part. 9083
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica si è potuto constatare che:
-Il terreno posto a sud identificato con Foglio 10 part.602 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.48 Zona di completamento B;
-Il terreno posto a nord identificato con Foglio 10 part.642 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.60 Zona fasce di rispetto stradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita presso il Comune di Lucoli, sono stati acquisiti i seguenti titoli edili:
-Permesso di Costruire n.19 del 28/10/2008 intestato a [redacted]
-Permesso di Costruire n.19 del 18/11/2008 (voltura) intestato a [redacted]
a titolo "Progetto per la costruzione del Residence L'Ecologica costituita da più unità abitative.
-*Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.*
Dal certificato di destinazione urbanistica si è potuto constatare che:
-Il terreno posto a sud identificato con Foglio 10 part.602 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.48 Zona di completamento B;
-Il terreno posto a nord identificato con Foglio 10 part.642 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.60 Zona fasce di rispetto stradale.
Il lotto identificato con Foglio 10 part.602 è stato interessato dai permessi a costruire sopra identificati, ad oggetto "Progetto per la costruzione del Residence L'Ecologica costituita da più unità abitative. Il progetto prevedeva la realizzazione di sei unità abitative, di cui al Piano seminterrato la realizzazione di rimessaggio-auto a servizio del relativo appartamento, sei unità pertinenti alle sei unità abitative; Piano terra e primo comprende tre unità abitative di circa ognuno 37mq su ogni piano, per un totale di sei unità abitative, per un complessivo di superficie coperta di progetto pari a mq 182,98 (come si evince dalla relazione tecnica allegata).
Non risultano attualmente pratiche edilizie in corso, i lavori non sono stati ultimati; l'immobile alla data del sopralluogo presentava parzialmente completata la struttura portante in c.a , con esclusione del tetto e le scale che risultano assenti tra il piano terra e primo (non ispezionabile), mentre risultano realizzate le tamponature perimetrali del piano seminterrato e piano terra.
Non risultano depositate presso gli enti competenti la dichiarazione di fine lavori,la relazione a strutture ultimate né il collaudo statico delle strutture

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Lucoli (AQ) - Via San Giorgio, 67045, Peschiolo
  Il bene oggetto di pignoramento sono due terreni, in vendita come lotto unico, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, situati nel Comune di Lucoli (AQ) in Via San Giorgio, 67045, Peschiolo (AQ) coordinate 42.295374, 13.330177, identificato al NCT al -Foglio 10 part. 602, seminativo, classe 2, consistenza 720 mq, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,67; -Foglio 10 part. 642, pascolo, classe 1, consistenza 710 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,26. I due lotti di terreno sono situati tra due strade comunali, di cui una conduce verso la Chiesa di San Giorgio Peschiolo. Il lotto identificato con Foglio 10 part. 602 (edificabile) è posto a sud e confina a nord con il Foglio 10 *part.642 (non edificabile)*.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 642, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 602, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.750,00
  Tenendo conto delle indagini effettuate consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili, ecc. sia fonti indirette, prendendo ulteriormente in analisi anche le quotazioni di riferimento dell'Agenzia del Territorio OMI, relativa al 2° semestre dell'anno 2022, allegata alla presente,
  è stato possibile definire il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di vendita composto da due terreni, così come di seguito esplicitato:
  -Per il terreno identificato con Foglio 10 part.602 seminativo, classe 2, consistenza 720 mq, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,67; presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.48 Zona di completamento B, occupato da un immobile in fase di costruzione
  Assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (MQ), si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima quale ubicazione, destinazione economica, nonché caratteristiche intrinseche, si aggira intorno a 790 euro/mq, per abitazioni agibili-abitabili e libere.
  Valore di stima che verrebbe adottato se i fabbricati fossero stati ultimati.
  Considerato che lo stato di avanzamento dei lavori è all'incirca pari al 50% (come da tabella di percentualizzazione già adottata dai principali istituti bancari per la certificazione degli stati di

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

avanzamento Lavori (SAL) necessaria all'erogazione dei mutui edilizi), considerando lo stato di abbandono del cantiere in cui è rimasto negli ultimi 10 anni e l'incertezza nella ripresa dei lavori, unitamente ad alcune caratteristiche negative quali: la possibilità di esito non positivo da parte degli enti preposti (Comune genio civile ecc...) per la pratica di variante edilizia e strutturale necessaria a rendere conforme alle normative vigenti la struttura già realizzata, i tempi stimati di riconsegna dell'edificio e il rilascio dell'agibilità a abitabilità, i necessari lavori di adeguamento sismico delle strutture, sarà di conseguenza il valore di stima ridotto del 80%.
Tale riduzione deriva da:
-Riduzione del 5% per la necessità di accatastare in F3, fase di costruzione, l'immobile presente sul lotto in quanto
-Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti
-Riduzione del 25% a causa della svalutazione degli immobili provo di adeguamento antisismico, agibilità strutturale e abitabilità
-Riduzione del 30% per Spese tecniche per regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale
-Riduzione del 15% per servitù e limitazioni d'uso, spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti presenti tossici o speciali (macerie).
Ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta pari a :
182,98 x (790 – 80%)= 182,98 x 158,00 euro= 28.910,94 euro
-Per il terreno posto a nord identificato con Foglio 10 part.642 pascolo, classe 1, consistenza 710 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,26, che ricade nel vigente PRG del Comune di Lucoli in art.60 Zona fasce di rispetto stradale.
Assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq), si ritiene poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per terreni non edificabili ricadenti nel vigente PRG in zona urbanistica di rispetto stradale, è pari a 4,00euro/mq, ne consegue che il suo più probabile valore di mercato è pari a:
710 x 4,00= 2840,00 euro.
I due terreni sono posti in vendita come lotto unico, ne consegue che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di vendita è dato da:
28.910,94 + 2840 = 31.750,94, in cifra tonda pari a **31.750,00 euro. (trentunomilasettecentocinquanta,00)**

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.

Scoppito, li 19/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Graziano Santa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 – Mappe e visure catastali
- ✓ 2 – titoli edilizi
- ✓ 3 – certificato di destinazione urbanistica

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

- ✓ 4 – quotazioni omi
- ✓ 5 – documentazione fotografica

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Lucoli (AQ) - Via San Giorgio, 67045, Peschiolo
  Il bene oggetto di pignoramento sono due terreni, in vendita come lotto unico, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, situati nel Comune di Lucoli (AQ) in Via San Giorgio, 67045, Peschiolo (AQ) coordinate 42.295374, 13.330177, identificato al NCT al -Foglio 10 part. 602, seminativo, classe 2, consistenza 720 mq, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,67; -Foglio 10 part. 642, pascolo, classe 1, consistenza 710 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,26. I due lotti di terreno sono situati tra due strade comunali, di cui una conduce verso la Chiesa di San Giorgio Peschiolo. Il lotto identificato con Foglio 10 part. 602 (edificabile) è posto a sud e confina a nord con il Foglio 10 part.642 (non edificabile).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 642, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 602, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica si è potuto constatare che: -Il terreno posto a sud identificato con Foglio 10 part.602 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.48 Zona di completamento B; -Il terreno posto a nord identificato con Foglio 10 part.642 presenta destinazione urbanistica del vigente PRG del Comune di Lucoli in art.60 Zona fasce di rispetto stradale.

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Lucoli (AQ) - Via San Giorgio, 67045, Peschiolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lotto unico composto da due terreni: - Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 642, Qualità Pascolo - Terreno non edificabile Fg. 10, Part. 602, Qualità Seminativo	Superficie	1430,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento risulta in fase di abbandono e degrado, il terreno è incolto e pieno di arbusti ed erba e l'edificio in fase di costruzione risulta un cantiere abbandonato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento sono due terreni,in vendita come lotto unico, di cui uno edificabile con edificio in fase di costruzione, situati nel Comune di Lucoli (AQ) in Via San Giorgio, 67045, Peschiolo (AQ) coordinate 42.295374, 13.330177, identificato al NCT al -Foglio 10 part. 602, seminativo, classe 2, consistenza 720 mq, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,67; -Foglio 10 part. 642, pascolo, classe 1, consistenza 710 mq, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,26. I due lotti di terreno sono situati tra due strade comunali, di cui una conduce verso la Chiesa di San Giorgio Peschiolo. Il lotto identificato con Foglio 10 part. 602 (edificabile) è posto a sud e confina a nord con il Foglio 10 part.642 (non edificabile).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone. Alla data del sopralluogo non sono state rilevate recinzioni o occupazioni fisiche del terreno, si denota però la presenza sugli stessi di materiale edile abbandonato.		

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 262fa7b1257005de498f199e80edb922

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

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