

PROCEDENTE: *OMISSIS*****

GIUDICE: AVV. MARFISA LUCIANI

- RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

TECNICO INCARICATO: ING. MARIO PAGLIARO
Via Codalunga n. 13 – L'Aquila - tel. 3406682136

DATA ASSUNZIONE INCARICO: 23 Marzo 2022

NUMERO LOTTI INDIVIDUATI: 2

LOTTO A

**PROSPETTO PER LA VERIFICA DELLA
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

1	Nota di trascrizione	SI
2	Estratto di mappa	NO
3	Certificato catastale attuale	NO
4	Certificato ipotecario	NO
5	Relazione notarile	SI
6	Certificato di destinazione urbanistica	NO
7	Certificato storico ventennale	NO
8	Scheda catastale	NO
9	Affissione albo del Tribunale	NO
10	Avviso ai creditori	NO
11	Avviso ai compratori	NO

IMMOBILE EDILIZIO SITO NEL COMUNE DI L'AQUILA (AQ), IN STRADA VICINALE DI BAZZANO SNC, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 90 PART. 2702 SUB. 35.

PREMESSA

*Il sottoscritto Ing. Mario Pagliaro, nominato Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di L'Aquila per la redazione della perizia tecnica nel procedimento esecutivo N. 31/2021 RGE "****OMISSIS*** contro ***OMISSIS***", riporta nel seguito le particolari circostanze in cui si è trovato ad operare per la stesura della presente perizia:*

- *il Giudice dell'Esecuzione con proprio provvedimento del 23/03/2022 ha nominato il sottoscritto Esperto Stimatore, autorizzando il perito a svolgere indagini documentali presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila e presso il Comune;*
- *a seguito di richiesta da parte del sottoscritto, l'Agenzia del Territorio di L'Aquila ha fornito copia di visure e planimetrie dell'immobile oggetto di perizia;*
- *a seguito di richiesta di accesso agli atti da parte del sottoscritto in data 11/05/2022, il Comune di L'Aquila (AQ) ha consentito l'accesso del sottoscritto al fascicolo del fabbricato oggetto di esecuzione, da cui sono state assunte notizie di natura edilizia ed urbanistica dell'immobile;*
- *di comune accordo tra Custode Giudiziario ed Esperto Stimatore è stata fissata la data del 14/06/2022 per l'esecuzione del sopralluogo sull'immobile in esecuzione;*
- *in data 14/06/2022 alla presenza dell'esecutato il sottoscritto ed il Custode Giudiziario hanno potuto eseguire il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato.*

Alla luce di quanto sopra indicato il sottoscritto ha proceduto a redigere la perizia in base alle informazioni sugli immobili ricavate dall'atto di pignoramento immobiliare, dalla documentazione prelevata presso il catasto, dalle informazioni ricavate sul sito istituzionale del Comune di L'Aquila (AQ), dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione di L'Aquila, nonché da quanto è stato possibile rilevare in occasione del sopralluogo.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
L'AQUILA	FABBRICATI	90	2702	35

L'immobile edilizio distinto in Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila (AQ) al Foglio 90 Part. 2702 Sub. 35, appartiene a ***OMISSIS***, il quale possiede una quota di proprietà pari ad 1/1.

Il predetto immobile è composto da un appartamento facente parte di un edificio a cinque piani, di cui uno seminterrato, ubicato nel Comune di L'Aquila, in Strada Vicinale di Bazzano n. 11/F.

L'appartamento è composto da locali funzionalmente connessi, con un solo accesso dall'esterno, non si presta ad una suddivisione funzionale, per cui è opportuna l'individuazione di un unico lotto.

Alla porzione immobiliare si accede dalla Strada Vicinale di Bazzano.

La porzione immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila (AQ) nel modo seguente:

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF. CATASTALE MQ	RENDITA €
90	2702	35	A/2	4	4.5 VANI	TOTALE: 97 TOTALE SENZA AREE SCOPERTE: 92	488.05

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: *l'immobile del lotto è ubicato nel territorio del Comune di L'Aquila (AQ), in Strada Vicinale di Bazzano n. 11/F;*

Caratteristiche zone limitrofe: *a pochi chilometri di distanza dal lotto è ubicata la città di L'Aquila;*

Principali collegamenti pubblici: *l'immobile del lotto è collegato alla città di L'Aquila da strade comunali, provinciali e statali;*

Principali servizi offerti dalla zona: *nella Città di L'Aquila ci sono scuole, negozi, chiese, banche, uffici pubblici.*

3. STATO DI POSSESSO

La porzione immobiliare al momento del sopralluogo è risultata in possesso di ***OMISSIS***. L'appartamento è utilizzato dalla famiglia di ***OMISSIS*** come abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: *nessuna*

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: *nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni accese presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di L'Aquila: *nessuna*.

4.2.2. Pignoramenti accesi presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di L'Aquila:

- **Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di L'Aquila in data 20/05/2021 rep. 479, trascritto a L'Aquila in data 01/06/2021 Reg. Gen.n. 9799 Reg. Part. n. 7486, a favore di ***OMISSIS*** con sede a L'Aquila, contro ***OMISSIS*** (esecutato), titolare della quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile su cui grava il pignoramento, censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila (AQ) al foglio 90 part. 2702 sub. 35.**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1. **Accertamenti di conformità Urbanistico-edilizia:** *A seguito di apposita domanda di accesso agli atti inoltrata dall'Esperto Stimatore con nota Pec al Comune di L'Aquila (AQ) in data 11/05/2022, con la quale sono state richieste notizie in ordine alla posizione urbanistica ed edilizia dell'immobile in esecuzione, il Comune ha permesso all'Esperto Stimatore di visionare il fascicolo del fabbricato oggetto di esecuzione. Dall'esame del fascicolo del Comune è emerso quanto segue:*

- *Il fabbricato che comprende l'appartamento in esecuzione è stato costruito dalla ***OMISSIS*** di Roma in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n. 202 del 05/12/2003 da parte del Comune di L'Aquila;*
- *La ***OMISSIS*** con Permesso di Costruire n. 24 del 24/02/2006 rilasciato dal Comune di L'Aquila, ha eseguito un cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero del sottotetto del fabbricato adibendoli ad abitazione;*
- *Per l'appartamento in esecuzione l'esecutato in data 14/10/2009 ha presentato al Comune di L'Aquila la richiesta di un contributo per la riparazione dei danni indotti dal terremoto del 2009, dal momento che l'appartamento era stato classificato B dalla Protezione Civile;*
- *Nel fascicolo del fabbricato non sono presenti documenti riferibili ad abusi edilizi.*

Il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal Comune copia dei permessi di costruire insieme alle piante dell'edificio e copia della richiesta di contributo per la riparazione a seguito del sisma del 2009.

In occasione del sopralluogo è stato constatato che l'appartamento presenta difformità rispetto a quanto riportato sulle piante allegate ai Permessi di costruire rilasciati dal Comune, consistenti in una diversa distribuzione delle tramezzature interne.

Destinazione urbanistica degli immobili in esecuzione

Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di L'Aquila (AQ), consultabile on line, è stato verificato che sul terreno su cui sorge l'immobile in esecuzione insiste la seguente destinazione urbanistica:

- Per il 98.9 % ricade in “Zona residenziale di espansione di tipo 2 delle Frazioni”, regolamentata dall’art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano;
- Per il 1.1 % ricade in “Zona di rispetto dell’abitato”, regolamentata dall’art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Art. 51

Zona residenziale di espansione di tipo 2 delle Frazioni

1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista all’art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
 - Opere di urbanizzazione primaria, Aree di urbanizzazione primaria = S1 = come da indicazioni grafiche di P.R.G.
 - Aree di urbanizzazione secondaria = S2 = 20 mq/30 mq di Su (di cui almeno 5 mq/30 mq, a parcheggi pubblici sul fronte strada), da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di P.R.G.
 - Oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all’art. 23 delle presenti Norme.
 - Superficie minima di intervento = Sm = 400 mq.
 - Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = 0,3 mq/mq.
 - Rapporto di copertura = Q = 35% = Sf.
 - Altezza massima = H = 10,50 mt.
 - Indice di Visuale libera = VI = 0,5
 - Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf.
3. Gli oneri per opere di urbanizzazione primaria e per la cessione delle relative aree, nonché gli oneri corrispondenti alla cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria (nel solo caso comprovato in cui non sia materialmente possibile la cessione stessa) possono essere monetizzati (anche a titolo provvisorio), all’atto del rilascio della Licenza Edilizia, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all’art. 23 delle presenti Norme.
4. Nel caso in cui, per l’attuazione del Piano, si consorzino almeno cinque proprietari, o comunque l’intervento per il quale si richiede la concessione abbia una consistenza superiore ai 1.500 mq. di Su, l’Uf viene elevato a 0,35 mq/mq di Sf.
5. Tale norma si applica al frazionamento preesistente alla adozione del P.R.G.

Art. 74

Zona di rispetto dell’abitato

1. La zona di rispetto dell’abitato è una zona destinata alla conservazione dell’ambiente in cui si trova o dell’ambiente circostante.

2. In questa zona può essere consentito un risanamento, ammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti alle esigenze elementari dell'abitazione attraverso un premio di cubatura "una tantum" secondo i criteri previsti dal 3° comma dell'articolo 46 sempre che tali edifici, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non rivestano interesse storico-artistico-ambientale.
3. Tale ampliamento dovrà comunque avvenire in modo da non superare l'altezza massima di mt. 12,50.

Vincoli gravanti sugli immobili in esecuzione.

VINCOLI AMBIENTALI: Dalla Carta della Tutela del patrimonio naturale, paesaggistico e culturale, consultabile on line sul sito del Comune di L'Aquila, è stato verificato che sull'immobile in esecuzione non gravano vincoli ambientali (D. Lgs. 42/2004, L.394/91).

USI CIVICI: Dalla Carta degli Usi Civici e del Patrimonio comunale, consultabile on line sul sito del Comune di L'Aquila, è stato verificato che l'immobile in esecuzione non risulta gravato da usi civici.

- 4.3.2. **Accertamento di conformità catastale:** *A seguito di richiesta inoltrata dall'Esperto Stimatore all'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 26/04/2022 sono state prelevate visure e planimetrie dell'immobile in esecuzione. A seguito del sopralluogo eseguito sull'immobile in esecuzione sono emerse le seguenti difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto denunciato in catasto:*

- *Realizzazione di una piccola camera;*
- *Assenza della tramezzatura tra cucina e soggiorno.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *L'esecutato in occasione del sopralluogo ha dichiarato che ci sono circa 7000 Euro di spese condominiali scadute ed insolute. Le spese insolute riguardano sia l'appartamento che il garage, senza possibilità di attribuire la quota spettante ad ognuno dei due immobili. In assenza di una precisa ripartizione della spesa complessiva insoluta tra i due immobili, si è assunta una ripartizione della spesa pari al 50% a carico di ognuno dei due immobili.*

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che non ci sono cause in corso diverse da quella esecutiva n. 31/2021 presso il Tribunale di L'Aquila.*

6. ATTUALI PROPRIETARI

- *****OMISSIS***** (esecutato), nato a Spoleto (PG) il 29/10/1971, proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di esecuzione.

ATTI DI ACQUISTO DEGLI ESECUTATI E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO

A *****OMISSIS***** la proprietà dell'immobile in esecuzione, distinto nel N.C.E.U. del Comune di L'Aquila (AQ) al foglio 90 part. 2702 sub. 35, è pervenuta in forza di atto di compravendita dalla *****OMISSIS***** di Roma, a rogito del Notaio Ciancarelli Roberto di L'Aquila del 28/07/2006 Rep. N. 114558/35087, trascritto a L'Aquila il 22/08/2006 al n. 21105 del Reg. Gen. ed al n. 12859 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non si hanno notizie di pratiche edilizie in corso riguardanti l'immobile in questione.

8. AGIBILITA' SISMICA

Dal Sistema Informativo del Comune di L'Aquila relativo alla Ricostruzione, consultabile on line, è stato possibile ricavare le seguenti informazioni in ordine al danno subito a causa del sisma del 2009 dall'immobile in esecuzione, nonché informazioni sull'avanzamento dei lavori di riparazione:

- L'aggregato edilizio di cui fa parte l'immobile in esecuzione, a causa del sisma del 2009 ha subito danni ed è stato classificato B dalla protezione Civile;
- I lavori di riparazione dei danni indotti dal sisma sono stati completati.

Per quanto sopra illustrato l'immobile in esecuzione risulta agibile.

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

La porzione immobiliare è composta da un appartamento facente parte di un edificio di complessivi cinque piani, di cui uno seminterrato e quattro fuori terra, ubicato nel Comune di L'Aquila (AQ), in Strada Vicinale di Bazzano n. 11/F.

Alla porzione immobiliare si accede dalla strada denominata Strada Vicinale di Bazzano.

L'appartamento in esecuzione è ubicato in parte al piano secondo ed in parte al piano terzo dell'edificio. Dal portone di accesso all'edificio al piano terra è possibile accedere all'appartamento in esecuzione attraverso un ascensore condominiale ed attraverso una scala condominiale posta a fianco del vano ascensore.

L'intero appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

Tutti i locali che compongono l'appartamento in esecuzione sono funzionalmente connessi.

La porzione immobiliare in esecuzione è composta dai seguenti locali:

- Piano secondo: Cucina - soggiorno, bagno, disimpegno, camera, ripostiglio, n. 3 balconi;
- Piano terzo: camera, w.c., terrazzo, scala interna tra piano secondo e terzo.

Tutti i locali della porzione immobiliare sono muniti di finestra, ad eccezione del disimpegno, del w.c. e della scala interna.

La superficie della porzione immobiliare e dei locali che la compongono, insieme alle altezze dei piani, sono state ricavate a partire dalle planimetrie prelevate presso L'Agenda del Territorio e da quanto rilevato in occasione del sopralluogo.

I locali che compongono la porzione immobiliare in esecuzione presentano le seguenti caratteristiche:

PIANO SECONDO

DESTINAZIONE	SUP. CALP.	COEF.	SUP. COMM.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
	MQ		MQ		
CUCINA - SOGGIORNO	26.53	1	31.22	NORD-OVEST	BUONE

CAMERA 1	8.05	1	10.11	SUD-EST	BUONE
BAGNO	6.14	1	8.50	SUD-EST	BUONE
DISIMPEGNO	1.64	1	1.97	INTERNO	BUONE
RIPOSTIGLIO	1.98	0.5	1.61	SUD-EST	BUONE
BALCONE 1	9.34	0.35	3.60	NORD-OVEST	BUONE
BALCONE 2	1.90	0.35	0.77	SUD-EST	BUONE
BALCONE 3	1.47	0.35	0.61	SUD-EST	BUONE

Superficie calpestabile piano secondo mq 57.05
 Superficie commerciale piano secondo mq 58.39

PIANO TERZO

DESTINAZIONE	SUP. CALP.	COEF.	SUP. COMM.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
	MQ		MQ		
CAMERA 2	14.49	1	17.57	SUD	BUONE
W.C.	2.80	1	3.36	INTERNO	BUONE
TERRAZZO	25.12	0.25	6.60	SUD	BUONE
SCALA INTERNA	10.21	1	11.96	INTERNO	BUONE

Superficie calpestabile piano terzo mq 52.62
 Superficie commerciale piano terzo mq 39.49

Superficie calpestabile complessiva mq **109.67**
 Superficie commerciale complessiva mq **97.88**

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

fondazioni: non è stato possibile ispezionarle;
strutture verticali: struttura in cemento armato;
tamponature: in muratura di laterizio;
solai: in latero-cemento;
copertura: in latero-cemento, la gronda è in cemento armato.

COMPONENTI EDILIZIE

infissi esterni: le finestre sono in legno con vetrocamera, munite di tapparelle;
infissi interni: le porte interne all'appartamento sono in legno tamburate;
portone d'ingresso: il portone di accesso all'appartamento è in legno, quello di accesso all'edificio è in legno e vetro;
manto di copertura: in laterizio;
pareti esterne: in muratura intonacata e pitturata;

pavimentazione interna: *pavimentazione in parquet di legno;*
pavimentazione balconi e terrazzo: *in clinker;*
plafoni: *intonacati e pitturati;*
locale bagno e w.c.: *presentano tutti gli apparecchi igienici necessari, con pareti e pavimenti rivestiti in ceramica;*
scala interna: *con gradini in marmo;*
cancello di ingresso al palazzo: *il palazzo è munito di due cancelli in ferro condominiali, uno pedonale e l'altro carrabile.*

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, televisivo, videocitofonico, di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è munito di salvavita.

Per gli impianti non sono state reperite le certificazioni di rispondenza alle norme vigenti.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dai cancelli di ingresso al fabbricato, dal vialetto di accesso all'edificio, dal portone di ingresso all'edificio, dall'ascensore, dalla scala che conduce ai vari piani.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Per la valutazione del prezzo di mercato dell'immobile viene applicato il Metodo Comparativo in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti nella medesima zona, con dotazioni edilizie ed impiantistiche medie, con uno stato di conservazione buono e non bisognevole di interventi di riparazione.

9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di L'Aquila
Agenzie immobiliari di L'Aquila
Tecnici Estimatori operanti nella zona di L'Aquila.

9.3. Valutazione del lotto

Superficie commerciale dell'appartamento: **97.88 mq**
Prezzo medio di mercato per immobili simili: **1300 Euro/mq**
Valore di stima: $97.88 \times 1300 = 127244$ Euro

9.4. Abbattimento forfettario del 5%.

Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e per tener conto di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dalla perizia, si opera un abbattimento del 5% sul valore di stima.

$127244 \times 5\% = 6362$ Euro

$127244 - 6362 = 120882$ Euro

Il valore al netto dell'abbattimento forfettario è pari a **120882 Euro.**

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Per tener conto delle spese condominiali scadute ed insolute per 3500 Euro circa, si applica una detrazione dello stesso importo dal valore dell'appartamento.

$120882 - 3500 = 117382$ Euro

Il valore di stima dell'immobile che ne consegue risulta pari a **117382 Euro.**

9.5. Prezzo base d'asta - Valore della quota di proprietà in esecuzione

Il prezzo a base d'asta del lotto è pari ad **Euro 117382**.

In esecuzione è stata posta la piena proprietà dell'immobile, per cui il valore della quota di proprietà in esecuzione coincide con il valore del lotto che è pari a **117382 Euro**.

L'Aquila, 14.07.2022

L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Mario Pagliaro)