

**TRIBUNALE DI L'AQUILA
UFFICIO ESECUZIONI**

ASTE
GIUDIZIARIE® **N. 39/2018 RGE.**

PROCEDENTE : SOC. CESAPROBA S.R.L.

GIUDICE : DOTT. EMANUELE PETRONIO

- RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

TECNICO INCARICATO : ING. MARIO PAGLIARO

Via Codalunga n. 13 - L'Aquila - tel. 0862 - 22359

DATA ASSUNZIONE INCARICO : 10 Dicembre 2018

NUMERO LOTTI INDIVIDUATI : 2



PREMESSA 3
LOTTO A 5
LOTTO B 14



- APPARTAMENTO SITO A L'AQUILA, IN VIA ATELETA SNC, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI L'AQUILA AL FOGLIO 90 PARTICELLA 2929 SUB. 75 ;
- POSTO AUTO SITO A L'AQUILA, IN VIA ATELETA SNC, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI L'AQUILA AL FOGLIO 90 PARTICELLA 2929 SUB. 106;
- APPARTAMENTO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE N.45, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PARTICELLA 579 SUB. 9 ;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE N.45, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PARTICELLA 579 SUB. 10;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE N.45, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PARTICELLA 579 SUB. 6.

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. 39/2018 RGE "Soc. Cesaproba s.r.l. contro Angela Sette", 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 10/12/2018 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, planimetrie ed estratti di mappa degli immobili oggetto di perizia;*
- *a seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di L'Aquila da parte del sottoscritto in data 27/12/2018, il Comune è stato in grado solo di fornire copia della comunicazione di fine dei lavori di riparazione dei danni indotti dal sisma del 2009 sugli immobili in esecuzione ubicati a L'Aquila, rimessa al Comune dall'esecutata. Il Comune di L'Aquila non è stato in grado di fornire altre notizie in ordine alla posizione urbanistico-edilizia degli immobili in esecuzione, a causa dell'evento sismico del 2009 che ha impedito il reperimento del materiale archiviato;*
- *a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata per posta elettronica certificata dal sottoscritto al Comune di Pizzoli (Aq) in data 27/12/2018, con la richiesta di informazioni sulla posizione urbanistico- edilizia degli immobili in esecuzione ubicati a Pizzoli, il Comune non ha fornito riscontro, nonostante il sollecito inviato per posta elettronica certificata in data 21/01/2019;*
- *di comune accordo tra Custode Giudiziario ed Esperto Stimatore è stata fissata come prima data utile il 05/04/2019 per l'esecuzione del sopralluogo di accesso ai luoghi;*
- *in data 05/04/2019 è stato eseguito dal sottoscritto il sopralluogo sugli immobili pignorati, alla presenza del Custode Giudiziario, dell'Esecutata e del Legale di quest'ultima.*

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, dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione di L'aquila, della Regione Abruzzo, 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	2929	75
L'AQUILA	FABBRICATI	90	2929	106
PIZZOLI	FABBRICATI	38	579	9
PIZZOLI	FABBRICAT	38	579	10
PIZZOLI	FABBRICAT	38	579	6

Gli immobili edilizi censiti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Foglio 90 Part. 2929 Sub. 75-106, appartengono ad Angela Sette, la quale possiede una quota di proprietà pari ad 1/1.

I predetti immobili sono composti da un appartamento e da un posto auto esterno, entrambi appartenenti ad un edificio, ubicato a L'Aquila in Via Ateleta snc. L'appartamento ed il posto auto sono funzionalmente connessi, per cui è opportuno che entrambi facciano parte di un unico lotto.

Gli immobili edilizi censiti al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli al Foglio 38 Part. 579 Sub. 9-10-6, appartengono ad Angela Sette, la quale possiede una quota di proprietà pari ad 1/1.

I predetti immobili sono composti da un appartamento e da un locale deposito al piano terra, da locali di sgombero nel sottotetto, tutti appartenenti ad un edificio di tre piani fuori terra, ubicato a Pizzoli in via Colle n. 45.

L'appartamento, il locale deposito ed i locali di sgombero sono tra loro funzionalmente connessi e poco idonei per un uso autonomo disgiunto, per cui è opportuno prevedere per essi un solo lotto.

Per le ragioni illustrate per gli immobili in esecuzione è opportuna l'individuazione di n. 2 lotti indipendenti.

L'Aquila, 08.04.2019



L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Mario Pagliaro)



**TRIBUNALE DI L'AQUILA
UFFICIO ESECUZIONI**

ASTE
GIUDIZIARIE® **N. 39/2018 RGE.**

PROCEDENTE : SOC. CESAPROBA S.R.L.

GIUDICE : DOTT. EMANUELE PETRONIO

- RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

TECNICO INCARICATO : ING. MARIO PAGLIARO

Via Codalunga n. 13 - L'Aquila - tel. 0862 - 22359

DATA ASSUNZIONE INCARICO : 10 Dicembre 2018

NUMERO LOTTI INDIVIDUATI : 2

LOTTO A

5



**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	SI
5	Relazione notarile	NO
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



- APPARTAMENTO SITO A L'AQUILA, IN VIA ATELETA SNC, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI L'AQUILA AL FOGLIO 90 PARTICELLA 2929 SUB. 75 ;
- POSTO AUTO SITO A L'AQUILA, IN VIA ATELETA SNC, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI L'AQUILA AL FOGLIO 90 PARTICELLA 2929 SUB. 106.

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

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
L'AQUILA	FABBRICATI	90	2929	75
L'AQUILA	FABBRICATI	90	2929	106

La porzione immobiliare è composta da un appartamento e da un posto auto esterno, entrambi appartenenti ad un edificio, ubicato a L'Aquila in via Ateleta snc.. Gli immobili appartengono ad Angela Sette, la quale possiede una quota di proprietà pari ad 1/1.

Alla porzione immobiliare si accede dalla strada pubblica via Ateleta.

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

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF. CATASTALE MQ	RENDITA €
90	2929	75	2	A/2	4	4.5 VANI	TOTALE: 57 TOTALE SENZA AREE SCOPERTE: 55	488.05
90	2929	106	2	C/6	9	12 MQ	13	18.59

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: *l'immobile del lotto è ubicato nella città di L'Aquila in via Ateleta snc;*

Caratteristiche zone limitrofe: *a 10 chilometri circa di distanza dal lotto è ubicato il centro della città di L'Aquila;*

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

Principali servizi offerti dalla zona: *nella zona ci sono scuole, negozi, chiese, uffici pubblici, banche.*

3. STATO DI POSSESSO

La porzione immobiliare è in possesso di Angela Sette.

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:

Ipoteca volontaria di Lire 300000000, emessa a garanzia di mutuo di Lire 150000000 di durata pari a 15 anni, iscritta a L'Aquila in data 21/12/2000 al n. 18807 del Registro Gen. ed al n. 2649 del Registro Part., a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. di Roma, contro Angela Sette (esecutata), titolare della quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili.

Gli immobili su cui grava l'ipoteca sono i seguenti:

- *Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 9;*
- *Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 10.*

Il mutuo è a rogito del Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Tortoreto (Te) del 15/12/2000 rep. 1471.

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 UNEP presso la Corte di Appello di L'Aquila in data 11/04/2018 rep. 350, trascritto a L'Aquila in data 27/04/2018 Reg. Gen. n. 6863 Reg. Part. n. 5685, a favore della Soc. Cesaproba s.r.l. con sede a Montereale (Aq), contro Angela Sette (esecutata), titolare della quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili.

Gli immobili su cui grava il pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- *Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al foglio 90 part. 2929 sub. 75;*
- *Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al foglio 90 part. 2929 sub. 106;*
- *Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 9;*
- *Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 10;*
- *Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 6.*

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 al Comune di L'Aquila in data 27/12/2018 con nota prot. 0125822, con la quale sono state richieste notizie in ordine alla posizione urbanistica ed edilizia degli immobili in esecuzione, il Comune è stato in grado solo di fornire copia della comunicazione di fine dei lavori di riparazione dei danni indotti dal sisma del 2009 sugli immobili in esecuzione ubicati a L'Aquila, rimessa al Comune dall'esecutata.*

Dalla citata nota si evince che i lavori di riparazione sono stati ultimati in data 14/12/2009.



Il Comune di L'Aquila con nota prot. 7334 del 21/01/2019 ha attestato che non è stato in grado di fornire altre notizie in ordine alla posizione urbanistico-edilizia degli immobili in esecuzione, a causa dell'evento sismico del 2009 che ha impedito il reperimento del materiale archiviato.

Per quanto sopra non è stato possibile reperire copia del progetto edilizio degli immobili in esecuzione depositati al Comune e quindi non è stato possibile verificare la rispondenza di quanto realizzato con quanto autorizzato dal Comune stesso.

In occasione del sopralluogo, visionando l'atto di compravendita degli immobili del lotto, è stato rilevato che:

- l'edificio è stato costruito con il permesso a costruire n. 12 del 01/02/2006 rilasciato dal Comune di L'Aquila;
- per i lavori di costruzione dell'edificio è stata presentata al Comune una variante in sanatoria n. 38 del 14/02/2008.

Destinazione urbanistica degli immobili in esecuzione

Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di L'Aquila, consultabile on line sul sito comunale, è stato verificato che sugli immobili in esecuzione insiste la seguente destinazione urbanistica:

- Area soggetta a verifica da parte del Settore Pianificazione del Territorio del Comune di L'Aquila, pertanto al momento la destinazione urbanistica della zona è in corso di ridefinizione.

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 sugli immobili 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 gli immobili in esecuzione non risultano gravati da usi civici.

PIANO STRALCIO DIFESA ALLUVIONI (P.S.D.A.): Dalla Carta della Pericolosità Idraulica – Bacino del Fiume Aterno del P.S.D.A., consultabile on line sul sito della Regione Abruzzo – Autorità dei Bacini Regionali ed Interregionale del Fiume Sangro, è stato verificato che gli immobili in esecuzione non ricadono in area di Pericolosità.

- 4.3.2. **Accertamento di conformità catastale:** A seguito di richiesta inoltrata dall'Esperto Stimatore all'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 20/12/2018 sono state prelevate visure, planimetrie ed estratti di mappa degli immobili in esecuzione. A seguito del sopralluogo eseguito sugli immobili del lotto è emersa la rispondenza dello stato di fatto con quanto denunciato in catasto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *In merito alle spese fisse annue per la gestione e manutenzione dell'immobile del lotto, l'esecutata in occasione del sopralluogo ha dichiarato che ammontano a Euro 700 circa.*

Altre spese: *Nessuna.*

Cause in corso: *Non ci sono cause in corso oltre quella di cui alla presente perizia.*

6. ATTUALI PROPRIETARI

Angela Sette, nata a L'Aquila il 06/08/1955, proprietaria per la quota di 1/1 di tutti gli immobili del lotto.

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

Ad Angela Sette la piena proprietà degli immobili in esecuzione, distinti nel N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al foglio 90 part. 2929 sub. 75 -106, è pervenuta per atto di compravendita dalla Soc. Costruzioni Belvedere s.r.l. con sede a Pizzoli (Aq), con atto del Notaio Magnante Trecco Federico del 16/03/2009 rep. 53774/12569, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila – Servizio di Pubblicità Immobiliare all'art. Reg. Part. 5126 Reg. Gen. 7400 in data 03/04/2009.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non ci sono pratiche edilizie in corso riguardanti gli immobili del lotto.

8. AGIBILITA' SISMICA

Dalla piattaforma di monitoraggio della ricostruzione post sisma, predisposta dall'USRA (Ufficio Speciale per la Ricostruzione di L'Aquila), consultabile on line sul sito dell'USRA, è stato possibile ricavare le seguenti informazioni in ordine al danno subito a causa del sisma del 2009 dagli immobili del lotto, nonché informazioni sull'avanzamento dei lavori di riparazione:

- L'appartamento in questione, a causa del sisma del 2009 ha subito danni, per cui è stato classificato B dalla Protezione Civile;
- I lavori di riparazione dei danni indotti dal sisma sono stati eseguiti.

Per quanto sopra illustrato l'appartamento risulta agibile.

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

La porzione immobiliare è composta da un appartamento e da un posto auto esterno, entrambi appartenenti ad un edificio, ubicato a L'Aquila in via Ateleta snc..

Alla porzione immobiliare si accede dalla strada pubblica via Ateleta.

L'edificio si sviluppa su sette piani, di cui uno seminterrato e sei fuori terra, presenta un'area esterna destinata a parcheggio ed a strada di accesso al fabbricato.

L'appartamento in esecuzione è ubicato al piano terzo dell'edificio, mentre il posto auto è posizionato al piano seminterrato.

Dal portone di accesso all'edificio al piano terra è possibile accedere ai locali in esecuzione del piano terzo attraverso un scala ed un ascensore in comune con altre proprietà.

L'intero edificio si presenta in buono stato di conservazione, costruito con cura e ben rifinito.

L'appartamento ed il posto auto in esecuzione sono funzionalmente connessi.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e ben rifinito.

La porzione immobiliare in esecuzione è composta dai seguenti locali:

- Piano seminterrato: posto auto;
- Piano terzo: Ingresso, cucina-soggiorno, bagno ed antibagno, camera, n. 2 balconi, centrale termica.

Tutti i locali della porzione immobiliare sono muniti di finestra, ad eccezione dell'ingresso e dell'antibagno che ne sono privi.

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'Agencia del Territorio e da quanto rilevato in occasione del sopralluogo.

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

PIANO SEMINTERRATO

DESTINAZIONE	SUP. CALP.	COEF.	SUP. COMM.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
	MQ		MQ		
POSTO AUTO	12.00	0.25	3.00	NORD-EST	BUONE

Superficie calpestabile piano terra mq 12.00
 Superficie commerciale piano terra mq 3.00

PIANO TERZO

DESTINAZIONE	SUP. CALP.	COEF.	SUP. COMM.	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
	MQ		MQ		
INGRESSO	5.44	1	6.46	INTERNO	BUONE
CUCINA-SOGGIORNO	19.94	1	23.50	NORD-OVEST	BUONE
BAGNO ED ANTIBAGNO	7.46	1	9.16	SUD-OVEST	BUONE
CAMERA	15.45	1	18.47	NORD-OVEST	BUONE
CENTRALE TERMICA	1.59	0.5	1.04	NORD	BUONE
BALCONE 1	4.43	0.3	1.33	NORD-OVEST	BUONE
BALCONE 2	4.47	0.3	1.34	NORD-OVEST	BUONE

Superficie calpestabile piano terzo mq 58.78
 Superficie commerciale piano terzo mq 61.30
 Superficie calpestabile complessiva **mq 70.78**
 Superficie commerciale complessiva **mq 64.30**

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

fondazioni: non è stato possibile ispezionarle;

strutture verticali: struttura intelaiata in cemento armato;

tamponature: in muratura di laterizio;

solai: in laterocemento;

copertura: in laterocemento.

COMPONENTI EDILIZIE

cancello carraio condominiale: è presente un cancello carraio in ferro;

cancello pedonale condominiale: è presente un cancello pedonale in ferro;
area condominiale esterna: l'area del cortile esterno all'edificio è pavimentata in betonelle;
infissi esterni: le finestre sono in legno e vetro, munite di tapparelle in plastica;
infissi interni: le porte interne all'appartamento sono in legno;
portone d'ingresso: il portone di accesso all'appartamento è in legno;
pareti esterne: in parte in muratura intonacata e pitturata, in parte in muratura di mattoni a faccia vista;
pavimentazione interna: pavimentazione in ceramica;
plafoni: intonacati e pitturati;
locale bagno: presenta tutti gli apparecchi igienici necessari, con pareti rivestite in ceramica;
scale condominiali interne: con gradini rivestiti di marmo.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, televisivo, videocitofonico, telefonico, di riscaldamento a termosifoni in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia ubicata nella centrale termica tra i due balconi dell'appartamento.

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

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dal cancello carraio e pedonale, dal cortile di accesso all'edificio, dalle scale e dall'ascensore di accesso ai piani del fabbricato.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Per la stima si fa riferimento al metodo comparativo, in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti nella medesima zona, con dotazioni edilizie ed impiantistiche medie.

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

Il prezzo medio dell'appartamento, utilizzato per la valutazione del lotto in esecuzione, tiene conto della dotazione dell'area cortiliva esterna.

Superficie commerciale dell'appartamento e posto auto: **64.30 mq**

Prezzo medio di immobili simili della zona: **1300 Euro/mq**

Valore di stima: $64.30 \times 1300 = 83590$ Euro.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

9.5. Abbattimento forfettario del valore di stima

Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti delle opere, nonché per tener conto di eventuali oneri gravanti sui beni in esecuzione non espressamente considerati nella stima degli immobili, si opera un abbattimento forfettario del valore di stima del 5%.

$83590 \times 5\% = 4180$ Euro

Per quanto sopra il valore del lotto risulta pari a: $83590 - 4180 = 79410$

Valore del lotto dopo l'abbattimento forfettario: **79410 Euro.**

9.6. Prezzo base d'asta

Il valore del lotto a base d'asta è pari ad **79410 Euro**.

9.7. Valore della quota di proprietà in esecuzione

In esecuzione è stata posta la piena proprietà degli immobili, per cui il valore della quota di proprietà in esecuzione coincide con il valore del lotto che è pari a **79410 Euro**.

L'Aquila, 08.04.2019

L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Mario Pagliaro)



TRIBUNALE DI L'AQUILA
UFFICIO ESECUZIONI

N. 39/2018 RGE.

PROCEDENTE : SOC. CESAPROBA S.R.L.

GIUDICE : DOTT. EMANUELE PETRONIO

- RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

TECNICO INCARICATO : ING. MARIO PAGLIARO

Via Codalunga n. 13 - L'Aquila - tel. 0862 - 22359

DATA ASSUNZIONE INCARICO : 10 Dicembre 2018

NUMERO LOTTI INDIVIDUATI : 2

LOTTO B

14



**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	SI
5	Relazione notarile	NO
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



- APPARTAMENTO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE N.45, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PARTICELLA 579 SUB. 9 ;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE N.45, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PARTICELLA 579 SUB. 10;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE N.45, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PARTICELLA 579 SUB. 6.

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

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
PIZZOLI	FABBRICATI	38	579	9
PIZZOLI	FABBRICATI	38	579	10
PIZZOLI	FABBRICATI	38	579	6

La porzione immobiliare è composta da un appartamento al piano terra, da un locale adibito a deposito al piano terra e da locali di sgombero al piano sottotetto, tutti appartenenti ad un edificio, ubicato a Pizzoli (Aq) in via Colle n. 45.

Gli immobili appartengono ad Angela Sette, la quale possiede una quota di proprietà pari ad 1/1.

Alla porzione immobiliare si accede dalla strada pubblica via Colle.

La porzione immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pizzoli (Aq) nel modo seguente:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF. CATASTALE MQ	RENDITA €
38	579	9	-	A/2	2	6.5 VANI	TOTALE: 154 TOTALE SENZA AREE SCOPERTE: 154	386.05
38	579	10	-	C/2	1	23 MQ	28	23.76
38	579	6	-	C/2	3	77 MQ	91	111.35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: *gli immobili del lotto sono ubicati nel Comune di Pizzoli (Aq) in via Colle n. 45;;*

Caratteristiche zone limitrofe: *gli immobili sono all'interno di un centro abitato del Comune di Pizzoli che dista circa 20 chilometri di distanza dalla città di L'Aquila;*

Principali collegamenti pubblici: *gli immobili del lotto sono collegati al centro di Pizzoli e con la città di L'Aquila da strade comunali, provinciali e statali;*

Principali servizi offerti dalla zona: *nel Comune di Pizzoli ci sono scuole, negozi, chiese, uffici pubblici, banche.*

3. STATO DI POSSESSO

La porzione immobiliare è in possesso di Angela Sette.

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:

Ipoteca volontaria di Lire 300000000, emessa a garanzia di mutuo di Lire 150000000 di durata pari a 15 anni, iscritta a L'Aquila in data 21/12/2000 al n. 18807 del Registro Gen. ed al n. 2649 del Registro Part., a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. di Roma, contro Angela Sette (esecutata), titolare della quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili.

Gli immobili su cui grava l'ipoteca sono i seguenti:

- Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 9;
- Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 10.

Il mutuo è a rogito del Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Tortoreto (Te) del 15/12/2000 rep. 1471.

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 UNEP presso la Corte di Appello di L'Aquila in data 11/04/2018 rep. 350, trascritto a L'Aquila in data 27/04/2018 Reg. Gen. n. 6863 Reg. Part. n. 5685, a favore della Soc. Cesaproba s.r.l. con sede a Montereale (Aq), contro Angela Sette (esecutata), titolare della quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili.

Gli immobili su cui grava il pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al foglio 90 part. 2929 sub. 75;
- Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al foglio 90 part. 2929 sub. 106;
- Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 9;
- Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 10;
- Porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 6.

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 al Comune di Pizzoli in data 27/12/2018 mediante posta elettronica certificata, con la quale sono state richieste notizie in ordine alla posizione urbanistica ed edilizia degli immobili in esecuzione, il Comune

non ha fornito riscontro, nonostante il sollecito inviato per posta elettronica certificata in data 21/01/2019.

Per quanto sopra non è stato possibile reperire copia del progetto edilizio degli immobili in esecuzione depositati al Comune e quindi non è stato possibile verificare la rispondenza di quanto realizzato con quanto autorizzato dal Comune stesso.

In occasione del sopralluogo l'esecutata ha fatto presente che l'edificio è stato costruito negli anni '70 con titolo edilizio rilasciato dal Comune di Pizzoli.

Durante il sopralluogo l'esecutata ha mostrato un certificato di abitabilità dell'edificio rilasciato dal Comune di Pizzoli in data 19/03/1984.

L'esecutata ha fatto presente, inoltre, che il locale deposito ubicato al piano terra ed adiacente al fabbricato di 3 piani è stato realizzato negli anni '80 senza titolo edilizio e successivamente condonato.

Destinazione urbanistica degli immobili in esecuzione

Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Pizzoli, consultabile on line sul sito comunale, è stato verificato che sugli immobili in esecuzione insiste la seguente destinazione urbanistica:

- Zona residenziale di ristrutturazione, regolamentata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano. In sintesi è prevista per gli edifici esistenti la ristrutturazione con premio di cubatura una tantum.

Vincoli gravanti sugli immobili in esecuzione

PIANO STRALCIO DIFESA ALLUVIONI (P.S.D.A.): Dalla Carta della Pericolosità Idraulica – Bacino del Fiume Aterno del P.S.D.A., consultabile on line sul sito della Regione Abruzzo – Autorità dei Bacini Regionali ed Interregionale del Fiume Sangro, è stato verificato che gli immobili in esecuzione non ricadono in area di Pericolosità.

4.3.2. **Accertamento di conformità catastale:** A seguito di richiesta inoltrata dall'Esperto Stimatore all'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 20/12/2018 sono state prelevate visure, planimetrie ed estratti di mappa degli immobili in esecuzione. A seguito del sopralluogo eseguito sugli immobili in esecuzione è emerso quanto segue in ordine alla rispondenza dello stato di fatto con quanto denunciato in catasto:

- L'appartamento risponde con quanto riportato nella planimetria catastale;
- Il locale destinato a deposito ubicato al piano terra presenta un piccolo locale di sgombero non riportato nella planimetria catastale;
- I locali adibiti a deposito ubicati al piano secondo (mansarda) del fabbricato presentano pareti divisorie ed aperture non riportate nella planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*.

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Non ci sono cause in corso oltre quella di cui alla presente perizia*.

6. ATTUALI PROPRIETARI

Angela Sette, nata a L'Aquila il 06/08/1955, proprietaria per la quota di 1/1 di tutti gli immobili del lotto.

ATTI DI ACQUISTO DEGLI ESECUTATI E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO

RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO

Ad Angela Sette la piena proprietà degli immobili in esecuzione, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 9 -10, è pervenuta per atto di compravendita da Mauro Galgani e da Nella Sette, entrambi proprietari degli immobili per una quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, con atto del Notaio Sirolli Mandaro Pulieri Francesco Maria di Tortoreto (Te) del 15/12/2000 rep. 1470, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila – Servizio di Pubblicità Immobiliare all'art. Reg. Part. 14331 Reg. Gen. 18806 in data 21/12/2000.

Ad Angela Sette la piena proprietà degli immobili in esecuzione, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Pizzoli (Aq) al foglio 38 part. 579 sub. 6, è pervenuta per stralcio di quota da Luigi Sette, con atto del Notaio Battaglia Antonio di L'Aquila del 09/08/1990 rep. 65335, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila – Servizio di Pubblicità Immobiliare all'art. Reg. Part. 5881 Reg. Gen. 2116 in data 29/08/1990.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non ci sono pratiche edilizie in corso riguardanti gli immobili del lotto.

8. AGIBILITA' SISMICA

L'intero edificio a seguito del sisma del 06.04.2009 ha subito danni nella copertura, per cui è stato classificato "B" dalla Protezione Civile. L'edificio è stato riparato ed attualmente è agibile.

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

La porzione immobiliare è composta da un appartamento al piano terra, da un locale adibito a deposito al piano terra e da locali di sgombero al piano sottotetto, tutti appartenenti ad un edificio, ubicato a Pizzoli (Aq) in via Colle n. 45.

Alla porzione immobiliare si accede dalla strada pubblica via Colle.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, presenta un'area esterna destinata a verde ed a strada di accesso al fabbricato.

L'area cortiliva esterna si presenta incolta ed invasa da vegetazione spontanea che rende difficile l'utilizzo dell'area come strada di accesso al fabbricato.

L'appartamento in esecuzione è ubicato al piano terra dell'edificio.

Dal portone, ubicato al piano terra dell'edificio, è possibile accedere all'appartamento.

Il locale deposito al piano terra, è ubicato in adiacenza al fabbricato di tre piani e presenta una porta di accesso autonoma, senza un collegamento interno diretto con l'appartamento.

I locali di sgombero del secondo piano sono raggiungibili tramite una scala condominiale, che si sviluppa in parte all'esterno del fabbricato ed in parte all'interno di esso.

L'edificio è stato sottoposto ad interventi di riparazione post sisma non completamente ultimati nelle finiture (manca il rimontaggio delle porte interne al piano secondo).

Le utenze di gas e luce elettrica si presentano al momento distaccate.

La scala esterna che consente l'accesso ai locali di sgombero del secondo piano, si presenta formata dalla sola struttura in cemento armato, priva di rivestimento dei gradini.

L'appartamento, il locale deposito e quelli di sgombero sono funzionalmente connessi. La porzione immobiliare in esecuzione è composta dai seguenti locali:

- Piano terra: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, studio, n. 2 camere, w.c., disimpegno, deposito, ripostiglio;
- Piano secondo: n. 1 locale di sgombero, cucina, bagno, antibagno, balcone, n. 3 soffitte non praticabili.

Tutti i locali della porzione immobiliare sono muniti di finestra, ad eccezione dell'ingresso, del disimpegno e del deposito che ne sono privi.

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'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in occasione del sopralluogo.

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

PIANO TERRA

DESTINAZIONE	SUP. CALP. MQ	COEF.	SUP. COMM. MQ	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
INGRESSO	12.18	1	15.53	INTERNO	BUONE
CUCINA	19.09	1	24.69	SUD-EST	BUONE
SOGGIORNO-PRANZO	21.52	1	29.90	SUD-OVEST	BUONE
STUDIO	17.49	1	22.22	OVEST	BUONE
CAMERA 1	16.55	1	22.77	OVEST	BUONE
CAMERA 2	18.19	1	23.94	EST	BUONE
W.C.	3.92	1	5.93	NORD	BUONE
DISIMPEGNO	4.35	1	5.81	INTERNO	BUONE
SOTTOSCALA	8.56	0.5	5.62	INTERNO	BUONE
DEPOSITO	22.86	0.5	14.56	INTERNO	BUONE
RIPOSTIGLIO	2.36	0.5	2.17	INTERNO	BUONE

Superficie calpestabile piano terra mq 147.07

Superficie commerciale piano terra mq 173.14

PIANO SECONDO

DESTINAZIONE	SUP. CALP. MQ	COEF.	SUP. COMM. MQ	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
CUCINA	19.38	1	23.57	OVEST	BUONE
ANTIBAGNO	6.49	1	9.10	SUD	BUONE
BAGNO	14.43	1	20.15	EST	BUONE
SGOMBERO	31.69	1	38.55	SUD	BUONE
BALCONE	7.63	0.3	2.29	SUD	BUONE
SOFFITTE NON PRATICABILI	42.99	0.2	11.24	OVEST	BUONE

Superficie calpestabile piano secondo mq 122.61
 Superficie commerciale piano secondo mq 104.90

Superficie calpestabile complessiva **mq 269.68**
 Superficie commerciale complessiva **mq 278.04**

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

fondazioni: non è stato possibile ispezionarle;
strutture verticali: struttura in muratura di blocchi di cemento;
tamponature: in muratura di blocchi di cemento;
solai: in laterocemento;
copertura: in laterocemento.

COMPONENTI EDILIZIE

cancello carraio: non è stato possibile rilevarne la presenza;
cancello pedonale: non è stato possibile rilevarne la presenza;
area di pertinenza esterna: l'area del cortile esterno all'edificio è destinata a verde;
recinzione: non è stata rilevata;
infissi esterni: le finestre sono in legno e vetro, munite di persiane in legno;
infissi interni: le porte interne all'appartamento sono in legno tamburate;
portoni d'ingresso: il portone di accesso all'appartamento è in legno, quello di accesso al deposito è metallico;
manto di copertura: in laterizio;
pareti esterne: in muratura intonacata e pitturata;
pavimentazione interna: pavimentazione in ceramica;
plafoni: intonacati e pitturati;
locali bagno: presentano tutti gli apparecchi igienici necessari, con pareti rivestite in ceramica;
scale interne: con gradini rivestiti di marmo e corrimano in acciaio;
scala esterna: è presente la sola struttura in cemento armato con corrimano formato da un tubo di acciaio.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, citofonico, di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa.

Nel locale deposito al piano terra è presente il solo impianto elettrico.

Nei locali di sgombero al piano secondo è presente l'impianto elettrico, citofonico, televisivo, di riscaldamento centralizzato con l'appartamento del piano primo e termosifoni in ghisa.

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

Le utenze del gas e quella elettrica risultano al momento del sopralluogo distaccate.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dal cortile, dalle scale di accesso ai piani primo e secondo del fabbricato.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Per la stima si fa riferimento al metodo comparativo, in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti nella medesima zona, con dotazioni edilizie ed impiantistiche medie.

9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di L'Aquila

Agenzie immobiliari di L'Aquila

Tecnici Estimatori operanti nella zona di Pizzoli.

9.3. Valutazione del lotto

Il prezzo medio dell'appartamento, utilizzato per la valutazione del lotto in esecuzione, tiene conto della dotazione dell'area cortiliva esterna.

Superficie commerciale della porzione immobiliare: **278.04 mq**

Prezzo medio di immobili simili della zona: **1200 Euro/mq**

Valore di stima: $278.04 \times 1200 = \mathbf{333648 \text{ Euro}}$.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

9.5. Abbattimento forfettario del valore di stima

Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti delle opere, nonché per tener conto di eventuali oneri gravanti sui beni in esecuzione non espressamente considerati nella stima degli immobili, si opera un abbattimento forfettario del valore di stima del 5%.

$333648 \times 5\% = 16682 \text{ Euro}$

Per quanto sopra il valore del lotto risulta pari a: $333648 - 16682 = 316966$

Valore del lotto dopo l'abbattimento forfettario: **316966 Euro**.

9.6. Prezzo base d'asta

Il valore del lotto a base d'asta è pari ad **316966 Euro**.

9.6. Valore della quota di proprietà in esecuzione

In esecuzione è stata posta la piena proprietà degli immobili, per cui il valore della quota di proprietà in esecuzione coincide con il valore del lotto che è pari a **316966 Euro**.

L'Aquila, 08.04.2019

L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Mario Pagliaro)