

TRIBUNALE DI
L'AQUILA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare EI AQ n.ro 04/2019

promossa da "precedente"

contro

"esecutato"

PREMESSA ED INCARICO

In data 03.06.2019, il sottoscritto dott. ing. Bussolotti Roberto, con studio in L'Aquila (AQ), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico prestando giuramento di rito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

I beni oggetto dell'esecuzione – come riportato negli atti – è costituito dai seguenti immobili e successivamente meglio descritti:

- o **Beni oggetto della procedura:** Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 1 (corte). Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – in Via della Mainetta divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via Civita Tomassa n.ro 3, località Coppito.
(Coord. Geografiche: lat. 42.370663/ long. 13.341883).

Sommario

PREMESSA ED INCARICO	1
PREMESSA NOMINA PERITO ESTIMATORE	5
QUESITI	10
D-Quesito n.ro 1	10
D-Quesito n.ro 2	11
D-Quesito n.ro 3	11
D-Quesito n.ro 4	12
D-Quesito n.ro 5	13
D-Quesito n.ro 6	14
D-Quesito n.ro 7	14
RISPOSTA QUESITI	15
R-Quesito n.ro 1 – Documentazione ex art. 567	15
1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell’atto di pignoramento immobiliare.....	16
1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria.....	16
R-Quesito n.ro 2 – Individuazione del Lotto	16
R-Quesito n.ro 3 – Descrizione generale dei beni	17
3.1.1 Titolarità dell’immobile	17
3.1.2 Confini.....	18
3.1.3 Consistenza.....	18
3.1.4 Dati catastali.....	19
3.1.5 Corrispondenza catastale.....	19
3.1.6 Precisazioni	19
3.1.7 Stato conservativo e stato dei luoghi generale.....	20

3.1.8	Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 2, 3.....	21
3.1.9	Parti comuni.....	24
3.1.10	Servitù ed usi civici.....	25
3.1.11	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
3.1.12	Stato di occupazione	27
3.1.13	Formalità pregiudizievoli	27
3.1.14	Normativa urbanistica	28
3.1.15	Regolarità edilizia	28
3.1.16	Interventi di riparazione e/o miglioramento	29
3.1.17	Prestazione energetica	29
3.1.18	Vincoli ed oneri condominiali	29
	R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico	30
	R-Quesito n.ro 5 – Metodo di Stima.....	30
5.1.1	Dati sintetici di zona.....	31
5.1.2	Dati sintetici di zone limitrofe.....	31
5.1.3	Servizi ausiliari	31
5.1.4	Collegamenti – Trasporti	32
5.1.5	Lotto - Oneri, irregolarità e regolarizzazioni edilizie	32
5.1.6	Lotto unico - Spese da sostenere.....	33
5.1.7	Lotto unico - Stima dell'immobile	33
5.1.8	Lotto unico - Valore di stima economica dell'immobile.....	35
	R-Quesito n.ro 6 – Riepilogo Lotto	38
6.1.1	Scheda riassuntiva dei lotti individuati	38
6.1.2	Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento	39

R-Quesito n.ro 7 – Spese di gestione..... 39

CONCLUSIONI 39

APPENDICE..... 40

Riassunto allegati alla perizia 40

RIEPILOGO BANDO D'ASTA 40

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE..... 41

E.I 04/2019 LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.744,03

..... 41

PREMESSA NOMINA PERITO ESTIMATORE

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 (lotto 1, 2 ecc), 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 indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio; indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari"

oppure "occupato da terzi";

- 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 - 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, altri 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, ecc.

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- 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 stimatore 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 stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- 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 insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione

degli stessi;

- 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;

- 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;

- 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;

l) 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 quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.
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 da 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.

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 es. istanze di sospensione ex art. 624 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.

Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.

Partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE.

QUESITI

D-Quesito n.ro 1

Verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art. 567 co. 2, c.p.c., e segnalare, sospendendo ogni ulteriore operazione di stima, i documenti mancanti o inadeguati. Rilevare, sulla base della documentazione in atti, la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, sequestri o domande giudiziali) gravanti sul diritto pignorato. In caso di pignoramento di quote in comunione con terzi estranei all'esecuzione, indicare la quota spettante al debitore e quelle afferenti ai terzi, l'atto di acquisto (in caso di successione, l'atto di acquisto del dante causa), le generalità dei contitolari, la divisibilità in natura delle singole quote, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli eventualmente esistenti su ognuna delle quote medesime. Laddove i beni oggetto di pignoramento risultino pervenuti al debitore per successione ereditaria, si acquisisca l'atto di accettazione di eredità dell'esecutato e la relativa nota di trascrizione. Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita o residenza dell'esecutato, ovvero il registro delle imprese nell'ipotesi in cui l'esecutato sia un imprenditore; acquisire l'estratto dello

stato civile riguardante il debitore, onde verificare se lo stesso sia coniugato in regime di comunione legale.

D-Quesito n.ro 2

Individuare, sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad integrare un medesimo lotto, per la complementarità degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, immobile principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo immobile con destinazione produttiva o commerciale) o per altre ragioni di mercato che consiglino la vendita in lotto unico (ad esempio, pluralità di terreni confinanti, anche con diversa destinazione urbanistica).

Formare i lotti sulla base di tali criteri.

D-Quesito n.ro 3

Procedere alla descrizione dei beni in esecuzione, specificando se siano liberi o occupati, dal debitore o da terzi, se a titolo di locazione o ad altro titolo, opponibile o meno alla procedura, riferendone tempestivamente al giudice, se soggetti a formalità, oneri o vincoli, anche condominiali (quali, ad esempio, vincoli storico culturali, atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione IACP, diritti ex lege n. 122/2005, limiti alle attitudini edificatorie, servitù prediali, vincoli idrogeologici e forestali, usi civici e livelli) se, acquistati in regime di comunione legale tra coniugi e con quale atto traslativo, quale sia la destinazione in atto, quale la destinazione urbanistica ei terreni e gli estremi della concessione e l'epoca della edificazione dei fabbricati, se sia stata dichiarata l'abitabilità per gli immobili destinati ad abitazione, corredata di planimetrie e fotografie; verificare, se del caso, l'abitabilità del bene ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001. Indicare la tipologia di ciascun immobile, la sua

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, gli accessi, i confini, eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Indicare l'attuale possessore dei beni e l'eventuale esistenza di rapporti di locazione in virtù di atti registrati anteriormente al pignoramento, il reddito dominicale o la rendita catastale e i valori stimati.

Verificare inoltre la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, specificando, in caso di difformità, se: a) tali dati non hanno mai identificato l'immobile e, comunque, non consentono la sua precisa individuazione; b) se tali dati sono erronei, ma comunque, consentono di individuare il bene; c) se tali dati, pur non corrispondendo attualmente a quelli esatti hanno, in precedenza, correttamente identificato il bene.

D-Quesito n.ro 4

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, controllare la sussistenza di possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, accertare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. Procedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Acquisire, nel caso di terreni, se non già in atti, le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica non anteriori a 3 mesi.

D-Quesito n.ro 5

Quantificare il valore minimo di mercato dell'immobile in questione, assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ove gli immobili oggetto dei contratti e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione

equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200.

D-Quesito n.ro 6

Allegare, in caso di pluralità di lotti, scheda riassuntiva contenente l'elencazione di tutti i lotti da porre in vendita identificando ciascun lotto con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo.

D-Quesito n.ro 7

Indicare, infine, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA QUESITI

R-Quesito n.ro 1 – Documentazione ex art. 567

Secondo quanto disposto dall'art. 567 co. 2, c.p.c., è presente certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; dalla suddetta relazione, resa dal Notaio in Alba Adriatica – Dott. Maria Pantalone Balice – iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Teramo e Pescara, ai sensi dell'art. 567 co. 2, c.p.c., nel testo modificato dalla Legge 03.08.1998 n.ro 302 e succ. modif., risulta che i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare in parola, promossa dalla Creditrice nei confronti dell'esecutato, sono descritti nel seguente modo:

Immobile oggetto della Procedura¹

1. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 1, corte.
2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 2, categ. C/6, classe 13, consistenza 23 mq.
3. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 3, categ. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani.

E' stata possibile la considerazione del registro dell'ufficio competente secondo le risultanze della relazione notarile qui richiamata.

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

1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento

immobiliare

Come da nota di prescrizione l'immobile² è sito nel Comune di L'Aquila (AQ), censito nel Catasto Fabbricati del Comune dell'Aquila (AQ) come segue³:

- ✓ foglio 61 particella n. 492 al subalterno 1 (corte).
- ✓ foglio 61 particella n. 492 al subalterno 2.
- ✓ foglio 61 particella n. 492 al subalterno 3.

1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria

Si faccia riferimento alle risultanze del certificato notarile, resa dal Notaio in Alba Adriatica, Dott. Maria Pantalone Balice; le ispezioni ipotecarie sono state eseguite sui registri che appaiono regolarmente tenuti dalla conservatoria dei RR.II. sui quali la stessa è legittimata ad operare.


R-Quesito n.ro 2 – Individuazione del Lotto

Da indagini commerciali e di mercato, da valutazioni proprie in sede di studio ed analisi degli immobili succitati e similari, per la complementarità degli stessi nonché dal sopralluogo effettuato ed in base alla rispettiva destinazione funzionale nonché appetibilità degli immobili stessi, si ritiene che i suddetti beni di cui in premessa debbano essere considerati in un unico (1) lotto onde per cui la presente relazione di stima. I beni in parola – nel loro complesso – non possono ritenersi quantunque divisibili tra loro ma costituenti unico

² Allegato A: inquadramento generale territoriale (dall'alto).

³ Allegato B: estratto di mappa catastale.

lotto in natura ed in funzione di quanto successivamente nella presente riportato; tale riflessione, oltre a quanto già espresso, riporta alla valutazione di cui il presente paragrafo.

 **Lotto:** Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 1 (corte) – bene comune non censibile⁴. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – in Via della Mainetta divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via Civita Tomassa n.ro 3, località Coppito.

R-Quesito n.ro 3 – Descrizione generale dei beni

3.1.1 Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto della presente, appartiene all'esecutato, per le rispettive quote e diritti pari ad 1/1 della piena proprietà⁵. L'immobile è stato trasferito di proprietà in virtù delle compravendite⁶, secondo gli atti riportati ed indicati nella documentazione presente nel rispettivo fascicolo depositato.

⁴ Riscontro nella certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. presente agli atti.

⁵ Riferimento documentazione della procedura in epigrafe ed altresì fermo restando quanto indicato nella risposta R-Quesito n.ro 1.

⁶ Certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. presente agli atti.

3.1.2 Confini

L'immobile risulta confinante, con Via Civita Tomassa da una parte e con Via Civita Retenga e Via della Madonnella per gli altri due lati nonché con proprietà di altri immobili con la relativa fascia di rispetto; salvo altri⁷.

3.1.3 Consistenza

3.1.3.1 Fabbricati Lotto 1⁸

Destinazione catastale	Superficie ⁹ Netta (ca)	Superficie ¹⁰ Lorda (ca)	Coeff. Utilizz.	Superficie Conv.le	Altezza (ca)	Piano
Fg. 61 p.IIa 492 sub. 3	212,70 mq	277,20 mq	1	212,70 mq	2.7 m	S1-T-
	15,18 mq	15,18 mq	0.25	3,80 mq	(cat.)	1-2
A/2: Abitazione di tipo civile						
Totale superficie convenzionale:				216,50 mq		

Destinazione catastale	Superficie ¹¹ Netta (ca.)	Superficie ¹² Lorda (ca.)	Coeff. Utilizz.	Superficie Conv.le	Altezza (ca.)	Piano
Fg. 61 p.IIa 492 sub. 2	20,90 mq	25,28 mq	1	20,90 mq	2.80 m	Terra
C/6 Stalle, scuderie,						

⁷ Come nota punto 3.

⁸ Allegato C: Planimetrie catastali per il lotto individuato.

⁹ Superfici, rilevazioni metriche e consistenza derivate in situ in fase di sopralluogo (fermo restando quanto nello stesso riportato) e/o desunte interamente e/o in parte da planimetrie catastali e secondo quanto riportato nella presente e nel fascicolo del procedimento.

¹⁰ Come nota precedente.

¹¹ Superfici, rilevazioni metriche e consistenza derivate in situ in fase di sopralluogo (fermo restando quanto nello stesso riportato) e/o desunte interamente e/o in parte da planimetrie catastali e secondo quanto riportato nella presente e nel fascicolo del procedimento.

¹² Come nota precedente.

rimesse, autorimesse						
----------------------	--	--	--	--	--	--

Totale superficie convenzionale: 20,90 mq

3.1.4 Dati catastali¹³

3.1.4.1 Fabbricati Lotto 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento							
Sez. Urb	Fg	Part.	S u b	Zo na Ce ns	Cate goria	Clas se	Consi stenza	Super ficie cata stale	Rendita	Piano
61	492	3			A/2	2	8,5 vani	201 mq	€ 658,48	S1-T-1-2
61	492	2			C/6	13	23 mq	23 mq	€ 71,27	T

3.1.5 Corrispondenza catastale

Dall'analisi della documentazione del procedimento in parola e delle visure catastali, sono state riscontrate alcune difformità. A seguito del sopralluogo ed analisi cartacea ottenuta presso gli Enti preposti, non risulta – in linea generale – la corrispondenza, tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi inteso; resta fermo quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati “Normativa urbanistica” e “Regolarità edilizia”.

3.1.6 Precisazioni

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

¹³ Allegato D: visure catastali.

3.1.7 Stato conservativo e stato dei luoghi generale

Il fabbricato contenente l'immobile in parola, nel complesso generale risulta in un modesto stato di conservazione. Nell'insieme il suddetto è di discreta fattezza per la tipologia insita dello stesso, le tinteggiature risultano in un discreto stato di conservazione o comunque non necessariamente da riprendere nel breve periodo; si fa presente che a causa di eventuale distacchi e/o infiltrazioni nel trattamento e/o rivestimento in modestissime zone, è possibile che in futuro possano insorgere, in alcuni punti, segni di modesto degrado dettati da agenti biologici e/o umidità, comunque facilmente rimovibili, qualora si presentassero ad esempio, con pulitura a getto d'acqua. La costruzione dell'edificio e sostanzialmente dell'intera area dell'immobile, risale agli anni desumibili nel paragrafo "Regolarità edilizia". Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi comunque più che sufficiente in senso relativo perché, pur essendo l'immobile ubicato sostanzialmente in zona periferica dell'abitato di L'Aquila, località Coppito, con modesta facilità di accesso al centro delle attività commerciali; da ritenersi più che buona la disponibilità di spazio esterno, non in termini di aree per il parcheggio delle autovetture – e non esclusivo – ma, in ottica di una eventuale qualificazione ambientale e di sviluppo di un contesto di aree verdi che sono quantunque presenti nella zona prospiciente gli immobili. Fermo restando quanto possa concernere i terreni limitrofi, si devono considerare rientranti nella definizione di cui sopra. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

- o Allegato¹⁴: Rilievo fotografico parte esterna del fabbricato.

3.1.8 Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 2, 3.

L'immobile è inserito in un fabbricato nel contesto abitativo della frazione di Coppito del Comune di L'Aquila da ritenersi sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative e poco distante da quelle produttive e commerciali. Sostanzialmente penalizzante la distanza con il centro urbano del medesimo comune, nonostante il c.d allungamento urbano avvenuto a seguito degli eventi sismici, ma ottima, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento del capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, non presenta particolari caratteristiche di incuria o di degrado urbano; per la parte interna alla zona in parola, dovrà essere considerata quantunque una manutenzione alla parziale riqualificazione delle aree in particolare per quelle destinabili a verde fermo restando che è inserito in un contesto di realizzazione tipiche e sostanzialmente caratteristico di tale località per quella zona. Bisogna fare quantunque un distinguo: da una parte si ha un appartamento e dall'altra parte, ma sempre all'interno dell'immobile, un garage. Come succitato, l'immobile è quello costituito dai locali dell'abitazione di tipo civile posto tra il piano seminterrato e il piano secondo di un fabbricato civile costituito per l'appunto, da una villa bifamiliare a schiera; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili più che sufficienti, ivi compresa la copertura, per quanto visibile, e

¹⁴ Allegato E: Rilievo fotografico parte esterna dell'immobile edilizio.

tutte le opere di finitura anche a fronte del fatto che la stessa unità immobiliare viene utilizzata ed abitata dall'esecutato stesso. Si tratta di una normale abitazione per la tipologia insita della stessa ma di discreta fattezza per la zona di costruzione rispetto a quelle di prossimità; si accede tramite ingresso principale con cancello in ferro in una zona di servizio-spazio esterno all'immobile in parola. L'ingresso secondario al complesso delle due villette bifamiliari può essere identificato come quello accessibile da Via della Mainetta; si presenta come in disuso e con modesta vegetazione incolta. Presenza di spazio esterno all'area debitamente recintato, come il giardino comune tra il fabbricato di cui il presente paragrafo e l'altro immobile posto nell'edificio. La pavimentazione esterna alla zona d'accesso, è in ceramica debitamente posata e rifinita. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un portoncino in legno di mediocre qualità; medesime sono le considerazioni dell'altro ingresso ove si accede direttamente alla zona cd. taverna. All'appartamento propriamente detto, si accede, come appena enunciato, tramite scala interna a cui è possibile il transito diretto anche tramite il garage di cui appresso meglio specificato. L'appartamento è composto da un locale adibito a taverna nel piano seminterrato ove presente grande camino ben realizzato e rifinito, cucina e sala da pranzo-soggiorno nel piano terra, un bagno di servizio, una camera matrimoniale con possibilità di accesso a balcone esclusivo, una camera singola ed un'altra camera utilizzata dall'esecutato come "studio" dalle quali si può accedere al balcone ed un altro bagno al piano primo; infine nel piano secondo due ulteriori stanze di cui soltanto una rifinita ma, utilizzate entrambe come ripostigli. L'abitazione è sostanzialmente in uno stato di conservazione più che sufficiente per la

tipologia insita della stessa e con destinazione d'uso abitativo; è presente tutto il mobilio di discreta fattezze per abitazione e con le utenze funzionanti.

L'abitazione è inserita in un contesto da ritenersi più che sufficientemente tranquillo ed a ottima distanza di servizi a supporto della località di Coppito:

bar, banca, farmacia, fermata autobus urbano, etc.. L'unità quindi, di discrete condizioni di manutenzione e conservazione, presenta pavimentazione in

ceramica di mediocre qualità e fattezze in tutti gli ambienti, nonché piastrelle ceramiche per circa due terzi dell'altezza sulle pareti dei bagni, in cui, per

quello c.d. principale sono installati apparecchi igienici (vasca, lavabo, bidet e w.c.) ed in quello c.d. di servizio sono installati apparecchi igienici (box doccia, lavabo, bidet e w.c.) con arredi standard relativi all'epoca realizzativa. Le

pareti interne sono tinteggiate con pitture di tipologia standard nelle varie stanze; non si denotano quantunque di manifestazioni di macchie, umidità,

etc.. Gli infissi sono in buono stato conservativo, di tipologia in alluminio di color nero dotati di avvolgibili; le soglie di balconi e finestre sono in materiale

lapideo tradizionale. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle in ceramica di sufficientefattezza; verniciate senza particolari segni di degrado le inferriate degli stessi. Le porte interne presenti, risultano in legno come per gli

imbotti delle stesse. Sostanzialmente è definibile come mediocre lo stato conservativo dell'appartamento nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dell'immobile stesso. La luminosità ed il soleggiamento

sono definibili come più che buone per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della frazione e della realizzazione limitrofa; all'uopo si

consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'abitazione oggetto del procedimento non è

consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'abitazione oggetto del procedimento non è

di recente costruzione, presumibilmente risalente tra gli anni '70 ed '80 e di discreta manutenzione complessiva come già illustrato. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto termico di tipo autonomo corpi riscaldanti quali termosifoni ad elementi in alluminio di colore bianco, citofonico, televisivo e quanto di supporto. Gli impianti sono, per quanto visibile, identificabili sostanzialmente come in buone condizioni degli stessi in generale di cui si desume la presenza delle rispettive certificazioni in quanto l'immobile, come già detto, è abitato dall'esecutato. Per quanto concerne il garage, questo, anche per tutto quello che reperito durante la fase di sopralluogo, è destinato a mero deposito da parte dell'esecutato; facilmente riscontrabile anche dalle rifiniture ivi presenti. Si accede tramite porta in alluminio basculante che si affaccia su zona esterna comune e si accede poi, anche tramite porta interna in legno che conduce alle scale interne dell'abitazione. Tinteggiature non in buono stato di tipologia standard e pavimentazione in ceramica in discreto stato a maglia rettangolare e di colore rosso bordeaux. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

- o Allegato¹⁵: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile adibito a civile abitazione – Fg. 61 p.lla 492 sub. 2 e 3.

3.1.9 Parti comuni

L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare, non risulta, per quanto nella presente riportato, inserito in contesto condominiale propriamente

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

detto. E' da rilevare che come già succitato in vari punti, l'immobile è inserito in fabbricato di villetta bifamiliare a schiera.

3.1.10 Servitù ed usi civici

Nella documentazione, per quanto considerato, non sono state rilevate, salvo terzi, trascrizioni di servitù gravanti sui beni pignorati; resta comunque fermo quanto riportato nel fascicolo e nel relativo certificato notarile. Per quanto concerne le servitù c.d. apparenti, essendo gli immobili recintati, non sembrerebbero esserci.

3.1.11 Caratteristiche costruttive prevalenti

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta l'immobile nella sua interezza, possono essere definibili come più che buoni in relazione al fatto che lo stesso non ha, nell'intorno, altri consistenti immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante; quelli ivi presenti sono posti quantunque a distanza dallo stesso nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. ricadenti di cui meglio specificato in seguito. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito all'immobile in parola – rientrante nella zona Sud dello stesso. All'immobile si accede tramite ingresso con cancello in ferro scorrevole di colore scuro; ha un piano seminterato ed è composto da numero tre (3) piani fuori terra ed in ogni piano sono presenti stanze adibite a civile abitazione. Il fabbricato è di tipo simmetrico con le altre villette bifamiliari poste in conseguenza. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell'intera area. Il fabbricato

contenente l'immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione quasi di 45° rispetto all'asse viario denominato Via Civita Tomassa così come per l'altro ingresso su Via della Mainetta; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l'immobile presenterebbe fondazioni di tipo diretto proprie realizzative per tali immobili in cemento armato così come le strutture di elevazione quali pilatri e travi nonché solai realizzati sempre in cemento. La copertura del fabbricato è con tegole, con struttura sempre in cemento armato, si presenta in buono stato conservativo con deflusso delle acque meteorologiche tramite i canali di gronda. Non vi è presenza di cappotto termico. L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie di civile abitazione. Per ciò che concerne altresì le caratteristiche tecnologiche, esse pertengono alla tipologia strutturale degli immobili, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture e all'età realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi. Nel sopralluogo del 27.09.2019¹⁶ si è avuto accesso ai luoghi ove si sono state prese a campione le varie misure planimetriche onde per cui sono stati rielaborati - con quanto derivante da ciò in premessa e nel paragrafo "Consistenza"- le superfici e spazi degli immobili in parola. Non è ad uso esclusivo l'area esterna prospiciente l'immobile identificabile come corte per quanto già espressamente riportato nella presente.

¹⁶ Allegato G: verbale di sopralluogo.

3.1.12 Stato di occupazione

Per quanto concerne il fabbricato nella sua interezza, risulta occupato e utilizzato dall'esecutato stesso anche in funzione di tutto quello che nella presente è riportato.

3.1.12.1 Canone di locazione

L'immobile non risulterebbe in locazione.

3.1.13 Formalità pregiudizievoli

Nel¹⁷ ventennio in esame gli immobili sopra descritti come riportato nella certificazione notarile, alla data del 19 marzo 2019 – data di trascrizione del pignoramento – detti immobili risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, ad eccezione di:

3.1.13.1 Trascrizione Atti giudiziari

- 1) **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 6563 registro particolare n. 646 del 12/4/2001 di lire 600.000.000 a favore di ...*omissis*, contro l'esecutato ...*omissis*, e, quali debitori non datori di ipoteca i signori ...*omissis* in virtù di atto per Notar Vincenzo Galeota di L'Aquila del 1004/2001 repertorio n. 85874. Mutuo di lire 300.000.000 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila, alla Via della Mainetta, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 492 sub. 1 natura CO, particella 492 sub.

¹⁷ Estratto da Certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c..

3 natura A2 di 8,5 vani al piano S1-T e particella 492 sub. 2 natura C6 di mq. 23 al piano T;

2) **Verbale di pignoramento immobiliare** registro generale n. 1514 registro particolare n 1249 del 1/2/2019 a favore Cordusio Rmbs Ucfm S.r.l con sede in Verona, codice fiscale 04020820264, contro esecutato in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di L'Aquila del 17/12/2018 repertorio n 1291/2018. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in L'Aquila, alla Via della Mainetta – Loc. Coppito, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 492 sub. 1 natura CO, particella 492 sub. 2 natura C6 di mq. 23, particella 492 sub. 3 natura A2 di 8,5 vani.

3.1.14 Normativa urbanistica¹⁸

Per quanto concerne la normativa urbanistica, da indagini presso gli uffici competenti, la zona ove posti gli immobili in parola risulterebbero ricadenti secondo le indicazioni riportate negli elaborati tecnici, in zone residenziali a livello di quartiere art. 85 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune dell'Aquila (AQ).

3.1.15 Regolarità edilizia¹⁹

Non è stata possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, nonostante la richiesta al Comune dell'Aquila, a tutt'oggi non si è ottenuto alcun riscontro in merito; comunque dagli atti visionati presso l'ufficio competente

¹⁸ Allegato H: documentazione urbanistica (PRG, tavola sinottica).

¹⁹ Allegato I: documentazione edilizia (concessione edile-urbanistica, agibilità, nulla osta, etc..)

dell'Agenda del Territorio, sono state rilevate documentazioni (planimetrie) dalle quali parti degli immobili non risulterebbero difformi dalle medesime secondo quanto riportato nel paragrafo seguente: R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico.

3.1.16 Interventi di riparazione e/o miglioramento²⁰

Non è stata possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, nonostante la richiesta agli enti preposti, a tutt'oggi non si è ottenuto alcun riscontro in merito; in particolare riferimento a quelli a seguito degli eventi tellurici che si sono susseguiti.

3.1.17 Prestazione energetica

E' stato possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, inoltrata la richiesta all'ufficio competente della Regione Abruzzo, si è avuto riscontro in merito con la comunicazione che tale documentazione non è presente per il richiamato immobile.

3.1.18 Vincoli ed oneri condominiali

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", l'immobile oggetto della procedura in parola, risulterebbe in contesto condominiale propriamente detto ed altresì utilizzato dall'esecutato; le spese pertanto non risulterebbero determinabili.

3.1.18.1 Spese di gestione condominiale

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", gli immobili oggetto della

²⁰ Vds. punto precedente.

procedura in parola, non risulterebbero in contesto condominiale propriamente detto ed altresì utilizzato dall'esecutato; le spese pertanto non risulterebbero determinabili.

R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico

Fermo restando quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati "Normativa urbanistica" e "Regolarità edilizia"; sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati visionati sempre oggetto del procedimento in esame, in particolare come segue.

Lotto 1 – Immobile 1: A/2 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 3; Immobile 1.1: C/6 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 2; Immobile 1.2: identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 1.

Dall'analisi della documentazione reperita, risulta una difformità con le planimetrie catastali, ovvero, sono stati uniti tramite una porta il subalterno 3 con il subalterno 1 ed inoltre una difformità tra l'altezza di una delle due stanze del sottotetto, del subalterno 3, con quella riportata nella planimetria catastale; la regolarizzazione, salvo terzi, avrebbe un costo pari ad € 516,00 (diconsi eurocinquecentosedici/00) a titolo di oblazione.

R-Quesito n.ro 5 – Metodo di Stima

Il metodo di stima è assunto attraverso la quantificazione del valore minimo di mercato dell'immobile in questione come richiesto ed assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ad

ogni buon conto, per completezza della relazione ed al fine di meglio identificare la qualità degli immobili in parola, si è altresì proceduto ad una valutazione delle caratteristiche della zona in generale e dall'immobile stesso nello specifico fermo restando quanto riportato nei paragrafi precedenti.

5.1.1 Dati sintetici di zona

Tipologia: residenziale

Caratteristiche: normale

Area urbanistica: residenziale

Traffico: locale

Parcheggio (possibilità di sosta): presente

5.1.2 Dati sintetici di zone limitrofe

Zone limitrofe più rappr.ve: residenziale – artigianale

Importanti centri: L'Aquila

Attrazioni paesaggistiche: Campo Felice – Campo Imperatore – Grotte di Stiffe – Lago di Campotosto

Servizi tecnologici: presenti

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

5.1.3 Servizi ausiliari

Nella zona sono presenti sostanzialmente i seguenti servizi.

Servizio
Banche

Qualità
buono

Zona attività commerciale buono

Centro sportivo buono

Università ottimo

Ospedale Regionale ottimo

Centro medico buono

Negozi buono

Farmacia buono

Piscina sufficiente

Scuole di ogni ordine e grado buono

Uffici sufficiente

Servizio postale buono

Vigili del Fuoco sufficiente

5.1.4 Collegamenti – Trasporti

Nella zona sono presenti i seguenti possibili collegamenti:

Collegamento	Distanza (circa)
Autostrada	3 km
Strada statale/provinciale	1,2 km
Autobus	500 mt
Ferrovia	5,3 km
Taxi	a chiamata
Superstrada	5,3 km

5.1.5 Lotto - Oneri, irregolarità e regolarizzazioni edilizie

Come già richiamato, per quanto è stato possibile verificare e secondo tutto quello nella presente riportato, la regolarizzazione è di tipo oneroso a titolo di

oblazione per un importo pari ad € 516,00 (diconsi euro cinquecentosedici/00).

5.1.6 Lotto unico - Spese da sostenere

Descrizione	Valore
Spese di cui p.to " <u>Vincoli ed oneri condominiali</u> "	€ non determ.
Spese per la fruibilità degli immobili ²¹ (ca)	€ non determ.
Spese per cancellazioni trascrizioni (ca)	€ 200,00
Oneri di cui al punto " <u>Regolarità edilizia</u> "	€ 516,00

5.1.7 Lotto unico - Stima dell'immobile

I criteri adottati sono stati quelli appena richiamati nel preambolo del pre-messo paragrafo di cui sopra; è stato possibile utilizzare infatti quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari per particolarità proprie del bene complessivo in esame.

5.1.7.1 Lotto unico - Coefficienti correttivi di stima

Descrizione	Valore
Assenza garanzia per vizi del bene	0.80
Caratteristiche ambientali – appetibilità del bene	0.85
Caratteristiche infrastrutturali – urbane	0.80

²¹ Sono da considerarsi a parte le competenze, di natura sostanzialmente variabile per le eventuali pratiche tecniche (ad es. eventuale certificato di idoneità sismica, titoli abilitativi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, etc.).

Zona collegamento – autostrada, fruibilità e adiacenze

e vicinanze arterie stradali (locali e non)

0.90

Zona collegamento – ferrovia

0.85

Zona prospicenza – intermedia

0.85

Altresì si devono far proprie le valutazioni indicate nei paragrafi precedenti – come ad esempio le considerazioni rispettivamente da trarre – secondo quanto sarà effettivamente realizzato con una eventuale, ma presumibile necessaria, manutenzione straordinaria e rivalorizzazione area; tutto quanto premesso si determina il valore del coefficiente correttivo finale pari a **0,80**.

5.1.8 Lotto unico - Valore di stima economica dell'immobile

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

5.1.8.1 Lotto unico - Valore di stima secondo indagini di mercato

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

Superficie dell'immobile (ca):	277,20 mq
Superficie ragg.ta dell'immobile (ca):	216,50 mq
Stato conservativo del bene:	Discreta
Tipologia Edilizia prevalente	A/2
K1 (Taglio Superficie):	0.00
K2 (Livello di Piano):	0.50
K (Fattore int.):	0.375
Valore unitario €/m ² :	1.025,00
Valore di stima dell'immobile:	€ 221.912,50

5.1.8.2 Valutazione economica dell'immobile

Superficie ragguagliata (ca.):	mq	216,50 mq
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m ²)	1.025,00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.80
Valore normale unitario €/m ² :	(€ / m ²)	820,00
Valore Stima:	€	<u>177.530,00</u>
Spese cancellaz.ne trascrizioni (ca.):	€	200,00
Totale Oneri:	€	516,00
Spese di cui p.to "Vincoli ed oneri condominiali"		€ non determ.
Spese per la fruibilità degli immobili		€ non determ.

Totale Spese (ca) ²² :	€	716,00
Totale Decrementi:	€	716,00
Incidenza Decrementi:	(€ / m ²)	3,30
Superficie	Prezzo Immobile	Valore Imm.le
m ² 216,50	€/m ² 816,70	€ <u>176.815,55</u>
Valore totale dell'immobile		€ 176.815,55

Superficie dell'immobile (ca):	25,28 mq
Superficie ragg.ta dell'immobile (ca):	20,90 mq
Stato conservativo del bene:	Discreto
Tipologia Edilizia prevalente	C/6
K1 (Taglio Superficie):	1.00
K2 (Livello di Piano):	0.20
K = (k1 + 3 * k2) / 4:	0.40
Valore unitario €/m ² :	534,00
Valore normale di stima dell'immobile:	€ 11.160,60
Coefficiente Correttivo Finale:	0.80
Valore normale unitario €/m ² :	427,20
Valore Stima del garage:	€ <u>8.928,48</u>
Valore totale dell'immobile	€ 8.928,48


Valore normale degli immobili - Lotto:	€ 185.744,03
Quota in vendita:	1/1
Totale valore finale di stima a base d'asta	€ 185.744,03

²² Sono da considerarsi a parte le competenze tecniche, di natura sostanzialmente variabile, al fine dell'istanza di oblazione, eventuale certificato di idoneità sismica, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione ed ammodernamenti tecnologici, etc..

R-Quesito n.ro 6 – Riepilogo Lotto

Unico lotto costituito dal seguente immobile:

Immobile oggetto dell'Esecuzione²³

 **Lotto:** Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 1 (corte)²⁴. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – in Via della Mainetta divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via Civita Tomassa n.ro 3, località Coppito.

6.1.1 Scheda riassuntiva dei lotti individuati

LOTTO	Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al
UNICO:	Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 1 (corte). Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.

²³ Estratto da Atto di Pignoramento Immobiliare e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.

²⁴ Bene non censibile come da riscontro nella certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. presente agli atti.

6.1.2 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento

Come da nota di prescrizione gli immobili sono siti nel Comune di L'Aquila (AQ), censiti nel Catasto Fabbricati del Comune dell'Aquila (AQ) come segue:

✓ foglio 61 particella n. 492 ai subalterni 1, 2 e 3.

R-Quesito n.ro 7 – Spese di gestione

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

CONCLUSIONI

Per brevità si può quindi riassumere che l'importo del valore finale di stima dei beni ammonta complessivamente a € **185.744,03** per tutto quanto non espressamente riportato nella presente, si faccia riferimento anche agli allegati succitati costituenti parte integrale e sostanziale della perizia. La presente relazione, che si compone di n. 44 (quarantaquattro) pagine dattiloscritte e n.9 (nove) allegati. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, 09.11.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

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

dott. ing. Roberto Bussolotti

APPENDICE


Riassunto allegati alla perizia

- A. Inquadramento generale territoriale (dall'alto).
- B. Estratto di mappa catastale.
- C. Planimetrie catastali suddivise per il Lotto.
- D. Visure catastali.
- E. Rilievo fotografico parte esterna immobile edilizio.
- F. Rilievo fotografico parti interne immobile Fg. 61 part. 492 sub. 2, 3.
- G. Verbale di sopralluogo.
- H. Documentazione urbanistica (PRG, Tavola sinottica).
- I. Documentazione tecnica titoli abilitativi e connessi (concessione edilizia-urbanistica, agibilità, nulla osta, etc..)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

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

immobili oggetto della stima, rappresentati secondo gli atti del procedimento:

 **Lotto 1:** Immobile A sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 3, categ. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani – piano S1, T, primo, secondo – immobile A1 sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 2, categ. C/6, classe 13, consistenza 23 mq – P.T..

Prezzo base d'asta del Lotto € 185.744,03

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE

E.I 04/2019 LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.744,03

Lotto Unico

Ubicazione:	Via Civita Tomassa, 3, loc. Coppito. 67100 L'Aquila (AQ) - Fg. 61 p.la 492 sub. 1, 2, 3.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Occupazione:	Occupato dall'esecutato		
Tipologia immobile:	A/2	Superficie	216,50 mq
Terreni	Abitazione	(ca):	
Stato conservativo (abstract):	Il fabbricato contenente l'immobile in parola, nel complesso generale risulta in un modesto stato di conservazione. Nell'insieme il suddetto è di discreta fattezza per la tipologia insita dello stesso, le tinteggiature risultano in un discreto stato di conservazione o comunque non necessa-		

riamente da riprendere nel breve periodo; si fa presente che a causa di eventuale distacchi e/o infiltrazioni nel trattamento e/o rivestimento in modestissime zone, è possibile che in futuro possano insorgere, in alcuni punti, segni di modesto degrado dettati da agenti biologici e/o umidità, comunque facilmente rimovibili, qualora si presentassero ad esempio, con pulitura a getto d'acqua. La costruzione dell'edificio e sostanzialmente dell'intera area dell'immobile, risale agli anni desumibili nel paragrafo "Regolarità edilizia". Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi comunque più che sufficiente in senso relativo perché, pur essendo l'immobile ubicato sostanzialmente in zona periferica dell'abitato di L'Aquila, località Coppito, con modesta facilità di accesso al centro delle attività commerciali; da ritenersi più che buona la disponibilità di spazio esterno, non in termini di aree per il parcheggio delle autovetture – e non esclusivo – ma, in ottica di una eventuale qualificazione ambientale e di sviluppo di un contesto di aree verdi che sono quantunque presenti nella zona prospiciente gli immobili. Fermo restando quanto possa concernere i terreni limitrofi, si devono considerare rientranti nella definizione di cui sopra.

Descrizione

Caratteristiche costruttive prevalenti

(abstract):

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta l'immobile nella sua interezza, possono essere definibili come più che buoni in relazione al fatto che lo stesso non ha, nell'intorno, altri consistenti immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante; quelli ivi presenti sono posti quantunque a distanza dallo stesso nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. ricadenti di cui meglio specificato in seguito. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito all'immobile in parola – rientrante nella zona Sud dello stesso. All'immobile si accede tramite ingresso con cancello in ferro scorrevole di colore scuro; ha un piano seminterrato ed è composto da numero tre (3) piani fuori terra ed in ogni piano sono presenti stanze adibite a civile abitazione. Il fabbricato è di tipo simmetrico con le altre villette bifamiliari poste in conseguenza. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell'intera area. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione quasi di 45° rispetto all'asse viario denominato Via Civita Tomassa così come per l'altro ingresso su Via della Mainetta; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l'immobile presen-

terebbe fondazioni di tipo diretto proprie realizzative per tali immobili in cemento armato così come le strutture di elevazione quali pilatri e travi nonché solai realizzati sempre in cemento. La copertura del fabbricato è con tegole, con struttura sempre in cemento armato, si presenta in buono stato conservativo con deflusso delle acque meteorologiche tramite i canali di gronda. Non vi è presenza di cappotto termico. L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie di civile abitazione. Per ciò che concerne altresì le caratteristiche tecnologiche, esse pertengono alla tipologia strutturale degli immobili, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture e all'età realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi. Non è ad uso esclusivo l'area esterna prospiciente l'immobile identificabile come corte per quanto già espressamente riportato nella presente.

Prezzo base

€ 185.744,03

d'asta

(eurocentottantacinquesettecentoquarantaquattro/03)
