TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Graziano Santa, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2017 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

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

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Lotto 1 5

Descrizione 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 7

Consistenza 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Dati Catastali 7

Stato conservativo 9

Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici 9

Caratteristiche costruttive prevalenti 9

Stato di occupazione 9

Provenienze Ventennali 10

Formalità pregiudizievoli 10

Normativa urbanistica 11

Regolarità edilizia 11

Vincoli od oneri condominiali 12

Lotto 2 13

Descrizione 14

Completezza documentazione ex art. 567 14

Titolarità 14

Confini 14

Consistenza 15

Cronistoria Dati Catastali 15

Dati Catastali 16

Stato conservativo 16

Parti Comuni, Servitù, censo, livello, usi civici 16

Caratteristiche costruttive prevalenti 16

Stato di occupazione 17

Provenienze Ventennali 17

Formalità pregiudizievoli 18

Normativa urbanistica 18

Regolarità edilizia 19

Vincoli od oneri condominiali 19

Lotto 3 20

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Descrizione 21
Completezza documentazione ex art. 567 21
Titolarità 21
Confini 22
Consistenza 22
Cronistoria Dati Catastali 23
Dati Catastali 23
Stato conservativo 24
Parti Comuni, Servitù, censo, livello, usi civici 24
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Stato di occupazione 24
Provenienze Ventennali 24
Formalità pregiudizievoli 25
Normativa urbanistica 26
Regolarità edilizia 26
Vincoli od oneri condominiali 26
Stima / Formazione lotti 27
Lotto 1 27
Lotto 2 29
Lotto 3 30
Riserve e particolarità da segnalare 33
Riepilogo bando d'asta 39
Lotto 1 39
Lotto 2 39
Lotto 3 39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2017 del R.G.E. 41
Lotto 1 41
Lotto 2 41
Lotto 3 42

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

INCARICO

All'udienza del 23/10/2018, il sottoscritto Ing. Graziano Santa, con studio in Via Roma, 234 S - 67019 - Scoppito (AQ), email santa.graziano@hotmail.it, PEC santa.graziano@ingpec.eu, Tel. 328 4740404, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI TECNICI

- 21/11/2018_ E-mail al Custode con estratto catastale con individuazione beni oggetto di pignoramento
- 25/11/2018_ Soprallugo preliminare conoscitivo congiunto con il Custode presso gli immobili in Via Torlonia zona Pile (edificio in fase di costruzione) e in Via Capo il Muro zona Coppito (edifici puntellati e inagibili)
- 03/12/2018_ E-mail pec congiunta con il custode inviata all'Avv. Coletti (Presidente Consorzio di un bene oggeto di perizia) per notifica del sopralluogo
- 05/12/2018_ Richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di L'Aquila e gli Uffici USRA presentata in data 05/12/2018 e conseguite in data 09/01/2019 (Pratiche USRA AQBCE 60326 – 60211 – 60271) e in data 07/02/2019 (SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016).
- 07/12/2018 _ Ritiro presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila delle Visure storiche, elaborati planimetrici e ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di pignoramento
- 14/01/2019_ Sopralluogo congiunto con custode
- 14/01/2019_ E-mail pec congiunta con il custode inviata all'Avv. Coletti (Presidente Consorzio immobile Via Torlonia zona Pile) per notifica verbale di sopralluogo in cantiere
- 20/01/2019_ E-mail pec congiunta con il custode all'Avv. Calderoni (Presidente Consorzio beni in Via Capo il Muro zona Coppito) per notifica procedimento esecutivo in essere
- 08/02/2019_ E-mail da parte del custode per inoltro alla sottoscritta dell' ispezione ipotecaria effettuata sugli immobili oggetto di pignoramento
- 14/02/2019_ E-mail da parte del custode per presa visione degli elaborate inviati al GE: "Prima relazione Custode al GE" e "Scheda controlli per l'udienza ".

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Torlonia, zona Pile
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro, zona Coppito
- **Bene N° 3 -4 -5** - Cantine ubicate a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro, zona Coppito

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd122758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

LOTTO 1

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Torlonia , zona Pile

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia è ubicato all'interno di un immobile sito in L'Aquila, Via Torlonia, è costituito da un appartamento che si sviluppa su due livelli e di un ulteriore locale con accesso indipendente attraverso scala condomiale posizionato al piano secondo, identificato al NCEU al Foglio 79 part.lla 26 sub. 2, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 80mq, rendita euro 299,55.
L'intero compendio immobiliare in cui è collocato il bene è costituito da un edificio cielo-terra su tre livelli parte integrante di un aggregato edilizio sito nel centro storico di L'Aquila della frazione di Pile, attualmente in stato di ristrutturazione a seguito di richiesta di ripristino dai danni causati dal sisma del 6 aprile 2009, con data presunta di fine lavori 2020.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Come si evince da "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** con provvedimento del Tribunale di L'Aquila in data 09/07/2011 è stata omologata la separazione consensuale. **(ALL.1_ Estratto di matrimonio e certificate di residenza)**

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

CONFINI

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento che si sviluppa su due livelli e di un ulteriore locale con accesso indipendente attraverso scala condominiale posizionato al piano secondo, identificato al NCEU al Foglio 79 part.lla 26 sub. 2, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 80mq, rendita euro 299,55.
L'appartamento al piano terra è posizionato sull'angolo dell'edificio, presenta ingresso principale su strada comunale e confina a:
- nord: con una piccola piazza esterna
- est: strada comunale su cui si affaccia la porta d'ingresso principale
- sud e ovest: parti condominiali di altra proprietà.

Il locale posto al piano secondo a cui si accede da scala condominiale posta al piano primo con accesso diretto sulla piazza, confina a:
- nord: affaccio esterno su piazza
- est e ovest: locali di altra proprietà
- sud: corridoio condominiale su cui insiste la porta di ingresso al locale stesso.

(ALL.3_Lotto1_Doc. Fotografica)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,47 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	Terra-Primo-Secondo
			Totale superficie convenzionale:	85,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	85,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2002 al 07/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 26, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 80 Rendita € 299,55

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	26	2	1	A3	2	4	80	299,55		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra i dati presenti nell'atto di pignoramento e i dati catastali; non esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.
Alla data del sopralluogo, avvenuta in data 14/01/2019, è stato possibile riscontrare che l'immobile contenete i beni oggetto di perizia è in fase di ricostruzione a seguito di approvazione della richiesta di riparazione danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.
L'intero compendio infatti è stato identificato come aggregato edilizio con pratica AQBCE 17461 presentata presso l'USRA (Ufficio speciale ricostruzione di L'Aquila), istruita con esito positivo con determina di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione dell'immobile) attivata con pratica edilizia SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016.
Gli elaborati tecnici dello stato futuro approvato con il suddetto titolo edilizio, presentano per il bene oggetto di perizia una nuova distribuzione interna, parzialmente coincidente con quanto riscontrato in fase di sopralluogo in quanto ancora in fase di costruzione.
L'intero compendio, essendo stato demolito e ricostruito, necessita comunque di un ulteriore accatastamento al termine della ricostruzione dello stesso.
(ALL.2_Lotto1_Rilievo stato di fatto)

(ALL.4_Lotto1_Confronto tra stato autorizzato e stato di fatto)

(ALL.5_Lotto1_Visure e planimetrie catastali, visure storiche e ispezioni ipotecarie)

Alla data del sopralluogo, avvenuta congiuntamente con il Custode **** Omissis ****, il presidente del consorzio **** Omissis **** e la ditta esecutrice dell'opera, è stato possibile constatare:
- le parti comuni al piano secondo dove è collocato una porzione del bene oggetto di perizia, non presentano corrispondenza realizzativa con gli elaborati tecnici dello stato futuro ritirati presso il Comune di L'Aquila; infatti il corridoio comune che conduceva alle unità immobiliari presenti è stato diviso in due parti, tamponato con muratura in forati, impedendo l'accesso ad alcune porzioni di immobili tra cui il bene oggetto di perizia; al bene oggetto di perizia è possibile accedere solo attraverso apertura creata su altra proprietà **(ALL.4_Lotto1_Confronto tra stato autorizzato e stato di fatto)**

In fase di sopralluogo del 14/01/2019, l'amministratore di Condominio affermava l'esistenza di un verbale condominiale che autorizzava l'esecuzione delle opere indicate, verbale non pervenuto alla data odierna ne alla sottoscritta ne al custode; mentre presso gli uffici tecnici del Comune di L'Aquila è presente agli atti solo la pratica SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016 **(ALL.6_Lotto 1_SCIA e elaborati grafici)**. e non altri titoli edilizi in variante allo stesso.
Le difformità riscontrate sono opere strettamente connesse alla ricostruzione di parti comuni condominiali: la presenza di tale tamponatura realizzata in questa fase del cantiere impedisce l'accesso diretto ad una porzione del bene oggetto di perizia, impedendo di conseguenza la vendita dell'intero compendio.
Risulta quindi necessario rimuovere le difformità riscontrate che non possono essere imputate al bene oggetto di perizia in quanto opere realizzate in fase di ricostruzione delle parti condominiali.
Alla data del sopralluogo non è stato possibile inoltre riscontrare difformità occulte lagate alla realizzazione di opere di natura condominiale impiantistica che potrebbero inficiare intrinsecamente

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

sul bene oggetto di perizia in quanto non è stato possibile determinare effettivamente uno stato di avanzamento dei lavori adeguato, di conseguenza il sottoscritto CTU può quantificare una cifra indicativa per la rimozione della difformità riscontrata che non può essere imputata al bene oggetto di perizia essendo un'opera esclusivamente attribuibile alla realizzazione della parte condominiale dell'immobile, per un importo pari a 1500,00 euro per la sola demolizione della tamponatura creata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in fase di ristrutturazione autorizzato con SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016 del Comune di L'Aquila. **(ALL.6_Lotto 1_SCIA e elaborati grafici).**

Alla data del sopralluogo 14/01/2019 è stato possible constatare la realizzazione delle strutture portanti, le tamponature esterne e tramezzature interne; non sono state realizzate le scale di collegamento condominiali e le scale interne al bene oggetto di perizia, tutte le finiture interne ed esterne, gli infissi e gli impianti.

PARTI COMUNI SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di perizia è ubicato in immobile in fase di ricostruzione in cui sono presenti parti condominiali; non sono presenti allo stato attuale spese condominiali ordinarie e non sono state reperite spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare predecedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero compendio immobiliare in cui è collocato il bene oggetto di perizia è costituito da un edificio cielo-terra su tre livelli parte integrante di un aggregato edilizio sito nel centro storico di L'Aquila della frazione di Pile, attualmente in stato di ristrutturazione a seguito di richiesta di ripristino dai danni causati dal sisma del 6 aprile 2009, con data presunta di fine lavori agosto 2020.
Infatti l'edificio è stato identificato come aggregato edilizio con pratica AQBCE 17461 presentata presso l'USRA (Ufficio speciale ricostruzione di L'Aquila), istruita con esito positivo con determina di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione dell'immobile) attivata con pratica edilizia SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016.
Tale titolo edilizio prevede l'intera demolizione e ricostruzione del fabbricato, realizzando di conseguenza un edificio di nuova costruzione sismicamente adeguato e con nuovi impianti e finiture.
Alla data del sopralluogo avvenuta in data 14/01/2019, è stato possibile constatare che sono state realizzate le opere strutturali portanti, le tamponature esterne e alcune tamponature interne; sono da terminare i collegamenti verticali ai piani superiori (le scale), gli impianti, gli intonaci e le finiture interne.
(ALL.2_Lotto1_Rilievo stato di fatto)

(ALL.3_Lotto1_Doc. Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di perizia è collocato all'interno di un aggregato edilizio in fase di ricostruzione ed è attualmente attivo un cantiere edile.
La data presunta di fine lavori è prevista per l'anno 2020.

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1969 al 17/04/2002	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/09/1969		11204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	19/04/2002	4652	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila aggiornate al 08/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a L'AQUILA il 20/05/2014
  Reg. gen. 7731 - Reg. part. 571
  Importo: € 31.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a L'Aquila il 19/04/2002
  Reg. gen. 6124 - Reg. part. 4652
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo-pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 25/10/2016
  Reg. gen. 17531 - Reg. part. 14012
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo-pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 08/05/2017
  Reg. gen. 6570 - Reg. part. 5311
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto amministrativo-concessione contributo**
  Trascritto a L'Aquila il 24/05/2018
  Reg. gen. 8281 - Reg. part. 6818
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Pubblico Ufficiale Comune di L'Aquila Repertorio 17461 del 22/09/2016. Atto amministrativo-Concessione contributo ex D.L.28/04/2009 n.39 art.3 comma 5.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile contenente i beni oggetto di perizia ricade in area destinata dal vigente PRG del Comune di L'Aquila in zona di completamento secondo l'art.48 e all'interno del Piano particolareggiato del Comune di L'Aquila, sorgenti di Pile, zona di completamento art. 84 C.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'ultima pratica edilizia presente presso gli Uffici Comunali riguarda l'intero immobile identificato come aggregato edilizio con pratica USRA AQBCE 17461 su cui è attualmente attiva la pratica edilizia SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016.

Essendo un immobile in fase di ricostruzione con cantiere alla data odierna aperto, non sono attualmente reperibile l'APE, la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico,

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

che saranno rilasciati a seguito della dichiarazione di agibilità dell'immobile.

Analizzati gli elaborati tecnici del titolo edilizio SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016, allegati alla presente, è stato possibile constatare che il bene oggetto di pignoramento non presenta difformità, mentre sono state realizzate opera nelle parti condominiali che possono inficiare sul bene oggetto di pignoramento e pregiudicarne la vendita; in particolare al piano secondo dell'immobile, sul corridoio comune, è stata realizzata una tamponatura che impedisce il libero accesso al locale posto al secondo piano oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è in fase di ricostruzione; sono presenti al suo interno scale e corridoio di gestione comune.

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

LOTTO 2

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro, zona Coppito

DESCRIZIONE

Il bene (LOTTO 2) sottoposto a pignoramento è situato nel Comune di L'Aquila, Via Capo il Muro, identificato catastalmente al NCEU del Comune di L'Aquila al Foglio 65 part.lla 335 sub.6, cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 37 mq, rendita euro 133,25.

Il bene è collocato al piano terra dell'unità strutturale 1 US1, di un aggregato edilizio danneggiato dal sisma del 06/04/2009 (AGGREGATO 883 VIA CAPO IL MURO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito.

Il bene risulta attualmente inagibile in quanto gravemente danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

A seguito del ritiro presso gli uffici del Comune di L'Aquila dell'estratto del certificato di residenza dell'esecutato e dell'estratto del riassunto dell'atto di matrimonio (allegato alla presente), si evince che ai Sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** è stata omologata la separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di L'Aquila in data 09/07/2011.

CONFINI

Il bene oggetto di perizia è un appartamento con cantina posto al pianto terra di un edificio storico al centro di Coppito e confina a:

- nord con altra unità immobiliare

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd122758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

- sud con strada comunale
- est con altra unità immobiliare
- ovest con altra unità immobiliare

(ALL.8_Lotto 2_ Elaborato stato di fatto pratica AQBCE 60211)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,08 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	0,00 m	
Cantina	5,75 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	34,20 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	34,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2008 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 65, Part 335, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 13.325,00
Dal 19/01/2009 al 27/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg 65, Part 335, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 37 Rendita € 13.325,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	335	6	2	A3	3	3	37	133.25	T	

Corrispondenza catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono coincidenti con i dati catastali ritirati presso l'Agenzia del Territorio dell'Aquila.
L'immobile contenente il bene oggetto di perizia alla data del sopralluogo risulta gravemente danneggiato dal terremoto e non ispezionabile, in quanto puntellato e inagibile come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Non è possibile definire di conseguenza la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.
(ALL.9_Lotto 2_ Visure, planimetrie catastali, visura storica e ispezione ipotecaria)

Lo stato di consistenza dell'immobile è stato rilevato e graficizzato negli elaborati tecnici allegati alla pratica di richiesta di risarcimento danni provocati dal sisma del 6 aprile 2009 presentata all'USRA con codice AQBCE_60211 **(ALL.8_Lotto 2_ Elaborato stato di fatto pratica AQBCE 60211)**; da tale elaborazione si evince la corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è inagibile e puntellato a causa dei danni provocati dal sisma del 6 aprile 2009.
(ALL.10_Lotto 2_ Doc. fotografica)

PARTI COMUNI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di perizia presenta un piccolo portico d' ingresso posto a sud-est dell'immobile di gestione comune con altre proprietà che consente l'accesso alla zona cucina.
(ALL.8_Lotto 2_ Elaborato stato di fatto pratica AQBCE 60211)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di perizia è ubicato al piano terra di un immobile storico in muratura situato nel centro storico di Coppito, in L'Aquila; è composto da un ingresso con piccolo zona cucina, a cui si accede da

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

portico esterno posto a sud-est ed un ampio locale adiacente che presenta un unica apertura verso l'esterno a nord; una piccola cantina con accesso indipendente a nord.

(ALL.8_Lotto 2_ Elaborato stato di fatto pratica AQBCE 60211)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, ma non utilizzabile in quanto inagibile a causa dei danni provocati dal sisma del 6 aprile 2009. Non è stato possibile riscontrare se all'interno dello stesso siano presenti mobilio o altro in quanto l'accesso all'immobile non è consentito, lo stesso è puntellato ai fini della protezione dell'incolumità comune, in quanto adiacente a strade.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1992 al 19/01/2009	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2009 al 18/05/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BATTAGLIA ANTONIO	19/01/2009	-	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila aggiornate al 08/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a L'AQUILA il 20/05/2014
  Reg. gen. 7731 - Reg. part. 571
  Importo: € 31.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a L'Aquila il 18/02/2009
  Reg. gen. 3772 - Reg. part. 2716
- **Certificato di denuncia successione**
  Trascritto a L'Aquila il 07/01/2011
  Reg. gen. 283 - Reg. part. 257
- **Atto esecutivo-pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 25/10/2016
  Reg. gen. 17531 - Reg. part. 14012
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo-pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 08/05/2017
  Reg. gen. 6570 - Reg. part. 5311
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile contenente il bene oggetto di perizia ricade nell' Art. 46 del vigente PRG del Comune di L'Aquila - Zone residenziali - Zona residenziale di ristrutturazione delle Frazioni.

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

L'ultimo titolo edilizio presente agli atti, non ancora in fase di approvazione e di istruttoria da parte degli uffici USRA, è la pratica AQBCE 60211 inerente la richesta di risarcimento Danni causati dal sisma del 6 aprile 2009. **(ALL.10_Lotto 2_ Pratica AQBCE 60211)**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è inagibile e puntellato, non è stato possible un sopralluogo interno.

Lo stato di fatto presentato con pratica AQBCE 61211 è coincidente con le planimetrie catastali ritirate presso l'Agenzia del territorio di L'Aquila.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

LOTTO 3

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro

DESCRIZIONE

I beni (LOTTO 3) sottoposti a pignoramento sono tre cantine situate nel Comune di L'Aquila, Via Capo il Muro, identificate catastalmente al NCEU del Comune di L'Aquila:

- Foglio 65 part.lla 333 sub.2, cat. C/6, classe 5, consistenza 6 mq, rendita euro 4,65;

Il bene è collocato al piano terra dell'unità strutturale 4 (US4), di un aggregato edilizio danneggiato dal sisma del 06/04/2009 (AGGREGATO 882- CONSORZIO 882 PEPPETTO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito. Il bene risulta attualmente inagibile in quanto gravemente danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009.

E' stata presentata presso gli Uffici Speciali di L'Aquila USRA richiesta di risarcimento danni dai danni causati dal sisma con pratica AQBCE 60326.

- Foglio 65 part.lla 384 sub.1, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 7,55
- Foglio 65 part.lla 384 sub.3, cat. C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 5,77

I beni sono stati demoliti a seguito di Ordinanza Comunale n. 626 del 25/06/2010 a causa dei danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.

Gli stessi sono stati ricompresi, ai fini della loro ricostruzione, all'interno dell' aggregato edilizio (AGGREGATO 2050, CONSORZIO 2050 PADRE MIRCO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito, sul quale è stato presentata presso gli Uffici Speciali di L'Aquila USRA richiesta di risarcimento danni causati dal sisma con pratica AQBCE 60271.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

A seguito del ritiro presso gli uffici del Comune di L'Aquila dell'estratto del certificato di residenza dell'esecutato e dell'estratto del riassunto dell'atto di matrimonio (allegato alla presente), si evince che ai Sig. è stata omologata la separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di L'Aquila in data 09/07/2011.

(ALL.1_ Estratto di matrimonio e certificate di residenza)

CONFINI

- BENE 3_ Cantina identificata catastalmente al NCEU Foglio 65 part.lla 333 sub.2, cat. C/6, classe 5, consistenza 6 mq, rendita euro 4,65 è collocata al piano terra dell'immobile e confina a nord ed est con altra proprietà, a sud e ovest con strade comunali.
- BENE 4 – 5 _ I beni sono stati demoliti con ordinanza Comunale n. 626 del 25/06/2010; dagli elaborati reperiti presso gli Uffici speciali di L'Aquila che graficizzano lo stato dei luoghi prima della demolizione, è possible definire che le due Cantine erano ubicate al piano seminterrato e al piano terra e confinavano a ovest con altra proprietà, a sud e nord liberi, ad est parzialemnte con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina_Bene 3	10,43 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	
Cantina_Bene 4	22,02 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	0,00 m	
Cantina_Bene 5	23,29 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	11,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	11,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura, in particolare il BENE 3 è comodamente divisibile dai restanti BENE 4 e BENE 5.

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

La consistenza della cantina Bene 3 è stata reperita dagli elaborate tecnici dello stato di fatto allegati alla pratica USRA AQBCE 60326. **(All.14_Lotto 3_ Pratica AQBCE 60326 elaborati stato di fatto)**

La consistenza delle cantine Bene 4 – Bene 5 sono state reperite dagli elaborati tecnici dello stato di fatto allegati alla pratica USRA AQBCE 60271.
(All.15_Lotto 3_ Pratica AQBCE 60271 elaborati stato di fatto)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1988 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 384, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 15,00
Dal 11/06/2008 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 384, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 11,00
Dal 11/06/2008 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 333, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 9,00
Dal 19/01/2009 al 18/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 384, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 577,00
Dal 19/01/2009 al 18/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 384, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 755,00
Dal 19/01/2009 al 18/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 333, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 465,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	333	2		C6	5		6	4,65		

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

	65	384	1		C6	2		17	7,55		
	65	384	3		C6	2		13	5,77		

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila non sono presenti le planimetrie delle tre cantine oggetto di pignoramento.

(All.13_Lotto 3_ Visure catastali, visure storiche e ispezioni ipotecarie)

STATO CONSERVATIVO

Il BENE 3 è una cantina inagibile il cui immobile è stato puntellato come si evince dalla documentazione fotografica allegata. **(All.12_Lotto 3_ Doc. Fotografica Bene 3)**

Il BENE 4 e il BENE 5 sono stati demoliti con ordinanza Comunale n. 626 del 25/06/2010

PARTI COMUNI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di parti comuni, servitù censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 3_ La cantina identificata catastalmente al NCEU Foglio 65 part.lla 333 sub.2, cat. C/6, classe 5, consistenza 6 mq, rendita euro 4,65 è collocata al piano terra di un immobile in muratura storico ubicato nel centro più antico di Coppito.

BENE 4 –BENE 5_I beni sono stati demoliti e le macerie rimosse dal sito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 3_ Il bene è libero, non utilizzabile e inagibile a causa dei Danni provocati dal terremoto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2008 al 19/01/2009	**** Omissis ****	DENUNCIA PASSAGGIO PER CAUSA MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2009		
		Trascrizione			

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

		Presso	Data	Reg gen.	Reg part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol. N°
		L'AQUILA	27/01/2009	81	440
Dal 19/01/2009 al 18/05/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BATTAGLIA ANTONIO	19/01/2009	123329	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg gen.	Reg part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila aggiornate al 08/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a L'AQUILA il 20/05/2014
  Reg. gen. 7731 - Reg. part. 571
  Importo: € 31.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Donazione**
  Trascritto a L'Aquila il 19/11/1988
  Reg. gen. 17511 - Reg. part. 14248
- **Compravendita**
  Trascritto a L'Aquila il 18/02/2009
  Reg. gen. 3772 - Reg. part. 2716
- **Certificato di denuncia successione**
  Trascritto a L'Aquila il 07/01/2011
  Reg. gen. 283 - Reg. part. 257

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd122758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

- **Atto esecutivo-pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 25/10/2016
  Reg. gen. 17531 - Reg. part. 14012
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo-pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 08/05/2017
  Reg. gen. 6570 - Reg. part. 5311
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno del vigente PRG del Comune di L'Aquila art. 46 Zone residenziali - Zona residenziale di ristrutturazione delle Frazioni. **(All.18_Lotto 3_ Stralcio PRG)**

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 3_L'immobile è inagibile.

BENE 4 – BENE 5_ I beni sono stati demoliti.

Non è possibile riscontrare la regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE 3_ L'ultimo titolo edilizio presente presso gli uffici del Comune di L'Aquila è la pratica AQBCE 60326 inerente la richiesta di risarcimento dai Danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.

BENE 4-BENE 5_
L'ultimo titolo edilizio presente presso gli uffici del Comune di L'Aquila è la pratica AQBCE 60271 inerente la richiesta di risarcimento dai danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Indicare gli eventuali motivi per i quali è necessario procedere alla formazione di più lotti e specificare se la vendita di ogni singolo lotto sia soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Torlonia
Il bene oggetto di perizia è ubicato all'interno di un immobile sito in L'Aquila, Via Torlonia, costituito da un appartamento che si sviluppa su due livelli e di un ulteriore locale con accesso indipendente attraverso scala condomiale posizionato al piano secondo, identificato al NCEU al Foglio 79 part.lla 26 sub. 2, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 80mq, rendita euro 299,55. L'intero compendio immobiliare in cui è collocato il bene è costituito da un edificio cielo-terra su tre livelli parte integrante di un aggregato edilizio sito nel centro storico di L'Aquila della frazione di Pile, attualmente in stato di ristrutturazione a seguito di richiesta di ripristino dai danni causati dal sisma del 6 aprile 2009, con data presunta di fine lavori 2020.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 26, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.600,00
La stima riguarda un immobile in corso di ricostruzione, a seguito dei danni causati dal sisma del 6 aprile 2009, sito nel Comune di L'Aquila in Via Torlonia.
Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile, nel'ipotesi in cui venisse posto in vendita in condizioni di libera compravendita e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.
Il procedimento seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori di stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.
Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.
Nel caso in esame l'immobile, premesso che:
-ha subito danni causati dal sisma del 6 aprile 2009 che ha colpito l'intero territorio di L'Aquila e lo stesso
-ha ottenuto un contributo di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) che prevede la ricostruzione dell'intero immobile garantendo una serie di standard imposti da normativa quali la sicurezza sismica, il risparmio energetico, il confort acustico, fino all'agibilità dell'immobile, con oneri interamente a carico dello stato;
-il cantiere dei lavori di ricostruzione è attivo, con data fine lavori prevista nell'anno 2020

Si ritiene congruo utilizzare come criterio per la determinazione del valore di mercato del fabbricato la stima sintetica del valore venale dell'immobile, attraverso l'utilizzo delle quotazioni OMI nel primo semestre dell'anno 2018 per la Provincia di L`AQUILA codice zona C1, a cui decurtare una percentuale forfettaria pari al 5% data dall'impossibilità di utilizzare il bene nell'immediato ma solo alla regolare esecuzione dei lavori.

Le quotazioni immobiliari OMI, nel primo semestre dell'anno 2018 per la Provincia di L`AQUILA;
Comune di L'Aquila ;
Fascia/zona: Semicentrale/- RIVERA,STAZIONE,VIALE C.R., STRINELLA, COLLEMAGGIO, PILE,

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

S.BARBARA, TORRIONE, S.ANZA,S.SISTO.
Codice di zona: C1; Microzona catastale n. 2 –
Tipologia prevalente: Abitazioni civili di tipo economico, Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili con stato conservativo normale
riportano i seguenti valori di mercato:
Val OMI min = € / mq 870,00
Val OMI max = € / mq 1200,00

(ALL.10_Lotto 2_ Pratica AQBCE 60211)

Nello specifico, si è assunto come valore venale dell'immobile, il valore determinato con i criteri formulati dall'Agenzia delle Entrate con provvedimento del 27/07/2007 (G.U. 07/08/07 n° 182), Secondo tale provvedimento, il "valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie in metri quadrati (mq) risultante dal certificato catastale ovvero in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.
•Vnc = Sc (mq) x Vnu (€ / mq)

Dal che effettuato il calcolo del Valore normale del fabbricato (Vnu), come appresso:

LOTTO 1: (Vnu) = 870,00 + (1200,00 – 870,00) x 0,425 = € / mq 1010,25

Il valore di mercato dei beni oggetto di perizia del LOTTO 1, decurtato del valore indicato per il non utilizzo immediato del bene, risulta pari a :

LOTTO 1: (85 mq x 1010,25) = 85.871,25 euro – (85.871,25*5%)=81.577,69 euro

A questa valutazione si decurta il 5% del suo valore, per l'assenza di garanzie per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito, di conseguenza il valore del BENE del LOTTO 1 risulta pari a:

LOTTO 1: 81.577,69 – (81.577,69 x 5%) = 85.656,57 euro = in cifra tonda 85.600,00

(ottantacinquemilaseicentoeuro/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Torlonia	**85,00 mq**	**1010,25 €/mq**	**€ 81.577,69**	100%	**81.577,69 – (81.577,69 x 5%) = 85.656,57 euro = in cifra tonda**
				Valore di stima:	**€ 85.600,00**

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro
Il bene
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 335, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.100,00

Nella disciplina comune dell'estimo, l'approccio del costo si basa nell' assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso .

Lo stato di vetustà attuale dell'immobile e le caratteristiche dello stesso fanno rientrare l'immobile oggetto di perizia tra quelli da definire "particolari e di rara entità", infatti l'immobile che risulta di antica costruzione, inagibile e danneggiato gravemente dal terremoto del 6 aprile 2009, può essere identificato come un bene il cui valore di mercato è strettamente influenzato dal danno e dalle tempistiche di ricostruzione del bene stesso, oltre al presupposto che la vendita di un immobile inagibile lo configura fuori da uno stato "normale" di mercato immobiliare.

Un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto è Il costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di sostituzione deprezzato si stima grazie alla somma dei valori:

- del terreno su cui insiste il bene

- del costo di ricostruzione degli immobili a nuovo

- del deprezzamento del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale

Con una semplice formalizzazione, il costo di sostituzione deprezzato è rappresentato dalla somma di due addendi:

Crd = Ca + Crn Cd

• dove: – Ca è il costo attuale dell'area;

Crn si riferisce ai costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti;

Cd è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso

• Il valore di Cd può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene

Cd = 100% - D

Cd = 100% - 99%=1% essendo un bene di epoca età superiore ai 100 anni

Crn: il costo di ricostruzione euro/mq, essendo un immobile danneggiato dal terremoto del 6 aprile 2009, è ottenuto dalla Scheda Progetto Parte Prima allegata al progetto di Richiesta di indennizzo per danni causati dal terremoto, in cui si evince che il costo previsto per la ristrutturazione dell'intera unità strutturale è pari a 1194,60 euro/mq comprensivo di spese tecniche. **(All.11_Lotto 2_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60211)**

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd122758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Di conseguenza il costo di sostituzione deprezzato è pari a:

Crd = Ca + Crn Cd

Crd = 300 + 1194,60 x1%= 300+ 11,95= 311,95 euro/mq

La superficie convenzionale lorda ottenuta dagli elaborati tecnici è pari a 34,20 mq.

È possibile definire la vendita sul costo attuale dell'area pari a 34,20 x 311,95 = 10.668,69

Da cui si decurta il 5% quale abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito:

10.668,69 * (10.668,69 -5%)= 10.135,26 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro	34,20 mq	311,95 €/mq	€ 10.668,69	100%	(10.668,69 -5%)= € 10.135,26 In cifra tonda
				Valore di stima:	€ 10.100,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - **Bene N° 4** - **Bene N° 5** - Cantine ubicate a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro, zona Coppito

Identificati al catasto Fabbricati :

- Fg. 65, Part. 333, Sub. 2, Categoria C6

- Fg. 65, Part. 384, Sub. 1, Categoria C6

- Fg. 65, Part. 384, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.290,00

Il lotto 3 è composto da beni " di particolare complessità", con caratteristiche che li configurano in mercati specializzati e limitati in quanto risultano:

- beni danneggiati da evento straordinario (sisma 2009);

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd122758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

- il Bene n. 3 è inagibile e puntellato;
- Il Bene n.4 e il Bene n.5 sono stati demoliti e presentano allo stato attuale consistenza materica nulla;
- Per tali beni sono state presentate pratiche di richieste di contributo per la riparazione dai Danni causati dal sisma che richiedono tempistiche lunghe dettate da particolari attività burocratiche e normative, le quail permetteranno la riparazione del bene p addirittura la totale ricostruzione.

Premesso ciò, un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto è Il costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di sostituzione deprezzato si stima grazie alla somma dei valori:

- del terreno su cui insiste il bene

- del costo di ricostruzione degli immobili a nuovo
- del deprezzamento del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale

Con una semplice formalizzazione, il costo di sostituzione deprezzato è rappresentato dalla somma di due addendi:

Crd = Ca + Crn Cd

• dove: – Ca è il costo attuale dell'area;

Crn si riferisce ai costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti;

Cd è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso

• Il valore di Cd può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene

Cd = 100% - D

Cd = 100% - 99%=1% essendo un bene di epoca età superiore ai 100 anni

BENE N.3

Crn: il costo di ricostruzione euro/mq, essendo un immobile danneggiato dal terremoto del 6 aprile 2009, è ottenuto dalla Scheda Progetto Parte Prima allegata al progetto di Richiesta di indennizzo per danni causati dal terremoto, in cui si evince che il costo previsto per la ristrutturazione dell'intera unità strutturale è pari a 1216,60 euro/mq comprensivo di spese tecniche. **(All.16_Lotto 3_Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60326)**

Di conseguenza il costo di sostituzione deprezzato è pari a:

Crd = Ca + Crn Cd

Crd = 300 + 1216,60 x1%= 300+ 12,17= 312,17euro/mq

La superficie convenzionale lorda ottenuta dagli elaborati tecnici è pari a 2,20 mq.

È possibile definire la vendita sul costo attuale dell'area pari a 2,20 x 312,17 = 686,75

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Da cui si decurta il 5% quale abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito:

687,75* (687,75 -5%)= 661,99 euro.

BENE N.4 – BENE N.5

Crn: il costo di ricostruzione euro/mq, essendo un immobile danneggiato dal terremoto del 6 aprile 2009, è ottenuto dalla Scheda Progetto Parte Prima allegata al progetto di Richiesta di indennizzo per danni causati dal terremoto, in cui si evince che il costo previsto per la ristrutturazione dell'intera unità strutturale è pari a 1.353,82 euro/mq comprensivo di spese tecniche. **(All.17_Lotto 3_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60271)**

Di conseguenza il costo di sostituzione deprezzato è pari a:

Crd = Ca + Crn Cd

Cd= 0, poichè I beni sono stati demoliti, da cui si ottiene:

Crd = 300 + 0= = 300,00 euro/mq

La superficie convenzionale lorda ottenuta dagli elaborati tecnici è pari a (4,60 + 4,80)= 9,40 mq.

È possibile definire la vendita sul costo attuale dell'area pari a 9,40 x 300 = 2.820,00

Da cui si decurta il 5% quale abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito:

2.820,00 * (2.820,00 -5%)= 2.679,00 euro.

COMPLESSIVAMENTE IL LOTTO 3 =

BENE 3 + BENE 4 + BENE 5 = € 611,99 + 1311,00 + € 1.368,00 =

in cifra tonda € 3.290,00

(tremiladuecentonovantaeuro/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro	2,20 mq	312,17 €/mq	€ 686,75	100%	€ 686,75 – 5%= € 611,99
Bene N° 4 - Cantina L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro	4,60 mq	300,00 €/mq	€ 1380,00	100%	€ 1380 - 5%= € 1311,00
Bene N° 5 - Cantina L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro	4,80 mq	300,00 €/mq	€ 1.440,00	100%	€ 1440 - 5%= € 1.368,00

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

					TOTALE= €3.290,99 In cifra tonda
				Valore di stima:	€ 3.290,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 1

La stima riguarda un immobile in corso di ricostruzione, a seguito dei danni causati dal sisma del 6 aprile 2009, sito nel Comune di L'Aquila in Via Torlonia, identificato al NCEU al Foglio 79 part.lla 26 sub. 2, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 80mq, rendita euro 299,55.

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.
Nel caso in esame l'immobile, premesso che:
-ha subito danni causati dal sisma del 6 aprile 2009 che ha colpito l'intero territorio di L'Aquila e lo stesso
-ha ottenuto un contributo di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) che prevede la ricostruzione dell'intero immobile garantendo una serie di standard imposti da normativa quali la sicurezza sismica, il risparmio energetico, il confort acustico, fino all'agibilità dell'immobile, con oneri interamente a carico dello stato;
-il cantiere dei lavori di ricostruzione è attivo, con data fine lavori prevista nell'anno 2020

Si ritiene congruo utilizzare come criterio per la determinazione del valore di mercato del fabbricato la stima sintetica del valore venale dell'immobile, attraverso l'utilizzo delle quotazioni OMI nel primo semestre dell'anno 2018 per la Provincia di L`AQUILA codice zona C1, a cui decurtare una percentuale forfettaria pari al 5% data dall'impossibilità di utilizzare il bene nell'immediato ma solo alla regolare esecuzione dei lavori.
Dal che effettuato il calcolo del Valore normale del fabbricato (Vnu), come appresso:

LOTTO 1: (Vnu) = 870,00 + (1200,00 – 870,00) x 0,425 = € / mq 1010,25

Il valore di mercato dei beni oggetto di perizia del LOTTO 1, decurtato del valore indicato per il non utilizzo immediato del bene, risulta pari a :

LOTTO 1: (85 mq x 1010,25) = 85.871,25 euro – (85.871,25*5%)=81.577,69 euro

A questa valutazione si decurta il 5% del suo valore, per l'assenza di garanzie per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito, di conseguenza il valore del BENE del LOTTO 1 risulta pari a:

LOTTO 1: 81.577,69 – (81.577,69 x 5%) = 85.656,57 euro = in cifra tonda 85.600,00

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

(ottantacinquemilaseicentoeuro/00)

LOTTO 2

Il bene è un appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro, zona Coppito ed identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 335, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3.

L'immobile è attualmente inagibile, non utilizzabile e puntellato, a causa dei Danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.

Lo stato di vetustà attuale dell'immobile e le caratteristiche dello stesso fanno rientrare l'immobile oggetto di perizia tra quelli da definire "particolari e di rara entità", infatti l'immobile che risulta di antica costruzione, inagibile e danneggiato gravemente dal terremoto del 6 aprile 2009, può essere identificato come un bene il cui valore di mercato è strettamente influenzato dal danno e dalle tempistiche di ricostruzione del bene stesso, oltre al presupposto che la vendita di un immobile inagibile lo configura fuori da uno stato "normale" di mercato immobiliare.

Un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto è Il costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di sostituzione deprezzato si stima grazie alla somma dei valori:

- del terreno su cui insiste il bene

- del costo di ricostruzione degli immobili a nuovo

- del deprezzamento del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale

Con una semplice formalizzazione, il costo di sostituzione deprezzato è rappresentato dalla somma di due addendi:

Crd = Ca + Crn Cd

• dove: – Ca è il costo attuale dell'area;

Crn si riferisce ai costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti;

Cd è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso

• Il valore di Cd può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene

Cd = 100% - D

Cd = 100% - 99%=1% essendo un bene di epoca età superiore ai 100 anni

Crn: il costo di ricostruzione euro/mq, essendo un immobile danneggiato dal terremoto del 6 aprile 2009, è ottenuto dalla Scheda Progetto Parte Prima allegata al progetto di Richiesta di indennizzo per danni causati dal terremoto, in cui si evince che il costo previsto per la ristrutturazione dell'intera unità strutturale è pari a 1194,60 euro/mq comprensivo di spese tecniche. **(All.11_Lotto 2_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60211)**

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Di conseguenza il costo di sostituzione deprezzato è pari a:

Crd = Ca + Crn Cd

Crd = 300 + 1194,60 x1%= 300+ 11,95= 311,95 euro/mq

La superficie convenzionale lorda ottenuta dagli elaborati tecnici è pari a 34,20 mq.

È possibile definire la vendita sul costo attuale dell'area pari a 34,20 x 311,95 = 10.668,69

Da cui si decurta il 5% quale abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito:

LOTTO 2: (10.668,69) * (10.668,69 -5%)= in cifra tonda 10.100,00 euro.

(diecimilacentoeuro/00)

LOTTO 3

Il Lotto 3 è composto da tre cantine, ubicate a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro, zona Coppito

Identificati al catasto Fabbricati :

- Fg. 65, Part. 333, Sub. 2, Categoria C6 (BENE 3)
- Fg. 65, Part. 384, Sub. 1, Categoria C6 (BENE 4)
- Fg. 65, Part. 384, Sub. 3, Categoria C6 (BENE 5)

Il lotto 3 è composto da beni " di particolare complessità", con caratteristiche che li configurano in mercati specializzati e limitati in quanto risultano:

- beni danneggiati da evento straordinario (sisma 2009);
- il Bene n. 3 è inagibile e puntellato;
- Il Bene n.4 e il Bene n.5 sono stati demoliti e presentano allo stato attuale consistenza materica nulla;
- Per tali beni sono state presentate pratiche di richieste di contributo per la riparazione dai Danni causati dal sisma che richiedono tempistiche lunghe dettate da particolari attività burocratiche e normative, le quail permetteranno la riparazione del bene p addirittura la totale ricostruzione.

Premesso ciò, un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto è Il costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di sostituzione deprezzato si stima grazie alla somma dei valori:

- del terreno su cui insiste il bene

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

- del costo di ricostruzione degli immobili a nuovo

- del deprezzamento del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale

Con una semplice formalizzazione, il costo di sostituzione deprezzato è rappresentato dalla somma di due addendi:

Crd = Ca + Crn Cd

• dove: – Ca è il costo attuale dell'area;

Crn si riferisce ai costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti;

Cd è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso

• Il valore di Cd può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene

Cd = 100% - D

Cd = 100% - 99%=1% essendo un bene di epoca età superiore ai 100 anni

BENE N.3

Crn: il costo di ricostruzione euro/mq, essendo un immobile danneggiato dal terremoto del 6 aprile 2009, è ottenuto dalla Scheda Progetto Parte Prima allegata al progetto di Richiesta di indennizzo per danni causati dal terremoto, in cui si evince che il costo previsto per la ristrutturazione dell'intera unità strutturale è pari a 1216,60 euro/mq comprensivo di spese tecniche. **(All.16_Lotto 3_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60326)**

Di conseguenza il costo di sostituzione deprezzato è pari a:

Crd = Ca + Crn Cd

Crd = 300 + 1216,60 x1%= 300+ 12,17= 312,17euro/mq

La superficie convenzionale lorda ottenuta dagli elaborati tecnici è pari a 2,20 mq.

È possibile definire la vendita sul costo attuale dell'area pari a 2,20 x 312,17 = 686,75

Da cui si decurta il 5% quale abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito:

687,75* (687,75 -5%)= 661,99 euro.

BENE N.4 – BENE N.5

Crn: il costo di ricostruzione euro/mq, essendo un immobile danneggiato dal terremoto del 6 aprile 2009, è ottenuto dalla Scheda Progetto Parte Prima allegata al progetto di Richiesta di indennizzo per danni causati dal terremoto, in cui si evince che il costo previsto per la ristrutturazione dell'intera unità strutturale è pari a 1.353,82 euro/mq comprensivo di spese tecniche. **(All.17_Lotto 3_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60271)**

Di conseguenza il costo di sostituzione deprezzato è pari a:

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Crd = Ca + Crn Cd

Cd= 0, poichè I beni sono stati demoliti, da cui si ottiene:

Crd = 300 + 0= = 300,00 euro/mq

La superficie convenzionale lorda ottenuta dagli elaborati tecnici è pari a (4,60 + 4,80)= 9,40 mq.

È possibile definire la vendita sul costo attuale dell'area pari a 9,40 x 300 = 2.820,00

Da cui si decurta il 5% quale abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non a conoscenza del perito:

2.820,00 * (2.820,00 -5%)= 2.679,00 euro.

COMPLESSIVAMENTE IL LOTTO 3 =

BENE 3 + BENE 4 + BENE 5 = € 611,99 + 1311,00 + € 1.368,00 =

in cifra tonda € 3.290,00

(tremiladuecentonovantaeuro/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Scoppito, li 18/02/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL.1_ Estratto di matrimonio e certificate di residenza
- ✓ ALL.2_Lotto1_Rilievo stato di fatto
- ✓ ALL.3_Lotto1_Doc. Fotografica
- ✓ ALL.4_Lotto1_Confronto tra stato autorizzato e stato di fatto
- ✓ ALL.5_Lotto1_Visure e planimetrie catastali, visure storiche e ipsezioni ipotecarie

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

- ✓ ALL.6_Lotto 1_SCIA e elaborati grafici
- ✓ ALL.7_Lotto 1_Valori OMI
- ✓ ALL.8_Lotto 2_ Elaborato stato di fatto pratica AQBCE 60211
- ✓ ALL.9_Lotto 2_ Visure, planimetrie catastali, visura storica e ispezione ipotecaria
- ✓ ALL.10_Lotto 2_ Doc. fotografica
- ✓ All.11_Lotto 2_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60211
- ✓ All.12_Lotto 3_ Doc. Fotografica Bene 3
- ✓ All.13_Lotto 3_ Visure catastali, visure storiche e ispezioni ipotecarie
- ✓ All.14_Lotto 3_ Pratica AQBCE 60326 elaborati stato di fatto
- ✓ All.15_Lotto 3_ Pratica AQBCE 60271 elaborati stato di fatto
- ✓ All.16_Lotto 3_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60326
- ✓ All.17_Lotto 3_ Valore di ricostruzione pratica AQBCE 60271
- ✓ All.18_Lotto 3_ Stralcio PRG

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Torlonia
  Il bene oggetto di perizia è ubicato all'interno di un immobile sito in L'Aquila, Via Torlonia, costituito da un appartamento che si sviluppa su due livelli e di un ulteriore locale con accesso indipendente attraverso scala condomiale posizionato al piano secondo, identificato al NCEU al Foglio 79 part.lla 26 sub. 2, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 80mq, rendita euro 299,55. L'intero compendio immobiliare in cui è collocato il bene è costituito da un edificio cielo-terra su tre livelli parte integrante di un aggregato edilizio sito nel centro storico di L'Aquila della frazione di Pile, attualmente in stato di ristrutturazione a seguito di richiesta di ripristino dai danni causati dal sisma del 6 aprile 2009, con data presunta di fine lavori 2020.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 26, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile contenente i beni oggetto di perizia ricade in area destinata dal vigente PRG del Comune di L'Aquila in zona di completamento secondo l'art.48 e all'interno del Piano particolareggiato del Comune di L'Aquila, sorgenti di Pile, zona di completamento art. 84 C.3.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro
  Il bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 335, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 37 mq, rendita euro 133,25.

  Il bene è collocato al piano terra dell'unità strutturale 1 US1, di un aggregato edilizio danneggiato dal sisma del 06/04/2009 (AGGREGATO 883 VIA CAPO IL MURO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito.

  Il bene risulta attualmente inagibile in quanto gravemente danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009.

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile contenente il bene oggetto di perizia ricade nell' Art. 46 del vigente PRG del Comune di L'Aquila - Zone residenziali - Zona residenziale di ristrutturazione delle Frazioni.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Bene N° 4 - Bene N° 5 - Cantine ubicate a L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro, zona Coppito
I beni (LOTTO 3) sottoposti a pignoramento sono tre cantine situate nel Comune di L'Aquila, Via Capo il Muro, identificate catastalmente al NCEU del Comune di L'Aquila:

- Foglio 65 part.lla 333 sub.2, cat. C/6, classe 5, consistenza 6 mq, rendita euro 4,65;

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd122758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

Il bene è collocato al piano terra dell'unità strutturale 4 (US4), di un aggregato edilizio danneggiato dal sisma del 06/04/2009 (AGGREGATO 882- CONSORZIO 882 PEPPETTO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito. Il bene risulta attualmente inagibile in quanto gravemente danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009.

E' stata presentata presso gli Uffici Speciali di L'Aquila USRA richiesta di risarcimento danni dai danni causati dal sisma con pratica AQBCE 60326.

- Foglio 65 part.lla 384 sub.1, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 7,55
- Foglio 65 part.lla 384 sub.3, cat. C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 5,77

I beni sono stati demoliti a seguito di Ordinanza Comunale n. 626 del 25/06/2010 a causa dei danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.

Gli stessi sono stati ricompresi, ai fini della loro ricostruzione, all'interno dell' aggregato edilizio (AGGREGATO 2050, CONSORZIO 2050 PADRE MIRCO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito, sul quale è stato presentata presso gli Uffici Speciali di L'Aquila USRA richiesta di risarcimento danni causati dal sisma con pratica AQBCE 60271.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 333, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 384, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 65, Part. 384, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno del vigente PRG del Comune di L'Aquila art. 46 Zone residenziali - Zona residenziale di ristrutturazione delle Frazioni.

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bdf22758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Torlonia		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 79, Part. 26, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	85,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in fase di ristrutturazione autorizzato con SCIA prot. 0090359 del 13/09/2016 del Comune di L'Aquila.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è ubicato all'interno di un immobile sito in L'Aquila, Via Torlonia, costituito da un appartamento che si sviluppa su due livelli e di un ulteriore locale con accesso indipendente attraverso scala condominiale posizionato al piano secondo, identificato al NCEU al Foglio 79 partlla 26 sub. 2, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 80mq, rendita euro 299,55. L'intero compendio immobiliare in cui è collocato il bene è costituito da un edificio cielo-terra su tre livelli parte integrante di un aggregato edilizio sito nel centro storico di L'Aquila della frazione di Pile, attualmente in stato di ristrutturazione a seguito di richiesta di ripristino dai danni causati dal sisma del 6 aprile 2009, con data presunta di fine lavori 2020.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 65, Part. 335, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	34,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è inagibile e puntellato a causa dei danni provocati dal sisma del 6 aprile 2009.		
Descrizione:	Il bene (LOTTO 2) sottoposto a pignoramento è situato nel Comune di L'Aquila, Via Capo il Muro, identificato catastalmente al NCEU del Comune di L'Aquila al Foglio 65 partlla 335 sub.6, cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 37 mq, rendita euro 133,25. Il bene è collocato al piano terra dell'unità strutturale 1 US1, di un aggregato edilizio danneggiato dal sisma del 06/04/2009 (AGGREGATO 883 VIA CAPO IL MURO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito. Il bene risulta attualmente inagibile in quanto gravemente danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero, ma non utilizzabile.		

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

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd1227589072b0ea44ee7636aeb4c1

LOTTO 3

Bene N° 3 – Cantina **Bene N° 4 – Cantina** **Bene N° 5 - Cantina**			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Capo il Muro		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantine Identificate al catasto Fabbricati - Fg 65, Part. 333, Sub. 2, Categoria C6 - Fg 65, Part. 384, Sub. 1, Categoria C6 - Fg 65, Part. 384, Sub. 3, Categoria C6	**Superficie**	58 mq
Stato conservativo:	I beni (LOTTO 3) sottoposti a pignoramento sono tre cantine situate nel Comune di L'Aquila, Via Capo il Muro, identificate catastalmente al NCEU del Comune di L'Aquila: ○ Foglio 65 partlla 333 sub.2, cat. C/6, classe 5, consistenza 6 mq, rendita euro 4,65; Il bene è inagibile e puntellato a causa dei danni provocati dal sisma del 6 aprile 2009. ○ Foglio 65 partlla 384 sub.1, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 7,55 ○ Foglio 65 partlla 384 sub.3, cat. C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 5,77 I beni sono stati demoliti a seguito di Ordinanza Comunale n. 626 del 25/06/2010 a causa dei danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.		
Descrizione:	I beni (LOTTO 3) sottoposti a pignoramento sono tre cantine situate nel Comune di L'Aquila, Via Capo il Muro, identificate catastalmente al NCEU del Comune di L'Aquila: ○ Foglio 65 partlla 333 sub.2, cat. C/6, classe 5, consistenza 6 mq, rendita euro 4,65; Il bene collocato al piano terra dell'unità strutturale 4 (US4), di un aggregato edilizio danneggiato dal sisma del 06/04/2009 (AGGREGATO 882- CONSORZIO 882 PEPPETTO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito. Il bene risulta attualmente inagibile in quanto gravemente danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009. E' stata presentata presso gli Uffici Speciali di L'Aquila USRA richiesta di risarcimento danni dei danni causati dal sisma con pratica AQBCE 60326. ○ Foglio 65 partlla 384 sub.1, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 7,55 ○ Foglio 65 partlla 384 sub.3, cat. C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 5,77 I beni sono stati demoliti a seguito di Ordinanza Comunale n. 626 del 25/06/2010 a causa dei danni causati dal sisma del 6 aprile 2009.Gli stessi sono stati ricompresi, ai fini della loro ricostruzione, all'interno dell' aggregato edilizio (AGGREGATO 2050, CONSORZIO 2050 PADRE MIRCO), sito nel comune di L'Aquila della frazione di Coppito, sul quale è stato presentata presso gli Uffici Speciali di L'Aquila USRA richiesta di risarcimento danni causati dal sisma con pratica AQBCE 60271.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: GRAZIANO SANTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63bd122758907 2b0ea44ee7636aeb4c1

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