

Tiziano Sebastiani

Geometra

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr. Emanuele PETRONIO

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 44/2019

Creditore procedente: ~~BRED CREDITO FINANZIARIO S.P.A.~~

Debitore esecutato: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 1

L'Aquila, 4 Gennaio 2020

H.C.T.U.

Geom. Tiziano Sebastiani

Via XX Settembre, n. 10 - 67100 L'Aquila - ☎ 0862/203491 - cell. 335/6498612

C.F. SBS TZN 62C22 A345D - P.I. 01102970660 - tiziano.sebastiani@geopec.it

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 44/2019

Creditore procedente:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

Avv. Fabrizio GIANCARLI

Soggetto esecutato:

[REDACTED]

PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del 17.09.2019, premesso che si è proceduto all'accesso, sopralluogo e rilievo del compendio immobiliare, con l'ausilio del nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), in data 4 Dicembre 2019 e, alla luce delle verifiche e quesiti posti nel richiamato provvedimento di nomina, espletati i necessari accertamenti, rilievi ed attività complementari necessari, si espone il risultato delle operazioni svolte.

OPERAZIONI PRELIMINARI RICHIESTE

1) - Prima di ogni altra attività, esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

In merito a quanto richiesto nel punto in oggetto, si è redatta, congiuntamente all'I.V.G., "scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c." - che si allega in copia - vedi all.to 1.

2) - esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

- Nota di trascrizione pignoramento: SI
- Estratto mappa: NO
- Relazione notarile: SI

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è catastalmente individuata:

- N.C.E.U. di L'Aquila fg. 73 part. la 338 sub. 7 - A/2

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici e dal sopralluogo espletato si può asserire che:

- i suddetti dati catastali individuano esattamente gli immobili oggetto di esecuzione innanzi riportati
 - la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio ed allegata alla presente, è essenzialmente conforme sia in termini di configurazione planimetrica sia in termini di utilizzazione con lo stato dei luoghi riscontrato *ad esclusione che, nella planimetria catastale, è graficizzato un secondo ingresso all'unità che permetterebbe il raggiungimento diretto dalla zona notte che, in realtà, è una finestra e, nella planimetria stessa, non è riportato il terrazzo.*
- c. *- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni*

La stessa entità immobiliare è riportata:

- *nell'atto di pignoramento immobiliare:*
- N.C.E.U. di L'Aquila fg. 73 part.la 338 sub 7 – categoria A/2
- *nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare:*
- N.C.E.U. di L'Aquila fg. 73 part.la 338 sub 7 – categoria A/2

Non vi sono rilievi:

- *i dati riportati nell'atto di pignoramento sono identici ai dati esposti nella Nota di Trascrizione*
- per cui vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso.*
- d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento*

Sia dalle relazioni notarili prodotte sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che risultano trascritti:

- *Costituzione di vincolo* a favore e contro i soggetti esegutati - atto Notaio 

Avente per oggetto la costituzione di vincolo pertinenziale – vedi all.to 4.

- La quota pignorata dei beni oggetto di esecuzione è pari all'intero; la stessa è proprietà per diritti pari ad 1/2 ciascuno, del [REDACTED] FORNITORE [REDACTED] si [REDACTED]). Si evidenzia che sia dalle relazioni notarili prodotte sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che non vi sono diritti di comproprietà né diritti reali parziali di terzi.

- *indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;*
- *segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori procedente e intervenuti, senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;*

Dalla relazione notarile prodotta e dalle verifiche espletate presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio si evince che gli immobili oggetto di esecuzione innanzi identificati:

Sono pervenuti ai soggetti eseguiti:

- per la piena proprietà in comunione legale, a seguito di:

Atto di compravendita del [redacted] rogito Dott. [redacted] notaio in L'Aquila, [redacted] di repertorio, trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data [redacted] ai numeri [redacted] da:

- [redacted]

Il terreno su cui è stata edificata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è prevenuto al sig. [redacted], dante causa dei soggetti eseguiti, a seguito di:

- Atto di donazione del [redacted] 88 a rogito Dott. Vincenzo GALEOTA notaio in L'Aquila, numero [redacted] di repertorio, trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data [redacted] ai numeri [redacted] P.G. [redacted] P.

da:

- [redacted]

Sempre dalla relazione notarile il sig. [redacted], titolare del diritto di usufrutto, ne risulta catastalmente intestatario fino al 09.11.1993

g) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

Il bene in esame è pervenuto ai soggetti eseguiti con atto di compravendita, per cui non ricorre il caso in oggetto.

h) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima

Caso non ricorrente.

In quanto:

Il terreno sul quale è edificato l'immobile oggetto di esecuzione, come innanzi

evidenziato, è pervenuto al dante causa dei soggetti eseguiti, nel periodo antecedente al ventennio la trascrizione del pignoramento, a seguito di atto di donazione.

3) - *verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune*

a) *la regolarità edilizia e urbanistica;*

Da quanto verificato presso il competente ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che :

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata senza titolo abilitativo ma la stessa è stata oggetto di procedimento a sanatoria (condono) conclusosi con il rilascio di concessione a sanatoria n. 3784 prot. 21114 del 01 Febbraio 1999 (vedi all.to 11)

Per quanto riferibile alla conformità dello stato dei luoghi agli elaborati di cui alla concessione a sanatoria si evidenzia che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme ai grafici posti alla base del rilasciato provvedimento amministrativo con esclusione della trasformazione del 2° ingresso (zona notte) da porta a finestra.

b) *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*

Non è stata reperita presso i competenti uffici la dichiarazione di agibilità

c) *i costi delle eventuali sanatorie;*

Non vi sono sanatorie da eseguire

d) *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*

Non risultano trascritte convenzioni edilizie

e) *eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione*

Non risultano trascritti vincoli espropriativi, cessioni di volumetrie.

4) - *verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc*

Dai controlli eseguiti presso i competenti uffici, le porzioni immobiliari non risultano interessate da provvedimento di tutela ai sensi del Lgs. 42/2004 al momento dell'edificazione

5) - *accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);*

Non vi è condominio

6) - *verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);*

L'immobile non risulta locato ed è abitato dai soggetti esecutati

7) *verificare presso la Cancelleria del Tribunale*

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR.II.;*

Dalla relazione notarile prodotta, *non risultano trascritte domande giudiziali.*

- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

L'immobile oggetto di esecuzione non è interessato da nessuno degli indicati provvedimenti

RELAZIONE DI STIMA

Beni in L'AQUILA - AQ

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	FOGLIO	P.LLA	SUB	SUPERFICI
44/2019	L'Aquila	N.C.E.U.	A/2	73	338	7	mq 142,58
							Balconi, terraz. mq 82,83
							Cantina mq 11,55

Diritto di PIENA PROPRIETA', come da relazione notarile prodotta, della quota di 1000/1000 dei soggetti esegutati su:

- Lotto formato da:

Appartamento – SUB.7 in L'Aquila, via Fontegrossa, n. 57

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, vano pluriuso, tre vani letto, disimpegni, balcone e terrazzo a livello piano terra oltre al vano cantina al piano seminterrato. Altezza interna mt 2,60

Destinazione: in atto al momento del sopralluogo : residenziale

Superfici come da rilievo

- Piano terra:	mq	142,58	abitazione
	mq	4,20	- balconi
	mq	78,63	- terrazzo e tettoia
Piano seminterrato	mq	11,55	- cantina

Esito sisma 2009 : "A"

Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 - € 128.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) - DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobili in L'AQUILA

Caratteristiche zona: periferia della città di L'Aquila – edificio ubicato in loc. S. Giacomo.

Caratteristiche zone limitrofe: periferia

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

Principali servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche, negozi al dettaglio

Presso la città di L'Aquila: ospedali, centri commerciali, scuole pubbliche, teatri, ecc.

3. STATO DI POSSESSO

NOMINATO I.V.G. – immobile abitato dai soggetti esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Dalla relazione notarile prodotta:

- Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, gravanti su beni innanzi individuati – come da relazione notarile prodotta

4.2.1. Ipoteche -

- Ipoteca giudiziale iscritta il 07.03.2013 al Tribunale di L'Aquila - R.G.

Favore: ~~_____~~

Derivante da: decreto ingiuntivo rep. ~~_____~~ - Tribunale di L'Aquila

Iscritta per: € 6.000,00

Importo capitale: € 2.220,00

Gravante su: immobili oggetto di esecuzione

Contro: Soggetti esecutati per la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà

- Ipoteca giudiziale iscritta l'08.02.2013 al Tribunale di Avezzano - R.G.

Favore: ~~_____~~

Derivante da: decreto ingiuntivo rep. 824 del 10.09.2012 - Tribunale di Avezzano - Aq

Iscritta per: € 15.000,00

Importo capitale: € [REDACTED]

Gravante su: immobili oggetto di esecuzione

Contro: Soggetti esecutati per la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà

- Ipoteca Volontaria iscritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P. e n. [REDACTED] di R.G.

Favore: [REDACTED] - L'Aquila

Derivante da: Mutuo fondiario a rogito notaio Del Grosso Antonella del [REDACTED] 2010 rep.

[REDACTED]

Iscritta per: € [REDACTED],00

Importo capitale: € [REDACTED],00

Durata: 240 mesi (20 anni)

Gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Contro: Soggetti esecutati per la quota complessiva pari ad [REDACTED] di piena proprietà

- Ipoteca Volontaria iscritta il [REDACTED] al n. 924 di R.P. e n. [REDACTED] di R.G.

Favore: [REDACTED] - L'Aquila

Derivante da: Mutuo fondiario a rogito notaio Del Grosso Antonella del [REDACTED] 2003 rep.

[REDACTED]

Iscritta per: € [REDACTED],00

Importo capitale: € [REDACTED],00

Durata: 15 [REDACTED]

Gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Contro: Soggetti esecutati per la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto il [REDACTED] al n. 0181 di R.P. e n. [REDACTED] di R.G.

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del [REDACTED] rep. [REDACTED] - Ufficiale

Contro: [REDACTED] di L'Aquila

Favore: [REDACTED] S.C.P.A. [REDACTED]

Contro: Soggetti esecutati per la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà

~~- Pignoramento immobiliare trascritto il 28.06.2017 al n. 7625 di P.D. n. 0584 di P.C. -~~

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del 13.06.2017 rep. 000000017 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di L'Aquila

Favore: ~~Dr. [redacted] - Modena~~

Contro: Soggetti esecutati per la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà

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

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata senza titolo abilitativo ma la stessa è stata oggetto di procedimento a sanatoria (condono) conclusosi con il rilascio di concessione a sanatoria n. 3784 prot. 21114 del 01 Febbraio 1999 (vedi all.to 8)

Per quanto riferibile alla conformità dello stato dei luoghi agli elaborati di cui alla concessione a sanatoria si evidenzia che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme ai grafici posti alla base del rilasciato provvedimento amministrativo con esclusione della trasformazione del 2° ingresso (zona notte) da porta a finestra.

Accertamento di conformità Catastale:

Dalle verifiche esperite presso L'Agenzia del Territorio, ex U.T.E., si è accertato che l'identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento corrisponde a quanto indicato nel pignoramento.

Per quanto riferibile alla conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, va evidenziato che le stesse sono essenzialmente conformi allo stato dei luoghi ad esclusione che, nella planimetria catastale, è graficizzato un secondo ingresso all'unità che permetterebbe il raggiungimento diretto dalla zona notte che, in realtà, è una finestra e, nella planimetria stessa, non è riportato il terrazzo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non determinabili

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

- non vi è condominio
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non vi è condominio

- Cause in corso: dalla relazione notarile prodotta non risultano trascritte domande giudiziali

6. ATTUALI PROPRIETARI

Come da relazione notarile prodotta:

- Soggetti esegutati - per dritti complessivi di PIENA PROPRIETA' pari a 1000/1000 -
in comunione legale

6.1.a ATTI DI ACQUISTO DEGLI ESECUTATI E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO - COME DA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI

L'unità oggetto di esecuzione, per i diritti innanzi indicati, è pervenuta ai soggetti esegutati, per la piena proprietà in comunione legale, a seguito di:

ATTO DI COMPRAVENDITA

Pubb.Uff.: Notaio Antonella DEL GROSSO Data [REDACTED] Rep n. [REDACTED]

Tras. Ufficio del Territorio di: L'AQUILA Data [REDACTED] n. [REDACTED] P. [REDACTED]

6.1.b) - PROVENIENZA BENI AI DANTI CAUSA

Il terreno su cui è stata edificata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è prevenuto al sig. Capannolo Rinaldo, dante causa dei soggetti esegutati, a seguito di:

ATTI DI DONAZIONE - per la nuda proprietà

Pubb.Uff.: Notaio Vincenzo GALEOTA Data [REDACTED]

Tras. Ufficio del Territorio di: L'AQUILA Data [REDACTED] n. [REDACTED] P. [REDACTED]

Sempre dalla relazione notarile il sig. [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto, ne risulta catastalmente intestatario fino [REDACTED]

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

7.1. PARAMETRI DI STIMA

Metodo comparativo sia in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti in zona sia per capitalizzazione di reddito.

Parametri di stima:

- prezzo corrente di mercato riferito ad immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ai beni in oggetto;
- ubicazione degli immobili stessi che, tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di L'Aquila è da ritenersi discreta; Frazione periferica della città di L'Aquila – S. Giacomo
- distribuzione, orientamento e funzionalità – definibili buoni
- tipologia costruttiva;
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima – adeguate alla destinazione del bene
- Vetustà della costruzione: Detto parametro comporta l'applicazione di un coefficiente di degrado pari all'1% annuo per i primi 15 anni dopo il sesto, dello 0,50% per gli ulteriori trent'anni, il tutto dall'anno di costruzione o di ristrutturazione.

Inoltre per rapportare il valore delle superfici non residenziali al valore delle superfici abitabili le prime verranno considerate:

- quelle dei balconi: per 0,25
- quelle dei terrazzi: per 0,10
- quelle dei depositi/magazzini: per 0,30

7.1.2) - ANALISI DI MERCATO

Dalle ricerche di mercato eseguite (note trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) è emerso che l'andamento degli indici del NTN, per tutte le macroaree, come la crescita del volume di compravendite si sia arrestato nel 2006 (ultimo anno di incremento) per i Comuni non capoluogo, mentre il mercato dei Capoluoghi nello stesso anno subiva già una prima flessione (ad eccezione dei Capoluoghi del Nord). A partire dal 2009 si è registrata una migliore tenuta del mercato nei Comuni capoluogo, dove, anche nel 2011, si registrano i migliori riscontri, mentre le compravendite di abitazioni continuavano a subire un ridimensionamento nei Comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra Capoluoghi e non Capoluoghi. Il 2013 mostra ancora una contrazione, ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel

2012. Con la sola eccezione dei Comuni non Capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, fino al 2018 in tutte le aree del Paese. L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014, che si è concentrata soprattutto nei Comuni Capoluogo.

Come nella precedente edizione del presente Rapporto, in luogo delle tradizionali classi demografiche, i comuni sono stati aggregati in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale; sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene. L'andamento del mercato, distinto in tali nuove aggregazioni (Tabella 2), mostra come le tre fasce più basse (S, M, L) presentino una crescita superiore alla media nazionale (tra +6,9% e +7,1%); va segnalato che quasi il 90% dei Comuni (6.801) appartiene alla sola fascia S, interessando un terzo del mercato (33%) nazionale complessivo. Il tasso di crescita più contenuto si è registrato, invece, nelle due metropoli (taglia XXL), Milano e Roma, che hanno segnato un +3,1% per un volume di compravendite pari a poco meno del 10% del totale. L'IMI, come prevedibile, cresce con il progredire delle taglie dalla S (1,25%) alla XXL (2,53%), con un incremento più marcato nelle taglie centrali (+0,13 la XL, +0,13 la L, +0,12 la M). L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei Comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che si dispongono in ordine crescente di taglia, ma sono solo i mercati più grandi, XL e XXL, a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. L'andamento degli indici dell'IMI ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica negli ultimi 14 anni caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.822 Comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo è compreso tra il 2004 e il 2009, quando la dinamica nei 14 Comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei Comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i Comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori. Il rialzo delle compravendite di abitazioni osservato a livello nazionale (+6,5%), risulta diffuso, seppure con intensità diverse, in tutte le regioni.

Nelle regioni del Sud, l'IMI è ovunque inferiore al valore medio nazionale con la Puglia, che, tra queste, assume il valore massimo, 1,46%, seguita da Campania e Abruzzo, intorno a 1,20%, infine Basilica e Calabria non superano l'1%.

Per cui anche se c'è un'inversione di tendenza sui volumi di compravendita, il mercato immobiliare locale, già di per sé statico, risente ancora dell'effetto negativo del noto evento sismico del 6.04.2009 e della situazione ancora attualmente persistente. Il tutto ha influito in maniera negativa sul valore commerciale delle unità abitative generando, di fatto, un decremento valutativo delle stesse

Il mercato edilizio, nella zona di ubicazione dell'immobile di cui trattasi, già di per sé statico, ha subito un'ulteriore costrizione a causa del noto evento sismico e della situazione ancora attualmente persistente. Il tutto ha influito in maniera negativa sul valore commerciale degli immobili.

Si può indicare, quale valore medio di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, stato di conservazione ordinario e vetustà costruttiva, un valore unitario pari, mediamente, ad € 1.000/mq commerciale.

Detto valore trova ulteriore conferma anche in relazione al reddito che l'immobile sarebbe in grado di produrre.

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni. Dalle ricerche di mercato eseguite, si è accertato che il canone locativo medio mensile per un immobile avente le caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione, riferito al primo semestre 2019 (rif. valori OMI – ultimo dato reperibile – vedi all.to 12) variava da un minimo di € 3,3 /mq lordo fino ad un massimo di € 4,7 /mq lordo (da € 330 ad € 470 al mese per unità abitative di mq 100 lordi), quindi, in media pari a € 4,00/mq lordo mese.

Detto valore è espresso per mq lordo; per cui essendo le rilevazioni eseguite al mq netto, lo stesso valore va aumentato del 20 % (incidenza media ordinaria delle murature) ottenendo un canone locativo da applicare pari ad € 4,80 mq/commerciale/mese

Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuta in debito conto l'ubicazione dell'immobile e le possibilità di locazione.

Valore unitario per capitalizzazione:

- R_n = canone dei fitti annui (reddito annuo netto al mq commerciale)
- R = Saggio di capitalizzazione pari al 3% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell'investimento. Per

investimenti “a basso rischio” quali sono quelli in immobili a destinazione residenziale, si adopera un tasso medio/alto intorno al 2-4 %.

- $V \text{ (valore edificio)} = R_n / r$

Reddito annuo lordo/mq: € 4,80 x 12 = € 57,60

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 57,60 - 30% = € 43,32

Valore mq commerciale : reddito netto / r = € 43,32 / 0,03 = € 1.344,00

Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale:

in cifra tonda: € 1.400/mq commerciale

Detto valore è essenzialmente in linea anche con i valori medi OMI pubblicati per la zona in esame (€ 950,00 mq lordo + 1.350 mq lordo)/2 + 20% = € 1.380/mq netto commerciale

Lo stesso è riferito ad immobili agibili, abitabili ed in condizioni di finitura ordinarie.

Per rapportare detto valore al grado di vetustà delle unità oggetto di valutazione, tenuto conto che l'edificio nel quale le stesse sono ubicate è stato edificato nel 1965 (vedi concessione edilizia a sanatoria – all.to 11) va applicato una riduzione in relazione alla vetustà dell'immobile stesso.

Il coefficiente riduttivo da applicare (vedi precedente punto 7.1) è pertanto pari al 30%

Per cui il valore unitario risulta essere pari a:

€ 1.400,00 – 30 % = € 980,00 /mq in cifra tonda: € 1.000,00/mq

8 - DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto A – LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1/1 – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila, loc. S. Giacomo, via Fontegrossa, 57 - al N.C.E.U. fg. 73 part.lla 338 sub. 7 appartamento al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, vano pluriuso, tre vani letto, disimpegni, balcone e terrazzo a livello piano terra oltre al vano cantina al piano seminterrato. Altezza interna mt 2,60

Trattasi di:

- un appartamento (sub. 7) ubicato al piano terra con ingresso autonomo dal civico 57 di

via Fontegrossa, composto da: *ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, vano pluriuso, tre vani letto, disimpegni, balcone e terrazzo a livello piano terra oltre al vano cantina al piano seminterrato. Altezza interna mt 2,60*

Si evidenzia che sul terrazzo a livello ingresso del piano terra è stata rilevata la presenza di una tettoia per la quale non sono state reperite autorizzazioni amministrative a nome dei soggetti eseguiti.

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'unità in oggetto, lo stesso, è definibile buono ed adeguato alla destinazione d'uso.

Le superfici a seguito riportate ed analiticamente determinate nell'allegato 6 sono state rilevate in sede di sopralluogo.

Per la determinazione della superficie convenzionale sono state operate le opportune riduzioni in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Superficie calpestabile:

- da rilievo:

Unità immobiliare sub. 7:

mq 142,58

di cui: mq 142,58 appartamento piano terra

mq 4,20 balconi

mq 78,63 terrazzo e tettoia

mq 11,55 cantina

Superficie commerciale convenzionale:

Unità sub. 7:

mq 142,93

Attestazione A.P.E.

Per gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), ed in particolare per l'individuazione dei fabbricati e/o porzioni edilizie per i quali può essere esclusa la redazione degli stessi, va fatto riferimento ai criteri previsti all'art. 3 comma 3 lettera a) b) c) d) e) del D.Lgs. 192/2005 che recita:

Art. 3 ~Ambito di Intervento

Sono escluse dall'applicazione del presente Decreto le seguenti categorie di edifici

- a)
- b)
- c)
- d)

e) *Gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412 del 26 Agosto 1993 il cui utilizzo standards non prevede l'installazione ed impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter*

Ciò anche con riferimento alle interpretazioni fornite dalla Guida Operativa 2014 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvata il 19-20/06/2014,

Per cui, la porzione immobiliare (ufficio) di cui trattasi, è soggetta all'attestazione di prestazione energetica per le porzioni destinate alla residenza

Esito agibilità post sisma

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune di L'Aquila; detto Comune ricade all'interno del "cratere sismico"; territorio individuato, ai sensi dell'art.10 comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 16.04.2009, Comuni individuati nel decreto del Commissario Delegato n. 3 emanato in data 16 aprile 2009 e successivo decreto integrativo n. 11 del 17.07.2009.

Dalle informazioni assunte sul portale dedicato del Comune di L'Aquila si è accertato che l'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato classificato "A"; (vedi all.to 10).

ACCESSORI

nessuno

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: muratura

Scala interna: =====

Componenti Edilizie

Cancello: si

Recinzione: sì
Corte: terrazzo
Infissi esterni: metallo e vetro
Infissi interni: legno tamburato
Pareti esterne: muratura portante
Rivestimento: intonaco tinteggiato
Pavim. interna: maioliche
Portone d'ingresso: metallo e vetro
Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

Antenna : sì
Antifurto: =====
Antincendio: =====
Aria compressa: =====
Citofonico: sì
Condizionamento: no
Diffusione: no
Elettrico: sì
Energia solare: no
Gas: sì
Idrico: sì
Montacarichi: =====
Telefonico: sì
Telematico: =====
Termico: sì

Dotazioni Condominiali

Nessuna

8.1 Valutazione delle superfici

<i>Immobile</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario €/mq comm.le</i>	<i>VALORE INTERO</i>	<i>Quota</i>	<i>Valore quota Piena proprietà</i>
Unità abitativa piano terra con annessa cantina al piano S1	mq 142,93	€ 1.000,00/mq	€ 142.930,00	1/1	€ 142.930,00

8.2. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 14.293,00
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente - rimborsate dalla procedura: circa € 1.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale – a forfait –: € 1.000,00

8.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni: € 127.637,00

Prezzo base d'asta - in cifra tonda

€ 128.000,00

Si allega:

- 1) – Copia scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c
- 2) – Estratto di mappa
- 3) – Visura catastale aggiornata
- 4) – Visure ipotecarie aggiornate – elenco formalità
- 5) – Foto stato dei luoghi
- 6) – Vista satellitare da Google
- 7) – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 8) – Planimetrie catastali
- 9) – Calcolo superfici
- 10) – Esito classificazione edificio – sisma 2009
- 11) – Estratto copia concessione edilizia a sanatoria ed elaborati grafici
- 12) – Valori OMI
- 13) – Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.

Geom. Tiziano SEBASTIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it