

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Maura MANZI

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 52/2022

Creditore procedente:

Debitore esecutato: =====

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 1

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 52/2022

Creditore procedente: [REDACTED]

Soggetti eseguiti: =====

Creditore intervenuto: =====

PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del [REDACTED], premesso che si è proceduto *all'accesso, sopralluogo e rilievo del compendio immobiliare*, con l'ausilio del nominato [REDACTED], alla luce delle verifiche e quesiti posti con il 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 evidenzia che la "scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c." era già stata redatta, congiuntamente all'I.V.G., dal precedente C.T.U. – La stessa già risulta depositata in atti dall'I.V.G. – si allega in copia – vedi all.to 1.

2) *esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la certificazione 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*
- *Certificazione notarile: SI*
- *Certificazione ipotecaria: NO*
- *Certificazione catastale: NO*

- *La certificazione notarile è relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare posto alla base della procedura esecutiva in esame*

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

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono catastalmente individuate:

- al N.C.E.U. di LUCOLI

Abitazione : fg. 22 part.IIa 909 sub. 122 – natura: 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 riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

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:*

al N.C.E.U. di LUCOLI

Appartamento: Fg. 22 part.IIa 909 sub. 122 – categoria A/2

- *nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare:*

al N.C.E.U. di LUCOLI

Abitazione di tipo civile: Fg. 22 part.IIa 909 sub. 22 – categoria A/2

Non vi sono rilievi:

- *i dati riportati nell'atto di pignoramento dal punto di vista dell'identificazione catastale, 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 dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà
- non risultano iscritte ipoteche successive alla data del pignoramento (vedi all.to 4 - elenco formalità contro soggetto esecutato - aggiornato al 5 Novembre 2024).

e. *La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione*

La quota pignorata dei beni oggetto di esecuzione è pari ad 1/1 dell'intero che risulta essere di:

- ===== - diritti di proprietà pari ad 1/1 -
soggetto esecutato

Si evidenzia che dalla certificazione notarile prodotta non risultano diritti di comproprietà a favore di altri soggetti

f) *La continuità delle trascrizioni nel ventennio:*

- *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 procedenti 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 certificazione notarile prodotta si evince che l'immobile oggetto di esecuzione innanzi identificato, è pervenuto al soggetto esecutato, PER DIRITTI PARI AD 1/1 con:

- atto di compravendita del [REDACTED] 5 ricevuto [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

Da un punto di vista catastale, l'unità attualmente identificata con la part.lla 909 sub. 122 è stata generata dalla soppressione, per variazione identificativo allineamento mappe del 12.11.2005, della particella n. 133 sub. 122 (vedi visura storica – all.to 3)

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;

Caso non ricorrente: beni pervenuti al soggetto esecutato per acquisto

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 procedenti 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

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

a) la regolarità edilizia e urbanistica

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Lucoli, si è verificato fino alla data dell'11/11/2024:

- **l'edificio** nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato interessato da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- *L'unità immobiliare* oggetto di esecuzione: N.C.E.U. di Lucoli fg. 22 part.lla 909 sub. 122 è stata interessata da :

- *Domanda di richiesta di contributo per riparazione danni post sisma 2009* - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ ■ *dichiarazione di agibilità dello stabile;*

L'edificio è stato oggetto di lavori strutturali - [REDACTED] -

Lavori conclusi.

Segnalazione Certificata per L'Agibilità - [REDACTED]

c) *I costi delle eventuali sanatorie;*

Non risultano domande di condono in corso – unità è essenzialmente conforme ai titoli edilizi indicati

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

nessuna

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.*

La zona nella quale è edificato l'edificio è soggetta a vincolo ambientale

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);*

Premesso che in data [REDACTED] a mezzo P.E.C. è stata inoltrata richiesta di informazioni all'Amministratore pro-tempore del condominio nel quale sono ubicate le suddette unità immobiliari, [REDACTED] (vedi all.to 13) a tutt'oggi lo stesso Amministratore non ha comunicato nulla. Pertanto non è stato possibile accertare quanto richiesto nel punto in oggetto.

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

Gli immobili, alla data del sopralluogo, non sono risultati occupati da terzi

7) Verificare presso la Cancelleria del Tribunale

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

Dalla certificazione 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

Lotto 1

Beni in Lucoli – Loc. Prato Lonaro

“Condominio Gemma dell’Appennino” Via Delle Betulle n. 6 – Scala A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL’ ATTO DI PIGNORAMENTO

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URB.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. mq	VANI
52/2022	LUCOLI	N.C.E.U.	A/2		22	909	122		

Diritti di PIENA PROPRIETA’: come da certificazione notarile prodotta e verifiche eseguite:
della quota complessiva di 1000/1000 del soggetto esecutato su:

Appartamento

composta da:

- Appartamento monolocale: mq 62,67.

Di cui: mq 25,94 – appartamento

mq 36,73 – corte/terrazzo esclusivo

Esito sisma 2009: esito E – lavori di ripristino post sisma completati

Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 -

€ 23.000,00

1. PREMessa

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata nel Comune di Lucoli; detto Comune ricade all'interno del "cratere sismico"; territorio individuato, ai sensi dell'art.10 1 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 sia dal portale telematico dedicato del Comune che dal preposto ufficio, si è accertato che *l'unità immobiliare oggetto della presente è compresa in un edificio con esito E. I lavori di ripristino post-sisma sono conclusi (vedi all.to 10-11).*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Località montana – zona turistico-residenziale loc. Prato Lonaro – Lucoli

Caratteristiche zone limitrofe: periferia

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

Principali servizi offerti dalla zona: nessuno

Uffici e scuole pubbliche – nei centri urbani limitrofi alla località di Prato Lonaro

3. STATO DI POSSESSO

- Soggetto esecutato - immobile non occupato - Nominato I.V.G.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Dalla certificazione notarile prodotta:

- Nessuno

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

4.2.1. Ipoteche -

Ipoteca VOLONTARIA iscritta il [REDACTED]

Favore: [REDACTED] - [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Iscritta per : [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Durata: [REDACTED]

Gravante su: fg. 22 part.IIa 909 sub. 122

Contro: SOGGETTO ESECUTATO

Debitori non datori d'ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]

n.b.: non risulta il rinnovo dell'ipoteca – scaduta il 17.07.2020

4.2.2 – Atti esecutivi e cautelari:

- Pignoramento immobiliare - Trascritto [REDACTED] –

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del [REDACTED] – Ufficiale

Giudiziario Tribunale L'Aquila

Favore: [REDACTED] [REDACTED]

Contro: Soggetto esecutato

Gravante su: fg. 22 part.IIa 909 sub. 122

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

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Lucoli, si
è verificato fino alla data dell'11/11/2024:

- L'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato interessato da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- L'unità immobiliare oggetto di esecuzione: N.C.E.U. di Lucoli fg. 22 part.lla 909 sub. 122 è stata interessata da :
- Domanda di richiesta di contributo per riparazione danni post sisma 2009 - [REDACTED]
- [REDACTED] - esito agibilità E -
- Comunicazione fine lavori - [REDACTED]
- Comunicazione regolare esecuzione - [REDACTED]

Dal raffronto degli elaborati grafici di cui alla suddetta documentazione con lo stato dei luoghi si può asserire che:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione identificata nel fg. 22 part.lla 909 sub. 122 – natura: A/2, lo stato di fatto corrisponde essenzialmente ai titoli edilizi indicati

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non accertabili – vedi punti precedenti
- Spese condominiali straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute alla data della perizia: non accertabili – vedi punti precedenti
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non accertabili – vedi punti precedenti
- Cause in corso: dalla certificazione notarile prodotta non risultano trascritte domande giudiziali.

6. ATTUALI PROPRIETARI

Come da certificazione notarile prodotta:

- Soggetto esecutato - diritti complessivi di PIENA PROPRIETA' pari a 1000/1000

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

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, per i diritti innanzi indicati, sono pervenute al soggetto esecutato, con la loro originaria identificazione catastale, PER COMPLESSIVI DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/1 a seguito di :

- Atto di compravendita dell' [redacted] ricevuto dal Notaio [redacted] n.

[redacted] ai numeri [redacted]

6.1.b) - **PROVENIENZA BENI AI DANTI CAUSA**

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, erano pervenute a:

- [redacted] per la quota di 1/1 - in regime di separazione dei beni

Dante causa del soggetto esecutato con:

- [redacted] ricevuto dal [redacted] numero [redacted] 7 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data [redacted]

- [redacted] ricevuto dal [redacted] numero [redacted] repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data [redacted] ai numeri [redacted]

- Verbale di separazione consensuale [redacted] [redacted] i repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data [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, loc. Prato Lonaro di Lucoli, non è da ritenersi ottimale per fini residenziali – *località turistica*
- destinazione d'uso urbanistica assentita
- distribuzione, orientamento e funzionalità – definibili buoni, utilizzazione saltuaria per fini turistici
- tipologia costruttiva;
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima – adeguate alla destinazione del

bene – unità oggetto di intervento di ristrutturazione post sisma

Per rapportare il valore delle superfici non residenziali al valore delle superfici utili, alle prime verranno applicati gli ordinari coefficienti di adeguamento.

7.2) - ANALISI DI MERCATO

Dalle ricerche di mercato eseguite (note trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) è emerso che quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il secondo trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2022 rispetto al II trimestre 2021), ancora un aumento del 9,3% nell'area euro. Tali statistiche inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT. Anche in Italia, secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +5,2% rispetto al secondo trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,0% del primo trimestre); crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+3,8% in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente). Nel terzo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2021.

Risulta evidente che i rialzi rilevati negli ultimi trimestri sono in ulteriore attenuazione dopo il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021.

I tassi tendenziali sono leggermente più alti nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2021), e poco più bassi nei comuni minori, (+1,5%, con circa 1.800 abitazioni compravendute in più del terzo trimestre del 2021), dove si registra un seppur lieve tasso negativo nel Nord-Est, -0,1%. L'aumento degli scambi, nell'area delle Isole, risulta superiore al dato nazionale, +8,3%, rispetto al terzo trimestre del 2021, in particolare si rileva un picco intorno al 9% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord-Ovest e al Centro la variazione è quasi nulla (rispettivamente +0,4% e +0,8%), al Sud, invece, l'incremento è del 2,2%, al Nord-Ovest dell'1,2%, sia nei capoluoghi che nei comuni minori.

L'analisi dei dati mensili del terzo trimestre 2022, confrontati con i dati dei mesi omologhi del 2021, evidenzia un calo nel mese di luglio a cui sono seguiti gli incrementi degli scambi ad agosto e a settembre, con tassi di crescita, rispettivamente, del 12,7% e del 5,2%. In agosto, nei comuni capoluogo del Sud e delle Isole, l'incremento ha raggiunto e superato il 20%,

mantenendo un tasso a due cifre anche nel mese successivo. Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel terzo trimestre 2022 circa 168.500 abitazioni, il 96,1% del totale del NTN, quota pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (96,3%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, di quasi 2 punti percentuali.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 67% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve aumento rispetto al precedente trimestre. Quasi la metà, il 49,2%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, aumenta ancora in questo terzo trimestre, portandosi al 2,48%, 17 punti base in più del trimestre precedente, 58 punti base in più in un anno. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 11,4 miliardi di euro, quasi 300 milioni di euro in meno dell'omologo trimestre del 2021 (-2,7%). Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, passando dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio periodo, alle circa 14.500 dell'ultima rilevazione, rallentando, di fatto, proprio il forte recupero del volume di compravendite registrato nel trimestre scorso.

Il calo è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022. Al contrario, per le abitazioni esistenti vi è un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021. La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al di sotto del 10% dal 2019. In quest'ultimo trimestre la quota di acquisti di abitazioni, risalita al 10,3% nello scorso trimestre, diminuisce di nuovo e raggiunge l'8,3%. I dati delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane evidenziano una variazione tendenziale annua del +1,2%, leggermente più bassa rispetto al dato nazionale; sono poco più di 300 le abitazioni acquistate in più nel terzo trimestre 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021. Palermo e Torino sono le città con i maggiori rialzi, rispettivamente, con il 12,9% e il 7,7% di acquisti in più rispetto al terzo trimestre del 2021; seguono Bologna (6,3%), Genova (2,9%) e Roma (1,9%); a Milano, dove si concentra il 23% circa degli scambi delle otto maggiori città, il dato è in negativo (-5,1%), così come a Firenze (-5,5%) e a Napoli (-2,9%). I grafici mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui si contrappone una altrettanto ripida risalita con tutte le principali città che nel 2021 superano i livelli degli anni precedenti. I tassi

tornano poi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel primo trimestre del 2022. Nell'ultima rilevazione sono solo Torino e Palermo a registrare un'accelerazione della variazione tendenziale, mentre Milano, Napoli e Firenze tornano in negativo dopo 6 trimestri di rialzi. Esaminando la distribuzione delle compravendite nel terzo trimestre 2022, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50m2 fino a 85m2, con circa 11.000 unità scambiate nel complesso delle otto grandi città. A Torino la quota supera il 48%. In questo terzo trimestre del 2022, rispetto all'omologo periodo del 2021, la crescita è generalizzata per le residenze di taglio più piccolo, mentre per gli alloggi di maggiori dimensioni, mostrano un tasso negativo ovunque. Il calo raggiunge il 15,2% nel complesso delle otto città, per immobili con superficie oltre i 145 mq.

Il mercato immobiliare locale, già di per sé statico, anche se risente ancora dell'effetto negativo del noto evento sismico del 6.04.2009 e della situazione ancora attualmente persistente, ha mostrato tendenza al rialzo con influenza positiva sul valore commerciale delle unità abitative per fini turistici generando un aumento di valore, in zona, molto marginale

Il mercato edilizio, nella zona di ubicazione dell'immobile a destinazione con spiccate caratteristiche residenziali per fini turistici, loc Prato Lonaro, ha avuto una tendenza positiva per unità ristrutturate post sisma, in considerazione anche della saturazione edilizia di zona.

7.3) - DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI STIMA

Alla luce di quanto detto, si possono indicare, quali valori medi di mercato considerando immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, stato di conservazione mediocre, un valore unitario pari, mediamente, ad € 770,00/mq commerciale.

Detto valore trova conferma nella media tra il valore scaturente dai dati reperiti al mq ed il valore determinato in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre.

Valori unitari mq/ lordo reperiti – primo semestre 2024 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 8 – tipologia abitazioni di tipo civile – cat. A/2):

da € 560,00 ad € 800,00 mq/lordo – Valore medio € 680,00 /mq/lordo

Tenuto conto che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore del 30%, anche in considerazione che l'unità immobiliare oggetto di valutazioni ha una struttura portante in setti di cls, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a: $€ 680,00 + 30\% = € 884,00 /mq\ netto$

Valore in relazione al reddito

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

A tal fine si farà riferimento ai valori locativi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare *valore OMI* (vedi all.to 8 – tipologia abitazioni di tipo civile – cat. A/2):

valore locativo OMI:

da € 1,6 ad € 2,1 mq/lordo/mese – *valore medio* : € 1,85 mq/lordo/mese

Tenuto conto che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore del 30%, anche in considerazione che l'unità immobiliare oggetto di valutazioni ha una struttura portante in setti di cls, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto mese pari a:

$$€ 1,85 + 30\% = \underline{€ 2,40 /mq \text{ mese}}$$

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)
- R = Saggio di capitalizzazione pari al 4% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell'investimento. Per investimenti “a medio rischio” quali sono quelli in immobili a destinazione residenziale ma con spiccate caratteristiche turistiche e ordinariamente utilizzati per periodi saltuari, si adopera un tasso medio/alto intorno al 3-5 %.

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

$$\text{Reddito lordo annuo/mq: } € 2,40 \times 12 = € 28,80$$

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

$$\text{Reddito annuo netto: } € 28,80 - 30\% = € 20,16$$

$$\text{Valore : reddito netto / } r = € 20,16 / 0,04 = € 504,00$$

Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi: $(884,00 + € 504,00) / 2 = € 694,00$

in cifra tonda: € 700,00/mq

8 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel Comune di Lucoli,

- N.C.E.U. : fg. 22 part.IIIa 909 sub. 122;

L'edificio nel quale sono comprese le uu.ii. in oggetto, è formato (da UTE) da n. 90 unità abitative, n. 84 posti auto, n. 4 lastrici solari, n. 13 aree urbane ed n. 1 unità negozio, oltre spazi comuni.

L'unità oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra ed è destinata a residenza saltuaria per fini turistici; è composta da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, un vano letto, un w.c. ed un terrazzo.

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata libera.

Lo stato conservativo è mediocre e l'unità non è fornita di impianto di riscaldamento.

L'unità è stata interessata da lavori di ripristino post sisma 2009 – lavori conclusi

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 lettere e) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. 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'articolo del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei*

veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto dal decreto di cui all'articolo 4, comma 1;

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 di cui trattasi, - residenziale - è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma 2009: E - vedi all.to 9-10 - lavori di ripristino completati

Superficie calpestabile (vedi all.to 12):

Unità abitativa: mq 62,67.

di cui :

mq 25,94 - abitazione

mq 36,73 - terrazzo/corte

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 12): mq 33,29

ACCESSORI

- Terrazzo/corte esclusiva

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: CLS armato

Scala interna: =====

Componenti Edilizie

Cancello : no

Recinzione: no

Corte: sì

Infissi esterni: metallo e vetro

Infissi interni: legno

Pareti esterne: tamponatura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: ceramica, maioliche

Porta d'ingresso: legno tamburato

Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

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

8.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Unità abitativa piano terra – SUB. 122	33,290	€ 770,00/mq	€ 25.630,22	1/1	€ 25.630,22

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: € 2.563,02
- 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: € 0,0000
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – *a forfait - circa* € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : *a forfait* € 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* € 2.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: a forfait € 0,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - Importo forfettario € 0,00
- in corso domanda di condono edilizio – eventuale importo residuale dovuto non accertabile.

8.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni: € 23.067,19

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 23.000,00

Si allega:

- 1) – Copia scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c
- 2) – Estratto di mappa
- 3) – Visura catastale storica - aggiornata
- 4) – Visura ipotecaria di aggiornamento
- 5) – Foto stato dei luoghi
- 6) – Aerofoto da: Google
- 7) – Planimetria catastale – elaborato planimetrico ed elenco sub.
- 8) – Riferimenti estimativi - Valori OMI
- 9) – Estratto autorizzazioni edilizie reperite – edificio
- 10) – Dichiarazione di Agibilità
- 11) – Pratica contributo sisma 2009 ed esito sisma
- 12) – Calcolo superfici e stima
- 13) – Richiesta spese condominiali insolute – inevasa dall'Amministratore del condominio
- 14) – Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.