

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di L'Aquila

Procedura n. 58/2023



L'Aquila, ottobre 2024



Dott. Ing. Gianfranco Gioia

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Ingegnere Gianfranco Gioia**, con studio in L'Aquila (AQ), Via Luigi Falconi n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 1268, in data 14 giugno 2024 veniva incaricato dal G.E. Dr.ssa Maura Manzi, di redigere perizia di stima di un immobile sito nella frazione di Rovere del Comune di Rocca di Mezzo (AQ).

A seguito di accettazione della nomina, comunicata in data 18 giugno 2024 attraverso il deposito con modalità telematica, il sottoscritto esperto stimatore esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER L'ESPERTO ESTIMATORE

Il Giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto estimatore il seguente incarico:

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.
2. esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (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;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - 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 occorrenti;
 - 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;
 - 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 reati parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 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;
 - 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 precedente 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;
 - 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;
 - 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 ed ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano o 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;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

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.;

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. cc, che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

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

7. verificare presso la Cancelleria del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domanda trascritte (se risultanti dai RR.II);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale procedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutata/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ad estrarne copia, non operando nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

8. Osservati i precedenti punti, l'esperto comunicherà al custode l'incarico ricevuto, trasmettendogli la planimetria catastale ed ogni altro documento, utile all'individuazione dell'immobile staggito al recapito ivgabruzzo@pec.it. Il custode, in accordo con il perito, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante posta elettronica certificata, comunicherà al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, ad eventuali detentori (la cui identità sia desumibile dai documenti in atti), ai creditori precedente e ai creditori intervenuti, l'avviso contenente la data improrogabile dell'accesso del custode e dell'esperto al compendio pignorato. per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) o i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- f. in sede di sopralluogo ed in concorso con il custode, consegnare al debitore o all'occupante l'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, procedendo alla compilazione della SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 C.P.C., secondo i modelli forniti al custode.

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti: a) una descrizione giuridica del bene con sua identificazione; comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, con indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio;

indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze o accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) una descrizione commerciale complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale dovranno essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento della stesse, indicandone il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in date antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi";
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso; la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione; l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, etc.

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dallo stesso:

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

- esistenza / inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;

- potenzialità edificatorie del bene;

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne terrà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; in caso contrario, non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene o valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, etc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene; al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare l'elaborato telematicamente in duplice copia (una integrale ed una priva di dati sensibili), inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti, al custode ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. Att. C.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere chiarimenti.

12. fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati;

13. rivolgere al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza, sin da ora, una proroga di giorni. 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce etc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese;

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

16. partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

3. VALUTAZIONE LOTTI

3.1 DATI GENERALI

Il bene oggetto di stima è un appartamento facente parte di un condominio denominato "Residence Rovere" ubicato nella frazione Rovere del Comune di Rocca di Mezzo (AQ) in via Acqua Savia n. 2 (42.1724 - 13,5138).

Il residence, facilmente raggiungibile dalla S.S. 696 che collega i Comuni di Rocca di Mezzo e Ovindoli, si trova a pochi metri dal centro abitato della frazione Rovere, ed è a ridosso degli impianti sciistici di "Campo Felice" (a Rocca di Cambio, a distanza di circa 10 Km) e di "Monte Magnolia" (a Ovindoli, a distanza di circa 6 Km).

3.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Abitazione al quinto piano di un edificio di 10 livelli (un piano sotto strada, un piano terra, 8 piani in elevazione) sito nella frazione di Rovere del Comune di Rocca di Mezzo (AQ), Via dell'Acqua Savia n. 2, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Rocca di Mezzo (Codice H402), al foglio 57, particella 358, sub. 106, cat.

A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 48 mq, escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 392,51 - piano 5.

Quote di **proprietà**: 1/1.

3.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI:

Il "Residenze Rovere" è un edificio di dieci livelli con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento realizzato intorno al 1970, in cui sono state realizzate 129 unità residenziali, oltre ad autorimesse, locali deposito e negozi. Il complesso è stato oggetto di lavori di miglioramento energetico e sismico con incentivi superbonus 110 % D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio) convertito in Legge 17/07/2020 n. 77 appena ultimati (pratica SCIA alternativa al Permesso prot. 6262 del 30/06/2022 e CILAS prot. 12913 del 25/11/2022).

L'unità immobiliare oggetto della procedura risulta così articolata (cfr. allegato A, pianta abitazione):

ingresso, angolo cottura (cieco), soggiorno-pranzo con balcone, due camere, un bagno (cieco).

Superficie netta: abitazione 41,15 mq, balcone 1,70 mq.

Confina a nord e ad ovest con il vano scala condominiale, ad est con locali di altra ditta, a sud ha affacci liberi.

3.4 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

Le pavimentazioni e i rivestimenti dei locali dell'abitazione sono quelli originari mentre è stata sostituita la pavimentazione del balcone: l'angolo cottura e il bagno sono pavimentati in mattonelle e rivestiti in piastrelle, l'ingresso, il soggiorno-pranzo e le camere da letto sono pavimentate in moquette e hanno le pareti rivestite di carta da parati; anche l'impianto elettrico è quello originario, mentre con i lavori del "superbonus" sono stati rifatti l'impianto dell'antenna TV ed è stato aggiunto l'impianto satellitare; gli infissi interni, compresa la porta di ingresso, sono in legno tamburato e sono quelli posati all'epoca della costruzione del fabbricato, gli infissi esterni originari invece stati sostituiti, unitamente ai relativi oscuramenti, con infissi ad alte prestazioni termiche con finitura in alluminio effetto legno, a taglio termico.

Il piano cottura è di tipo elettrico poiché l'abitazione non è dotata di allaccio del metano e il locale "cieco" in cui è installato è privo di aperture di ventilazione e aerazione.

Nel bagno sono installati i sanitari originari: lavabo, vaso, bidet e una piccola vasca. L'impianto di riscaldamento, alimentato dalla rete di distribuzione comunale del metano, è centralizzato ed è stato rifatto installando nuove caldaie a condensazione; su ciascun calorifero in ghisa è stata installata una valvola termostatica mentre all'ingresso dell'abitazione è stato posizionato il contabilizzatore del calore.

Per ottenere una minore dispersione termica e ridurre i costi dovuti alla climatizzazione invernale/estiva dell'edificio, oltre a realizzare la coibentazione con un "cappotto" termico, sono state realizzate "facciate ventilate".

I parapetti dei balconi, originariamente realizzati in cls, sono stati rimossi e sostituiti con parapetti in laminato.

Il soffitto del pranzo-soggiorno necessita di lavori di manutenzione perché interessato da infiltrazioni di acqua che ne hanno causato l'ammaloramento.

3.5 IMPIANTI TECNOLOGICI – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE:

Ascensore: l'edificio è dotato di due ascensori.

Impianto di riscaldamento: centralizzato a metano, con caldaie a condensazione e contabilizzatori di calore negli appartamenti.

Impianto TV: ad antenna condominiale e satellitare condominiale.

Antincendio: nel fabbricato sono posizionati diversi estintori sottoposti periodicamente ai controlli periodici.

Struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento; l'edificio è stato recentemente oggetto di interventi antisismici.

Le superfici opache verticali sono isolate termicamente con facciate ventilate.

Gli infissi esterni trasparenti di tutto l'edificio, unitamente ai relativi oscuramenti, sono con finitura in alluminio effetto legno, e ad alte prestazioni termiche (a taglio termico).

3.6 SOPRALLUOGHI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo svolto in data 02 agosto 2024 alla presenza del custode nominato e di alcuni proprietari.

3.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'abitazione è risultata libera da persone ma non da cose mobili. La parte esecutata si è resa disponibile a consentire i rilievi, ha consegnato al Custode nominato dal Tribunale le chiavi e si è impegnata a liberare dalle cose mobili l'abitazione entro 60 e giorni.

3.8 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che, a tutto il 30 ottobre 2023, per gli immobili oggetto di procedura risultano le seguenti formalità:

- **Iscrizione di ipoteca legale** in data 28 maggio 2008 al n. 1630 di formalità per Euro 108.074,32 a favore di Equitalia Frosinone S.p.a. con sede in Frosinone contro il signor nato per la quota di proprietà pari ad un terzo ed a garanzia della sorte capitale di Euro 54.037,16, giusto atto amministrativo di Equitalia Frosinone S.p.a. con sede in Frosinone in data 16 maggio 2008, rep. 10051/47;

- **trascrizione** in data 26 ottobre 2023 al n. 16134 di formalità a favore del CONDOMINIO ROVERE con sede in Rocca di Mezzo (AQ) e contro i signori e in ragione della quota di proprietà pari ad un terzo ciascuno, giusta atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di L'Aquila in data 2 ottobre 2023, rep. 1096.

3.9 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il titolo edilizio che in origine ha autorizzato la costruzione del fabbricato è la Licenza Edilizia n. 377 del 05/05/1971; i titoli autorizzativi relativi ad interventi successivi alla costruzione sono la Licenza Edilizia n. 475 del 02/02/1972 e la Licenza Edilizia n. 500 del 12/04/1972; la pratica "SCIA alternativa al Permesso" prot. 6262 del 30/06/2022 e la "CILAS" prot. 12913 del 25/11/2022 hanno consentito l'esecuzione dei lavori di miglioramento energetico e sismico (con incentivi superbonus 110 % D.L. n. 34/2020 convertito in Legge 17/07/2020 n. 77) appena ultimati.

3.10 REGOLARITA' CATASTALE

In occasione del sopralluogo del 02/08/2024 l'unità immobiliare è risultata conforme alla planimetria catastale.

3.11 GIUDIZI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato oggetto di pratiche edilizie regolarmente autorizzate.

CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è risultata conforme alla planimetria catastale.

CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Gli impianti degli immobili sono realizzati in conformità alle normative vigenti.

3.12 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un condominio denominato "Condominio Rovere".

L'esercizio ordinario del condominio "Condominio Rovere" considera come periodo di riferimento quello che va dal 01 giugno al 31 maggio dell'anno successivo.

I millesimi dell'unità immobiliare in questione sono pari a: 6,95 per la Tabella A; 9,95 per la Tabella B; 9,39 per la Tabella C.

La spesa media annua addebitata all'Interno 501 a titolo di gestione di ordinaria amministrazione totalizza, nel periodo antecedente alla realizzazione dei lavori di riqualificazione energetica, l'ammontare medio di complessivi € 1.800,00.

Da parte degli esecutati risultano insolute spese condominiali relative al residuo della gestione 2021/2022 e fino alla quarta rata dell'esercizio 2022/2023.

Tali spese insolute hanno dato origine alla procedura in questione.

3.13 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che il quadro sinottico delle provenienze al ventennio è il seguente:

- con atto di **compravendita** a rogito del Notaio Franca Fanti di L'Aquila in data 31 maggio 1986, rep. 5963, trascritto a L'Aquila in data 7 giugno 1986 al n. 6253 di formalità, la società [REDACTED] con sede in Genova ha venduto l'immobile ai signori [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED].

3.14 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – COSTITUZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di stima possono essere posti in vendita in unico lotto.

LOTTO UNICO (abitazione)

Comune:

ROCCA DI MEZZO – frazione Rovere

Dati catastali:

Fg. 57, part. 358, sub. 106 (abitazione)

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE mq	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione piano quinto	47,70	100%	47,70
Balcone scoperto	1,70	30%	0,50
Superficie commerciale totale, mq			48,20

La valutazione dei cespiti è effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al 2° semestre 2023 (più recenti disponibili)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: ROCCA DI MEZZO

Fascia/zona: Suburbana/ - CENTRO ABITATO DELLA FRAZIONE ROVERE

Codice zona: E1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Sono state considerate le abitazioni civili in stato conservativo normale, e fatto riferimento alla superficie lorda

VALORI DI MERCATO RILEVATI DALLA BANCA DATI AGENZIA ENTRATE (AQ)

	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) abitazioni civili	€/mq 960,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) abitazioni civili	€/mq 1.400,00
Valore medio di mercato OMI (2° semestre 2023) abitazioni civili	€/mq 1.180,00

Da annunci su siti di agenzie immobiliari sono state prese in esame alcune tra le numerose proposte di vendita di immobili simili nella frazione di Rovere:

- IMMOBILIARE.IT, frazione Rovere di Rocca di Mezzo, nello stesso residence "Condominio Rovere", superficie commerciale 75,00 mq circa, richiesta € 77.000, valore medio circa 1.025 €/mq
- IMMOBILIARE.IT, frazione Rovere di Rocca di Mezzo, nello stesso residence "Condominio Rovere", superficie commerciale 45,00 mq circa, richiesta € 58.000, valore medio circa 1.290 €/mq
- IDEALISTA, frazione Rovere di Rocca di Mezzo, nello stesso residence "Condominio Rovere", superficie commerciale 48,00 mq circa, richiesta € 58.000, valore medio circa 1.200 €/mq
- CASA.IT, frazione Rovere di Rocca di Mezzo, nello stesso residence "Condominio Rovere", superficie commerciale 45,00 mq circa, ristrutturato, richiesta € 70.000, valore medio circa 1.550 €/mq
- TECNORETE, frazione Rovere di Rocca di Mezzo, in altro residence nelle vicinanze, superficie commerciale 45,00 mq circa, ristrutturato, richiesta € 69.000, valore medio circa 1.530 €/mq
- GABETTI, frazione Rovere di Rocca di Mezzo, in altro residence nelle vicinanze, superficie commerciale 50,00 mq circa, richiesta € 72.000, valore medio circa 1.440 €/mq

Dalla media dei 6 annunci si perviene a un valore medio di mercato di circa 1.340 €/mq

Per la determinazione del valore di stima degli immobili oggetto di perizia si è tenuto conto di quanto esposto in precedenza, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso degli immobili, stato di manutenzione, vetustà
- consistenza commerciale
- ubicazione
- andamento attuale del mercato immobiliare nel settore residenziale

In seguito alle considerazioni sopra esposte, considerando che l'abitazione oggetto di stima non è stata ristrutturata e necessità di lavori di manutenzione, **il valore unitario assunto è di 1.200 €/mq** che è in linea con il valore OMI medio.

Valore stimato: €/mq 1.200 X 48,20 mq = € 57.840,00

Riepilogo valori

Valore catastale:	(€ 392,51 x 1,05) x 120 = € 49.456,26
Valore OMI:	€/mq 1.180,00 x 48,20 mq = € 56.876,00
Valore stimato:	€/mq 1.200,00 x 48,20 mq = € 57.840,00

3.15 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Consistenza commerciale abitazione: 47,70 mq

Consistenza commerciale accessori (balconi): 0,50 mq

Consistenza commerciale totale: 48,20 mq

Valore stimato degli immobili:

€ 57.840,00

Abbattimento forfettario (nella misura del 5 % del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene:

€ 54.948,00

VALORE FINALE STIMATO DELL'IMMOBILE IN C.T.

€ 55.000,00

DESCRIZIONE LOTTO (abitazione)

Abitazione di circa 41,00 mq calpestabili, al quinto piano di un residence appena ristrutturato con superbonus 110 % (per le parti comuni, lavori di miglioramento energetico e sismico) costituito da 10 livelli nel Comune di Rocca di Mezzo, frazione Rovere, composto da:

- ingresso, angolo cottura (cieco), soggiorno-pranzo con balcone, due camere, un bagno cieco;

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Rocca di Mezzo al foglio 57 particella 358 subalterno 106

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di **piena proprietà 1/1**

Valore di stima del bene € 55.000,00

ALLEGATO A

- 1 Estratto di mappa Foglio 57 Particella 358
- 2 Elaborato planimetrico Foglio 57 Particella 358
- 3 Elenco subalterni Foglio 57 Particella 358
- 4 Visura storica immobile Foglio 57 Particella 358 sub 106 (abitazione)
- 5 Planimetria catastale immobile Foglio 57 Particella 358 sub 106 (abitazione)
- 6 Pianta abitazione

ALLEGATO B

- | | |
|--|------------|
| 1 – 2 – 3 Fotografie edificio di cui fa parte l'immobile pignorato | pag. 3-4 |
| 4 – 5 Fotografie ingresso pedonale edificio | pag. 4-5 |
| 6 – 7 Fotografie vano scala condominiale | pag. 5-6 |
| 8 – 9 Fotografie cabina ascensore e particolare cabina ascensore | pag. 6-7 |
| 10 Fotografia vano scala condominiale e porta ingresso abitazione | pag. 7 |
| 11 – 12 Fotografie ingresso abitazione | pag. 8 |
| 13 Fotografia disimpegno | pag. 9 |
| 14 – 15 Fotografie angolo cottura | pag. 9-10 |
| 16 – 17 – 18 Fotografie bagno | pag. 10-11 |
| 19 – 20 – 21 – 22 Fotografie camera da letto | pag. 12-13 |
| 23 – 24 – 25 – 26 Fotografie camera da letto matrimoniale | pag. 14-15 |
| 27 – 28 -29 Fotografie soggiorno | pag. 16-17 |
| 30 – 31 Fotografie balcone soggiorno | pag. 17-18 |
| 32 Fotografia particolare infisso esterno soggiorno | pag. 18 |
| 33 Fotografia particolare termosifone con valvola termostatica soggiorno | pag. 19 |
| 34 Fotografia particolare impianto satellitare e TV (vano soggiorno) | pag. 19 |
| 35 Fotografia particolare infisso esterno camera matrimoniale | pag. 20 |
| 36 Fotografia contabilizzatore calore (vano ingresso) | pag. 20 |
| 37 – 38 Fotografie particolare soffitto soggiorno | pag. 21 |

ALLEGATO C

Perizia versione privacy

