

TRIBUNALE DI L'AQUILA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Marfisa LUCIANI

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 64/2021

Creditore procedente: R [REDACTED]

Debitore esecutato: === + 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 4

L'Aquila, 28 Gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Geom. Tiziano Sebastiani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 64/2021

Creditore procedente: [REDACTED]

Soggetti esecutati: [REDACTED]

Creditore intervenuto: A [REDACTED]

Responsabile: C [REDACTED]

Creditore non intervenuto: [REDACTED]



PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del 21.10.2022, 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 Gennaio 2023 e 12 Gennaio 2023, 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.

PREMESSA

Prima di procedere alla descrizione e stima del compendio immobiliare oggetto di esecuzione va evidenziato che, relativamente alle unità immobiliare ubicate in via Salaria Antica Est e distinte al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 part.lla 1783 sub. 2, sub. 6, sub. 7 e sub. 8 che complessivamente, formano una villa bifamiliare con corti ed aree pertinenziali, le stesse, unità e corti, di fatto in loco sono delimitate da una recinzione muraria con accesso plurimo dalla suddetta via Salaria Antica Est.

All'interno dell'area delimitata dalla recinzione, quindi compresa nel complesso edilizio indicato, ma non oggetto di pignoramento vi sono altri due terreni ed un piccolo autonomo fabbricato con propria area pertinenziale, il tutto formante, unitamente alle suddette unità, un unico complesso edilizio (vedi all.to 6)

Da un punto di vista catastale i suddetti beni non pignorati sono così identificati ed intestati (vedi all.to 3):

- Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 133 di mq 468

Intestato a:

- ===== - diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto
esecutato



- ===== - diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto

esecutato

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto

esecutato

- **Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 846 di mq 1007**

Intestato a:

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto

esecutato

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto

esecutato

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto

esecutato

- **Edificio al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 part.lla 848 cat. C/6 di mq 30**

Intestato a:

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/2 -

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/2

Si precisa, infine, che detti immobili, tra loro confinanti, sono attualmente raggiungibili esclusivamente attraverso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

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 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: SI

- **Certificazione notarile: SI** - La medesima certificazione è relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare posto alla base della

procedura esecutiva in esame (certificazione fino al 25.11.2021 - data trascrizione pignoramento 25.11.2021)

- 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 L'AQUILA**

Garage :	fg. 79 part.lla 1783 sub. 2 – natura: C/6
Area urbana :	fg. 79 part.lla 1783 sub. 6 – natura F1
Abitazione in villini:	fg. 79 part.lla 1783 sub. 7 – natura: A/7
Abitazione in villini:	fg. 79 part.lla 1783 sub. 8 – natura: A/7
Deposito :	fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2
Negoziò :	fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1

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 L'AQUILA**

Immobile in via Salaria Antica est

Garage :	fg. 79 part.lla 1783 sub. 2 – natura: C/6
Area urbana :	fg. 79 part.lla 1783 sub. 6 – natura F1
Abitazione in villini:	fg. 79 part.lla 1783 sub. 7 – natura: A/7
Abitazione in villini:	fg. 79 part.lla 1783 sub. 8 – natura: A/7

Immobile in via G. Pastorelli

Deposito :	fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2
Negoziò :	fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1

- *nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare:*
- al N.C.E.U. di L'AQUILA

Immobile in via Salaria Antica est

- Garage : fg. 79 part.lla 1783 sub. 2 – natura: C/6
- Area urbana : fg. 79 part.lla 1783 sub. 6 – natura F1
- Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 7 – natura: A/7
- Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 8 – natura: A/7

Immobile in via G. Pastorelli

- Deposito : fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2
- Negoziò : fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1

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 i soggetti esecutati aggiornato all'8 Gennaio 2023)

- 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 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 1/3 - soggetto esecutato
- ===== - diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto

esecutato

- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto*
esecutato

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 gli immobili oggetto di esecuzione innanzi identificati, sono pervenuti ai soggetti esegutati, PER COMPLESSIVI DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/1 a seguito di :

- **successione di** ===== - *denuncia di successione n. 476/9990/14 trascritta il 23.05.2014 al n. 6405 di R.P. e n. 8022 di R.G e successiva nota di rettifica trascritta il 4.12.2014 al n. 14691 di R.P. e n. 17961 di R.G.*

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;

a seguito di documentazione integrativa depositata con nota del 16.12.2022 dal creditore procedente, risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei soggetti esegutati:

- nota trascrizione accettazione tacita eredità di ===== - del 14.12.2022 n. 18649 di R.P. e n.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23035 di R.G.

accettazione a favore di:

- ===== per diritti pari ad 1/3
- ===== per diritti pari ad 1/3
- ===== per diritti pari ad 1/3

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

Casistica non ricorrente per gli immobili fg. 79 part.lla 1783 sub. 2-6-7-8, nella loro originaria identificazione, in quanto pervenuti al sig. =====, dante causa degli attuali comproprietari, per diritti di proprietà pari all'intero a seguito di:

- *Atto di donazione accettata del 24.12.1988 per Notaio [redacted] rep. 59708 trascritto il 12.01.1989 al n. 625 di R.G. e n. 541 di R.P. dai sig.ri ===== e =====*

Casistica ricorrente per il periodo ante ventennio per gli immobili fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 e 41, nella loro originaria identificazione, in quanto pervenuti al sig. =====, dante causa degli attuali comproprietari, in virtù di denuncia di successione testamentaria di =====, denuncia registrata il 19.12.1997 al n. 52/312 e trascritta il 06.06.1998 al n. 7903 di R.G. e n. 6088 di R.P. – testamento pubblicato con verbale del 01.12.1997 del Notaio [redacted] rep. 7379 e trascritto in data 09.12.1997 al n. 18277 di R.G. e n. 14020 di R.P.

Per detti immobili non risulta trascritta la trascrizione di accettazione espressa o tacita di eredità a favore del dante causa dei soggetti esegutati

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

3.1) – per le porzioni immobiliari in via Salaria Antica Est identificate al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 Part.lla 1783 sub. 2 (autorimessa) sub. 7 e sub. 8 (porzione di villa)

a) la regolarità edilizia e urbanistica

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che l'edificio nel quale sono ubicate le uu.ii. in esame è stato interessato da (vedi all.to 10):

- concessione edilizia n. 258 del 26.05.1988 – pratica n. 1224 – intestata a ===== – avente per oggetto l'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in Via Salaria Antica Est
- concessione edilizia n. 607 del 6.10.1988 – prot. 27558 - pratica n. 1224/87 – in variante alla c.e. n. 258 del 26.05.1988 – intestata a ===== - avente per oggetto l'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in Via Salaria Antica Est
- C.I.L.A. prot. 37484 del 16.04.2018 - avente per oggetto l'apertura e chiusura di due porte interne di un fabbricato adibito a civile abitazione (vedi relazione del progettista)- intestata a: soggetti eseguiti

Con riferimento alla C.I.L.A prot. 37484 del 16.04.2018 nella stessa viene riportato uno stato di fatto non conforme al precedente titolo edilizio: **la stessa C.I.L.A, tenuto conto dell'oggetto dell'intervento proposto, ovviamente non è sanante.**

Dal raffronto degli elaborati grafici con la concessione edilizia n. 607 del 6.10.1988 – prot. 27558 - pratica n. 1224/87 – in variante alla c.e. n. 258 del 26.05.1988, con lo stato dei luoghi si può asserire che:

- **il piano Seminterrato, oggi identificato con il sub. 2 (autorimessa) e parte del sub. 7 (abitazione) non è conforme al titolo edilizio** indicato in quanto nello stesso titolo è presente, per il piano in oggetto, la realizzazione solo di un vano cantina e di un vano scala di collegamento verticale interno nonché il rinterro del restante piano.

Al contrario, al posto del rinterro previsto, è stato realizzato un piano destinato alla residenza completamente difforme dal titolo edilizio indicato, o meglio, senza titolo edilizio.

Per cui in relazione alle singole unità immobiliari si è accertato che:

- **relativamente al sub. 2 – piano interrato – locale autorimessa - non è conforme al titolo edilizio:**
 - Porzione immobiliare non prevista nell'indicato titolo edilizio. La stessa è stata realizzata nella parte che, al contrario, doveva essere rinterrata
 - Destinazione d'uso, autorimessa, non conforme al titolo edilizio (porzione non prevista)
- **relativamente al sub. 7 - non è conforme al titolo edilizio:**

a) – piano interrato – porzione utilizzata come residenza:

- Destinazione d'uso, residenziale, **non conforme al titolo edilizio** (porzione non prevista nel titolo edilizio).
- La realizzazione della porzione immobiliare non è prevista nell'indicato titolo edilizio. La stessa è stata realizzata nella parte che, al contrario, doveva essere rinterrata ad esclusione dell'attuale vano "disimpegno" per il quale, in parte, ne era prevista la realizzazione ma come vano cantina e parte del locale ripostiglio e/o tecnico dove era localizzata la scala di distribuzione verticale interna.

b) – piano Terra – destinato alla residenza:

oggi identificato in parte con il sub. 8 ed in parte con il sub. 7 –

- la diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
 - la stessa scala è stata realizzata al posto di un vano bagno realizzato in altra posizione
 - la posizione del tramezzo presente nel corridoio/disimpegno non corrisponde con la posizione del tramezzo di cui al titolo edilizio richiamato;
 - non è stato realizzato un tramezzo all'inizio del corridoio/disimpegno
- destinazione d'uso del piano terra, residenziale, conforme al titolo edilizio

- relativamente al sub. 8 - non è conforme al titolo edilizio:

a) – piano terra – porzione utilizzata come residenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala interna di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
 - uno dei bagni con disimpegno presente nel titolo edilizio è stato in parte inglobato nel vano ingresso (sub. 8) ed in parte inglobato nel vano scala interno del sub 7
 - realizzazione in posizione diversa di un bagno con antibagno al posto del vano scala previsto nel titolo edilizio
 - terrazzo del piano non previsto nel titolo edilizio
- destinazione d'uso, residenziale, conforme al titolo edilizio

b) – piano primo – porzione utilizzata come residenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala interna di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
- realizzazione del bagno al posto del vano scala previsto nel titolo edilizio
- un vano letto realizzato, in parte, al posto del bagno previsto nel titolo edilizio

- diversa dimensione di uno dei vani letto
- terrazzo del piano non previsto nel titolo edilizio

destinazione d'uso, residenziale, conforme al titolo edilizio



b) La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Non è stata reperita presso i competenti uffici la dichiarazione di agibilità postuma agli interventi edilizi indicati.

c) I costi delle eventuali sanatorie;

I costi per la sanatoria per le difformità riscontrate non possono essere determinati in quanto le difformità riscontrate e, nello specifico, realizzazione del piano seminterrato al posto del rinterro previsto in progetto, piano tra l'altro utilizzato per fini residenziali, non sono sanabili.

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

Non risultano trascritte convenzioni urbanistiche inerenti l'immobile in oggetto

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

Non risultano trascritti vincoli espropriativi, cessioni di volumetrie.

3.2) – per le porzioni immobiliari in via G. Pastorelli identificate al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 80 Part.lla 4535 sub. 41 (Negozio) e sub. 84 (Deposito)

a) la regolarità edilizia e urbanistica;

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che l'edificio nel quale sono ubicate le uu.ii. in esame è stato interessato da (vedi all.to 10):

- licenza edilizia n. 29233/1311 del 9.06.1971 – intestata a [REDACTED] – avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in loc. S. Barbara
- licenza edilizia n. 31157/27063 – in variante alla l.e. c.e. n n. 29233/1311 del 9.06.1971 – intestata a ===== – avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in loc. S. Barbara



- D.I.A. prot. 580 del 3.05.2011 - avente per oggetto ristrutturazione edilizia – lavori di riparazione e di adeguamento sismico dei danni causati dal sisma del 2009 - intestata a: Condominio ██████████

Si evidenzia che non è stato possibile reperire gli elaborati grafici della licenza edilizia n. 31157/27063 – in variante alla l.e. n. 29233/1311 del 9.06.1971, **pertanto, per le verifiche di cui al punto in oggetto, si farà riferimento solo alla D.I.A. prot. 580 del 3.05.2011** - lavori di riparazione e di adeguamento sismico dei danni causati dal sisma del 2009

Dal raffronto degli elaborati grafici con l'indicata D.I.A. 580/2011 con lo stato dei luoghi si può asserire che:

- **relativamente al sub. 41 – piano terra – locale commerciale**
la stessa unità è essenzialmente conforme all'indicato titolo edilizio
- **relativamente al sub. 84**
la stessa unità non è conforme all'indicato titolo edilizio in quanto:
 - si è rilevata la presenza di un locale ripostiglio non graficizzato negli elaborati progettuali
 - il locale deposito, negli elaborati progettuali, risulta unito tramite un corridoio “ aperto”, al garage condominiale, cosa che non corrisponde allo stato dei luoghi
- b) **La dichiarazione di agibilità dello stabile;**
Non è stata reperita presso i competenti uffici la dichiarazione di agibilità postuma agli interventi edilizi indicati.
- c) **I costi delle eventuali sanatorie;**
I costi per la sanatoria per le difformità riscontrate **possono essere determinati**, forfettariamente, in € 2.000.
- d) **Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);**
Non risultano trascritte convenzioni urbanistiche inerenti l'immobile in oggetto
- 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*

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano interessati da vincoli di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004

- 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);

- *per gli immobili in via Salaria Antica Est :*

al N.C.E.U. di L'AQUILA

Garage : fg. 79 part.lla 1783 sub. 2 – natura: C/6

Area urbana : fg. 79 part.lla 1783 sub. 6 – natura F1

Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 7 – natura: A/7

Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 8 – natura: A/7

non vi è condominio – villino bifamiliare

- *per gli immobili in via G. PASTORELLI :*

al N.C.E.U. di L'AQUILA

Deposito : fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2

Negoziò : fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1

Come da comunicazione (vedi all.to 11.) dell'amministratore pro-tempore del condominio nel quale sono ubicate le suddette unità immobiliari, condominio Lancia Via G. Pastorelli n. 16/A, risultano essere:

- f) *A carico dell'unità: fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2:*

€ 198,87 – inerenti anno 2022

- g) *A carico dell'unità : fg. part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1*

- h) *€ 350,23 – di cui € 212,31 da rendiconto consuntivo al 31.12.2021*

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

Gli immobili: al N.C.E.U. di L'AQUILA – via Salaria Antica Est

Garage : fg. 79 part.lla 1783 sub. 2 – natura: C/6

Area urbana : fg. 79 part.lla 1783 sub. 6 – natura F1

Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 7 – natura: A/7

Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 8 – natura: A/7

non risultano locati

Gli immobili al N.C.E.U. di L'AQUILA – via G. Pastorelli

Negozio : fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1

Risulta locato a [REDACTED]

A seguito di : contratto di locazione del 18.02.2019 reg. il 18.02.2019 al n. 777 (vedi all.to 12)

Deposito : fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2

Risulta dato in comodato d'uso gratuito a : [REDACTED]

A seguito di : contratto di comodato d'uso del 29.04.2020 (vedi all.to 12)

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

Come già indicato in premessa va evidenziato che, relativamente alle unità immobiliari ubicate in via Salaria Antica Est e distinte al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 part.lla 1783 sub. 2, sub. 6, sub. 7 e sub. 8 che complessivamente, formano una villa bifamiliare con corti ed aree pertinenziali, le stesse unità e corti, di fatto in loco sono delimitate da una recinzione muraria con accesso plurimo dalla suddetta via Salaria antica est.

All'interno dell'area delimitata dalla recinzione, quindi compresa nel complesso edilizio indicato, **ma non oggetto di pignoramento** vi sono altri due terreni ed un piccolo autonomo fabbricato con propria area pertinenziale, il tutto formante, unitamente alle suddette unità un unico complesso edilizio (vedi all.to 6)

Da un punto di vista catastale i suddetti beni non pignorati sono così identificati ed intestati (vedi all.to 3):

- **Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 133 di mq 468**

Intestato a:

- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto*
esecutato
- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto*
esecutato
- ===== *diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto*
esecutato

- **Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 846 di mq 1007**

Intestato a:

- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto*
esecutato
- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto*
esecutato
- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/3 - soggetto*
esecutato

- **Edificio al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 part.lla 848 cat. C/6 di mq 30**

Intestato a:

- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/2 -*
- ===== - *diritti di proprietà pari ad 1/2*

Si precisa che detti immobili, tra loro confinanti, **sono attualmente raggiungibili esclusivamente attraverso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.**

Infine, essendo detti beni non compresi nel pignoramento immobiliare posto alla base della presente procedura esecutiva, **non verranno compresi nelle valutazioni a seguito eseguite**

Lotto 1

Beni in L'Aquila – Via Salaria Antica Est n. 27

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
64/2021	L'AQUILA	N.C.E.U.	C/6		79	1783	2	35,00	
		N.C.E.U.	A/7		79	1783	7	307,15	

Diritti **di PIENA PROPRIETA'**: come da certificazione notarile prodotta e verifiche ipo-catastali eseguite: della quota complessiva di 1000/1000 dei soggetti eseguiti su:

Porzione di villino bifamiliare con corte e rampa di accesso al garage esclusive in L'Aquila – con accesso da via Salaria Antica Est n. 27.

composta da:

- **sub. 2** – garage al piano seminterrato mq 35,00
- **sub. 7** – Appartamento su due livelli – piano seminterrato e piano terra

piano seminterrato:

ingresso/soggiorno (taverna), cucina, disimpegno vano scala, bagno con antibagno, corridoio di disimpegno, piccolo locale ripostiglio, studio, camera da letto, cantina e lavanderia.

mq 228,45

Oltre deposito ricavato l'intercapedine dell'unità

piano terra:

corridoio di disimpegno, due vani letto di cui uno con cabina armadio e un secondo con bagno pertinenziale, ed un ulteriore bagno

mq 78,80

per complessivi

mq 307,15

Esito sisma 2009: esito A - Agibile

Unità immobiliari non conformi ai titoli edilizi

Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 - € 260.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 2

Beni in L'Aquila – Via Salaria Antica Est n. 27

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
64/2021	L'AQUILA	N.C.E.U.	A/7		79	1783	8	260,87	
		N.C.E.U.	F/1		79	1783	6	146,00	

Diritti **di PIENA PROPRIETA'**: come da certificazione notarile prodotta e verifiche ipo-catastali eseguite: **della quota complessiva di 1000/1000 dei soggetti eseguiti** su:

Porzione di villino bifamiliare con corte esclusiva (sub. 8) ed area urbana (sub. 6) *in L'Aquila – con accesso da via Salaria Antica Est n. 27.*

composta da:

- **sub. 8 – Appartamento su due livelli – piano terra e piano primo**

piano terra:

ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno con antibagno, studio e terrazzo mq 199,16

piano primo:

corridoio di disimpegno, tre vani letto, bagno e terrazzo

mq 61,71

per complessivi

mq 260,87

- **sub. 6 – area urbana**

mq 146,00

Esito sisma 2009: esito A - Agibile

Unità immobiliare non conforme ai titoli edilizi

Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 - € 300.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 3

Beni in L'Aquila – Via G. Pastorelli n. 16/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
64/2021	L'AQUILA	N.C.E.U.	C/1		80	4535	41	104,00	

Diritti di PIENA PROPRIETA': come da certificazione notarile prodotta e verifiche ipo-catastali eseguite: della quota complessiva di 1000/1000 dei soggetti eseguiti su:

Locale commerciale attualmente locato - in L'Aquila con accesso da via G. Pastorelli n. 16/A

composta da:

- piano terra – locale unico con annesso w.c. : mq 104,00

Esito sisma 2009: esito E – lavori di ripristino completati

Unità immobiliare essenzialmente conforme al titolo edilizio reperito

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

€ 160.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 4

Beni in L'Aquila – Via G. Pastorelli n. 16/A

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

i) ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URB.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. mq	VANI
64/2021	L'AQUILA	N.C.E.U.	C/2		80	4535	84	208,00	

Diritti di PIENA PROPRIETA': come da certificazione notarile prodotta e verifiche ipo-catastali eseguite: della quota complessiva di 1000/1000 dei soggetti eseguiti su:

Locale deposito, al piano seminterrato attualmente oggetto di comodato d'uso gratuito - in L'Aquila con accesso da via G. Pastorelli n. 16/A.

composta da:

- piano seminterrato – locale unico con ripostiglio: mq 208,00

Esito sisma 2009: esito E – lavori di ripristino completati

Unità immobiliare non conforme al titolo edilizio reperito

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

€ 90.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel Comune di L'Aquila; detto Comune ricade all'interno del "cratere sismico"; territorio individuato, ai sensi dell'art. 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:

- *Le unità immobiliari identificate con la part.lla 1783 in via Salaria Antica Est erano state classificate "A" - agibili (vedi all.to 13).*
- *L'edificio in via G. Pastorelli nel quale sono comprese le unità identificate con part.lla 4535 era stato classificato "E" - (vedi all.to 13). I lavori di ripristino post-sisma sono conclusi.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.a) – Villa bifamiliare in Via Salaria Antica Est

Caratteristiche zona: immediata periferia della città di L'Aquila – zona S. Antonio

Caratteristiche zone limitrofe: periferia – servita

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

Principali servizi offerti dalla zona: scuole pubbliche, negozi al dettaglio, uffici pubblici

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

2.b) – Locale commerciale e deposito in Via G. Pastorelli

Caratteristiche zona: immediata periferia della città di L'Aquila – zona S. Barbara

Caratteristiche zone limitrofe: periferia – servita

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

Principali servizi offerti dalla zona: scuole pubbliche, negozi al dettaglio, uffici pubblici

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

3. STATO DI POSSESSO

3.a) – Villa bifamiliare in Via Salaria Antica Est

- *Soggetti eseguiti - Nominato I.V.G.*

3.b) – Locale commerciale e deposito in Via G. Pastorelli

- *Locale commerciale – locato - Nominato I.V.G.*

- *Locale magazzino – oggetto di comodato d'uso gratuito - 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 31.10.2008 al n. 3816 di R.P e n. 25827 di R.G.

Favore: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta per : € 2.800.000,00

Importo capitale: € 1.400.000,00

Durata: anni 15

Gravante su: immobili oggetto di esecuzione

Contro:

- ===== - (dante causa dei soggetti eseguiti)

Ipoteca VOLONTARIA iscritta l'8.06.2015 al n. 778 di R.P e n. 7440 di R.G.

Favore : [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Iscritta per : € 129.000,00

Importo capitale: € 64.500,00

Durata: non indicata nella certificazione notarile

Gravante su: mappale 4535 sub. 41

Contro:

- ===== - (dante causa dei soggetti eseguiti)

4.2.2 – Atti esecutivi e cautelari:

- **Pignoramento immobiliare - Trascritto il 25.11.2021 al n. 16777 R.P. e n. 21272 di R.G. –**

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del 28.10.2021 rep. 869 – Ufficiale Giudiziario

Tribunale L'Aquila

Favore : [REDACTED]

Contro : Soggetti eseguiti

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

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

4.3.a) – per le porzioni immobiliari in via Salaria Antica Est identificate al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 Part.IIa 1783 sub. 2 (autorimessa) sub. 7 e sub. 8 (porzione di villa)

- Accertamento regolarità edilizia e urbanistica

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che l'edificio nel quale sono ubicate le uu.ii. in esame è stato interessato da (vedi all.to 10):

- concessione edilizia n. 258 del 26.05.1988 – pratica n. 1224 – intestata a ===== – avente per oggetto l'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in Via Salaria Antica Est
- concessione edilizia n. 607 del 6.10.1988 – prot. 27558 - pratica n. 1224/87 – in variante alla c.e. n. 258 del 26.05.1988 – intestata a ===== - avente per oggetto l'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in Via Salaria Antica Est
- C.I.L.A. prot. 37484 del 16.04.2018 - avente per oggetto l'apertura e chiusura di due porte interne di un fabbricato adibito a civile abitazione (vedi relazione del progettista)- intestata a: soggetti eseguiti

Con riferimento alla C.I.L.A prot. 37484 del 16.04.2018 nella stessa viene riportato uno stato di fatto non conforme al precedente titolo edilizio; **la stessa, tenuto conto dell'oggetto dell'intervento proposto, ovviamente non è sanante**

Dal raffronto degli elaborati grafici con la concessione edilizia n. 607 del 6.10.1988 – prot. 27558 - pratica n. 1224/87 – in variante alla c.e. n. 258 del 26.05.1988, con lo stato dei luoghi si può asserire che:

- il piano Seminterrato, oggi identificato con il sub. 2 (autorimessa) e parte del sub. 7 (abitazione) non è conforme al titolo edilizio indicato in quanto nello stesso titolo è presente, per il piano in oggetto, la realizzazione solo di un vano cantina e di un vano scala di collegamento verticale interno nonché il rinterro del restante piano. Al contrario, al posto del rinterro previsto, è stato realizzato un piano destinato alla residenza completamente difforme dal titolo edilizio indicato, o meglio, senza titolo edilizio.

Per cui in relazione alle singole unità immobiliari si è accertato che:

- **relativamente al sub. 2 – piano interrato - non è conforme al titolo edilizio:**
 - Porzione immobiliare non prevista nell'indicato titolo edilizio. La stessa è stata realizzata nella parte che, al contrario, doveva essere rinterrata
 - Destinazione d'uso, autorimessa, non conforme al titolo edilizio (porzione non prevista)

- **relativamente al sub. 7 - non è conforme al titolo edilizio:**

a) piano interrato – porzione utilizzata come residenza:

- Destinazione d'uso, residenziale, non conforme al titolo edilizio (porzione non prevista nel titolo edilizio) .
- La realizzazione della porzione immobiliare non è prevista nell'indicato titolo edilizio. La stessa è stata realizzata nella parte che, al contrario doveva essere rinterrata, ad esclusione dell'attuale vano “disimpegno” per il quale, in parte, ne era prevista la realizzazione ma come vano cantina e parte del locale ripostiglio e/o tecnico dove era localizzata la scala di distribuzione verticale interna.

b) piano terra – destinato alla residenza:

oggi identificato in parte con il sub. 8 ed in parte con il sub. 7 –

- la diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
 - la stessa scala è stata realizzata al posto di un vano bagno realizzato in altra posizione
 - la posizione del tramezzo presente nel corridoio/disimpegno non corrisponde con la posizione del tramezzo di cui al titolo edilizio richiamato:
 - non è stato realizzato un tramezzo all'inizio del corridoio/disimpegno
- destinazione d'uso del piano terra, residenziale, conforme al titolo edilizio

- **relativamente al sub. 8 - non è conforme al titolo edilizio:**

a) – piano terra – porzione utilizzata come residenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala interna di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
 - uno dei bagni con disimpegno presente nel titolo edilizio è stato in parte inglobato nel vano ingresso (sub. 8) ed in parte inglobato nel vano scala interno del sub 7
 - realizzazione in posizione diversa di un bagno con antibagno al posto del vano scala previsto nel titolo edilizio
 - terrazzo del piano non previsto nel titolo edilizio
- destinazione d'uso, residenziale, conforme al titolo edilizio

b) piano primo – porzione utilizzata come residenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala interna di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
- realizzazione del bagno al posto del vano scala previsto nel titolo edilizio
- un vano letto realizzato, in parte, al posto del bagno previsto nel titolo edilizio
- diversa dimensione di uno dei vani letto
- terrazzo del piano non previsto nel titolo edilizio

destinazione d'uso, residenziale, conforme al titolo edilizio

Accertamento di conformità Catastale:

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che:

- **relativamente al sub. 2**

Lo stato di fatto è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale

- **relativamente al sub. 7**

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto non risulta graficizzato nella planimetria catastale, al piano seminterrato la bussola d'ingresso

- **relativamente al sub. 8**

Lo stato di fatto è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale

4.3.b) – per le porzioni immobiliari in via G. Pastorelli identificate al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 80 Part.lla 4535 sub. 41 (Negozio) e sub. 84 (Deposito)

- ***regolarità edilizia e urbanistica;***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che l'edificio nel quale sono ubicate le uu.ii. in esame è stato interessato da (vedi all.to 10):

- licenza edilizia n. 29233/1311 del 9.06.1971 – intestata a [REDACTED] – avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in loc. S. Barbara

- licenza edilizia n. 31157/27063 – in variante alla l.e. n. 29233/1311 del 9.06.1971 – intestata a ===== - – avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in loc. S. Barbara
- D.I.A. prot. 580 del 3.05.2011 - avente per oggetto ristrutturazione edilizia – lavori di riparazione e di adeguamento sismico dei danni causati dal sisma del 2009 - intestata a: Condominio ██████████

Si evidenzia che non è stato possibile reperire gli elaborati grafici della licenza edilizia n. 31157/27063 – in variante alla l.e. n. 29233/1311 del 9.06.1971, **pertanto per le verifiche di cui al punto in oggetto si farà riferimento solo alla D.I.A. prot. 580 del 3.05.2011** - lavori di riparazione e di adeguamento sismico dei danni causati dal sisma del 2009

Dal raffronto degli elaborati grafici con l'indicata D.I.A. 580/2011 con lo stato dei luoghi si può asserire che:

- **relativamente al sub. 41 – piano terra – locale commerciale**
la stessa unità è essenzialmente conforme all'indicato titolo edilizio
- **relativamente al sub. 84**
- **la stessa unità non è conforme all'indicato titolo edilizio** in quanto:
 - si è rilevata la presenza di un locale ripostiglio non graficizzato negli elaborati progettuali
 - il locale deposito, negli elaborati progettuali, risulta unito, tramite un corridoio “ aperto”, al garage condominiale, cosa che non corrisponde allo stato dei luoghi.
- **Accertamento di conformità Catastale:**

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che:

- **relativamente al sub. 41**
Lo stato di fatto è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale
- **relativamente al sub. 84**
Lo stato di fatto non è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale in quanto nella stessa non risulta graficizzato il ripostiglio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.a) - per gli immobili

- al N.C.E.U. di L'AQUILA – Via Salaria Antica Est

Garage : fg. 79 part.lla 1783 sub. 2 – natura: C/6

Area urbana : fg. 79 part.lla 1783 sub. 6 – natura F1

Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 7 – natura: A/7

Abitazione in villini: fg. 79 part.lla 1783 sub. 8 – natura: A/7

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

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 certificazione notarile prodotta non risultano trascritte domande giudiziali.

5.b) per gli immobili

- al N.C.E.U. di L'AQUILA via G. Pastorelli

Deposito : fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2

Negoziò : fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1

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

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

non accertabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

Come da comunicazione (vedi all.to11) dell'amministratore pro- tempore del condominio:

A carico dell'unità:

- fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – natura: C/2: € 198,87 – *inerenti anno 2022*

- fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – natura: C/1: € 350,23 – *di cui € 212,31 da rendiconto consuntivo al 31.12.2021*

Cause in corso: dalla certificazione notarile prodotta non risultano trascritte domande giudiziali.

6. ATTUALI PROPRIETARI

Come da certificazione notarile prodotta:

- Soggetti esegutati - 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 ai soggetti esegutati, a seguito di:

- **successione di** _____ e deceduto il L'Aquila il 06.11.2013 – denuncia di successione n. 476/9990/14 trascritta il 23.05.2014 al n. 6405 di R.P. e n. 8022 di R.G e successiva nota di rettifica trascritta il 4.12.2014 al n. 14691 di R.P. e n. 17961 di R.G.

A seguito di documentazione integrativa depositata con nota del 16.12.2022 dal creditore procedente, risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei soggetti esegutati:

- **trascrizione accettazione tacita eredità di** _____ - del 14.12.2022 n. 18649 di R.P. e n. 23035 di R.G.

accettazione a favore di :

- _____ – per diritti pari ad 1/3
- _____- per diritti pari ad 1/3
- _____- per diritti pari ad 1/3

6.1.b) - PROVENIENZA BENI AI DANTI CAUSA

- **Gli immobili fg. 79 part.lla 1783 sub. 2-6-7-8**, pervenuti al sig. _____, dante causa degli attuali comproprietari, per diritti di proprietà pari all'intero a seguito di:

- **Atto di donazione accettata del 24.12.1988 per Notaio _____ rep. 59708** trascritto il 12.01.1989 al n. 625 di R.G. e n. 541 di R.P. dai sig.ri _____ e _____

- **Gli immobili fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 e 41**, pervenuti al sig. _____, dante causa degli attuali comproprietari, in virtù di:

- **denuncia di successione testamentaria di _____, denuncia registrata il 19.12.1997 al n. 52/312 e trascritta il 06.06.1998 al n. 7903 di R.G. e n. 6088 di R.P. – testamento pubblicato con verbale del 01.12.1997 del Notaio _____ rep. 7379 e trascritto in data 09.12.1997 al n. 18277 di R.G. e n. 14020 di R.P.**

Per detti immobili non risulta trascritta la trascrizione di accettazione di eredità espressa o tacita a favore del dante causa dei soggetti esegutati

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 al centro storico della città di L'Aquila è da ritenersi più che buona;
- destinazione urbanistiche assentite
- distribuzione, orientamento e funzionalità – definibili buoni
- tipologia costruttiva;
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima – adeguate alla destinazione del bene

Inoltre per rapportare il valore delle superfici non residenziali al valore delle superfici utili alle prime verranno applicati gli ordinari coefficienti di riduzione.

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 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 50 mq fino a 85 mq, 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 generando un aumento valutativo delle stesse, anche se marginale

Il mercato edilizio, nella zona di ubicazione dell'immobile a destinazione residenziale, loc. S. Antonio, ha avuto una tendenza positiva per le abitazioni usate in considerazione della saturazione edilizia di zona che non permette nuove edificazioni

Detta considerazione è estensibile anche per la zona di ubicazione dell'immobile a destinazione commerciale, loc. S. Barbara quartiere già di per sé densamente abitato e prossimo ad altri quartieri con uguali caratteristiche.

7.2) - VALORI UNITARI

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 ordinario e vetustà costruttiva, un valore unitario pari, mediamente a :

- per le porzioni a destinazione residenziali, in villa bifamiliare con corti pertinenziali, € 1.600,00/mq commerciale.
- per l'unità a destinazione commerciale, € 2.300,00/mq commerciale.
- per l'unità destinata a deposito € 580,00/mq commerciale.

Detti valori trovano 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

a) - Per unità a destinazione residenziale

Valori unitari mq/lordo reperiti – primo semestre 2022 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 9 – tipologia ville e villini):

da € 1.100 ad € 1.550 mq/lordo – Valore medio € 1.325,00 /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 anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in cemento armato del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a: $€ 1.325,00 + 20\% = € 1.590 /mq\ netto$

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 (Valori OMI - vedi all.to 9 – tipologia ville e villini).

valore locativo OMI:

da € 4,2 ad € 5,4 mq/lordo/mese – valore medio : € 4,8 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 anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in muratura (abitazione) del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

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

$€ 4,8 + 20\% = € 5,76 /mq\ mese$

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 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/basso intorno al 2-4 %.

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

Reddito lordo annuo/mq: € 5,76 x 12 = € 69,12

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 69,12 - 30% = € 48,38

Valore : reddito netto / $r = € 48,38 / 0,03 = € 1.612,80$

Pertanto si può indicare quale **valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi:** $(1.590,00 + € 1.612,80) / 2 = € 1.601,40$

in cifra tonda: € 1.600,00/mq

b) - Per unità a destinazione commerciale

Valori unitari mq/ lordo reperiti – primo semestre 2022 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 9):

da € 1.750 ad € 2.350 mq/lordo – *Valore medio* € 2.050,00 /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 anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in cemento armato del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a: € 2.050,00 + 20% = € 2.460/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 (Valori OMI - vedi all.to 9).

valore locativo OMI:

da € 10,7 ad € 14,3 mq/lordo/mese – valore medio : € 12,50 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 anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in muratura (abitazione) del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

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

$$€ 12,50 + 20\% = \underline{€ 15,00 /mq mese}$$

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:

- Rn = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)
- R = Saggio di capitalizzazione pari al 6% 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 commerciale, si adopera un tasso medio/alto intorno al 5-7 %.
- V = valore edificio Rn / r

Reddito lordo annuo/mq: € 15,00 x 12 = € 180,00

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 180,00 - 30% = € 126,00

Valore : reddito netto / r = € 126,00 / 0,06 = € 2.100,00

Pertanto si può indicare quale **valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi:** (2.460,00 + € 2.100,00) /2 = **€ 2.280,00**

in cifra tonda: € 2.300,00/mq

c) - Per unità destinata a magazzino/deposito

Valori unitari mq/ lordo reperiti – primo semestre 2022 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 9 – tipologia magazzini):

da € 440,00 ad € 600,00 mq/lordo – Valore medio € 520,00 /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 anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in cemento armato del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla

superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a: $€ 520,00 + 20\% = \underline{€ 624,00 /mq \text{ netto}}$

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 (Valori OMI - vedi all.to 9 – tipologia magazzini).

valore locativo OMI:

da € 2,5 ad € 3,9 mq/lordo/mese – valore medio : € 3,20 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 anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in muratura (abitazione) del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

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

$€ 3,20 + 20\% = \underline{€ 3,84 /mq \text{ mese}}$

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 6% 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 non residenziale, si adopera un tasso medio/alto intorno al 5-7 %.
- V = valore edificio R_n / r

Reddito lordo annuo/mq: $€ 3,84 \times 12 = € 46,08$

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: $€ 46,08 - 30\% = € 32,25$

Valore : reddito netto / $r = € 32,25 / 0,06 = \underline{€ 537,50}$

Pertanto si può indicare quale **valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi:** $(624,00 + € 537,50) / 2 = € 580,75$

in cifra tonda: **€ 580,00/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 L'Aquila, via Salaria Antica Est n. 27.

- N.C.E.U. : fg. 79 part.lla 1783 sub. 7 – cat. A/7;
- N.C.E.U. : fg. 79 part.lla 1783 sub. 2 – cat. C/6

Trattasi di una porzione immobiliare destinata alla residenza (sub. 7) ed annesso garage (sub. 2) in villa bifamiliare con annesse corti pertinenziali (vedi all.to 7 – elaborato planimetrico)

La villa nella quale sono comprese le unità in oggetto, è formata da un'altra sola unità immobiliare, sub. 8 ed area urbana sub. 6 anch'esse oggetto della presente procedura esecutiva. Va segnalato che all'interno dell'area delimitata dalla recinzione della villa, vi sono altri due terreni ed un piccolo autonomo fabbricato con propria area pertinenziale, **non oggetto di pignoramento**, beni identificati (vedi all.to 6):

- **Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 133 di mq 468**
- **Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 846 di mq 1007**
- **Edificio al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 part.lla 848 cat. C/6 di mq 30**

Detti immobili, tra loro confinanti, sono attualmente raggiungibili esclusivamente attraverso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

L'unità distinta con il sub. 7 (vedi all.ti 7-5), destinata alla residenza ed utilizzata a tal fine ed è composta da piano seminterrato e piano terra.

- **Il Piano Seminterrato** con accesso unico dalla corte esclusiva a sua volta accessibile in maniera autonoma dalla frontistante via Salaria Antica est, è formato da un ingresso/soggiorno (taverna), una cucina, un disimpegno con vano scala, un bagno con antibagno, un corridoio di disimpegno, un piccolo locale ripostiglio, uno studio, una camera da letto, una cantina ed una lavanderia. Inoltre l'intercapedine dell'unità, con accesso dall'unità stessa, viene utilizzata come deposito
- **Il Piano Terra** è raggiungibile attraverso un vano scala interno dal sottostante piano seminterrato, è composto da un corridoio di disimpegno, due vani letto di cui uno con cabina armadio e un secondo con bagno pertinenziale, ed un ulteriore bagno

Lo stato conservativo è buono ed adeguato alla vetustà del bene; le finiture sono consone alla destinazione residenziale.

L'unità è fornita di corte pertinenziale con accesso diretto dall'antistante via Salaria Antica Est e sempre da detta corte è possibile accedere anche al garage posto a livello del piano seminterrato.

L'indicata unità **non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto:**

piano interrato – porzione utilizzata come residenza:

- Destinazione d'uso, residenziale, **non conforme al titolo edilizio** (porzione non prevista nel titolo edilizio).
- La realizzazione della porzione immobiliare non è prevista nell'indicato titolo edilizio. La stessa è stata realizzata nella parte che, al contrario doveva essere rinterrata, ad esclusione dell'attuale vano "disimpegno" per il quale, in parte, ne era prevista la realizzazione ma come vano cantina e parte del locale ripostiglio e/o tecnico dove era localizzata la scala di distribuzione verticale interna.

piano terra – destinato alla residenza:

- la diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
- la stessa scala è stata realizzata al posto di un vano bagno realizzato in altra posizione
- la posizione del tramezzo presente nel corridoio/disimpegno non corrisponde con la posizione del tramezzo di cui al titolo edilizio richiamato:
- non è stato realizzato un tramezzo all'inizio del corridoio/disimpegno
- **destinazione d'uso del solo piano terra (residenziale) conforme al titolo edilizio**

Si evidenzia, inoltre, che nel vano ingresso/soggiorno (taverna) risulta realizzata una "bussola d'ingresso" non presente né nel titolo edilizio né in planimetria catastale.

L'unità distinta con il sub. 2 (vedi all.ti 7-5), destinata ad autorimessa ed utilizzata a tal fine, è ubicata al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano accessibile sia dalla corte esterna del sub. 7 che internamente dalla stessa unità sub. 7

Lo stato conservativo è buono ed adeguato alla vetustà del bene; le finiture sono consone alla destinazione dell'unità stessa.

L'indicata unità **non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto:**

- **Porzione immobiliare non prevista nell'indicato titolo edilizio.** La stessa è stata realizzata nella parte che, al contrario, doveva essere rinterrata
- Destinazione d'uso, autorimessa, non conforme al titolo edilizio (porzione non prevista)

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: A - vedi all.to 13

Superficie calpestabile (vedi all.to 8):

- abitazione – sub. 7 - piano seminterrato e terra: mq totali 307,15.

Di cui

- Piano seminterrato: mq 228,45
- Piano terra mq 78,70

mq 307,15

Corte esclusiva – valore compreso nel valore degli immobili

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 204,96

- Autorimessa – sub. 2 - piano seminterrato: mq totali 35,00

- Piano seminterrato: **mq 35,00**

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 11,64

ACCESSORI

- **Corte esclusiva**

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: muratura

Scala interna: muratura

Componenti Edilizie

Cancello : sì

Recinzione: sì - comune

Corte: sì

Infissi esterni: legno e vetro

Infissi interni: legno

Pareti esterne: muratura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: cotto - legno - gres - ecc.

Portone d'ingresso: legno

Tramezzature interne: muratura



Caratteristiche Impianti

Antenna : ===

Antifurto: =====

Antincendio: =====

Aria compressa: =====

Ascensore: =====

Citofonico: sì

Condizionamento: no

Diffusione: no

Elettrico: sì

Energia solare: =====

Gas: sì

Idrico: sì

Montacarichi: =====

Telefonico: =====

Telematico: =====

Termico: sì



8.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Unità abitativa piano seminterrato, terra, - SUB. 7	204,95	€ 1.600,00/mq	€ 327.921,90	1/1	€ 327.921,90
Garage piano seminterrato - SUB. 2	11,64	€ 1.600,00/mq	€ 18.620,00	1/1	€ 18.620,00
			TOTALE		€ 346.541,90



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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 34.654,19
- 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	€ 2.000,00
- 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	€ 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: a forfait	€ 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – piano terra non sanabile ma condonabile <u>se requisiti</u> : 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 forfetario	€ 50.000,00

8.3. Prezzo base d'asta

- Valore <u>della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni:</u>	€ 258.887,71
--	--------------

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € **260.000,00**

9 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila, via Salaria Antica Est n. 27.

- N.C.E.U. : fg. 79 part.lla 1783 sub. 8 – cat. A/7;
- N.C.E.U. : fg. 79 part.lla 1783 sub. 6 – area urbana cat. C/6

Trattasi di una porzione immobiliare destinata alla residenza (sub. 8) ed area urbana (sub. 8) in villa bifamiliare con annesse corti pertinenziali (vedi all.to 7 – elaborato planimetrico)

La villa nel quale sono compresa le unità in oggetto, è formato da un'altra sola unità immobiliare, sub. 7 e garage sub. 2 anch'esse oggetto della presente procedura esecutiva.

Va segnalato che all'interno dell'area delimitata dalla recinzione della villa, vi sono altri due terreni ed un piccolo autonomo fabbricato con propria area pertinenziale, **non oggetto di pignoramento**, beni identificati (vedi all.to 6):

- **Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 133 di mq 468**
- **Terreno al N.C.T. di L'Aquila fg. 79 part.lla 846 di mq 1007**
- **Edificio al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 79 part.lla 848 cat. C/6 di mq 30**

Detti immobili, tra loro confinanti, sono attualmente raggiungibili esclusivamente **attraverso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione.**

L'unità distinta con il sub. 8 (vedi all.ti 7-5), destinata alla residenza ed utilizzata a tal fine, è composta da piano terra e piano primo

- **Il Piano Terra** con accesso unico dalla corte esclusiva a sua volta accessibile in maniera autonoma dalla frontistante via Salaria Antica Est, è formato da un ingresso/soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno con antibagno, studio e terrazzo.
- **Il Piano Primo** è raggiungibile attraverso un vano scala interno dal sottostante piano terra, è composto da un corridoio di disimpegno, tre vani letto un bagno ed un terrazzo.

Lo stato conservativo è buono ed adeguato alla vetustà del bene; le finiture sono consone alla destinazione residenziale.

L'unità è fornita di corte pertinenziale con accesso diretto dall'antistante via salaria Antica est e, sempre da detta corte è possibile accedere anche all'area urbana (sub. 6)

L'indicata unità **non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto:**

piano terra – porzione utilizzata come residenza:

- *diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala interna di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;*
- *uno dei bagni con disimpegno presente nel titolo edilizio è stato in parte inglobato nel vano ingresso del sub. 8 ed in parte inglobato nel vano scala interno del sub 7*

- realizzazione in posizione diversa di un bagno con antibagno al posto del vano scala previsto nel titolo edilizio
- terrazzo del piano non previsto nel titolo edilizio

piano primo – porzione utilizzata come residenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni: la posizione attuale della scala interna di collegamento verticale non corrisponde con la posizione graficizzata nel richiamato titolo edilizio;
- realizzazione del bagno al posto del vano scala previsto nel titolo edilizio
- un vano letto realizzato, in parte, al posto del bagno previsto nel titolo edilizio
- diversa dimensione di uno dei vani letto
- terrazzo del piano non previsto nel titolo edilizio

Destinazione d'uso di tutta l'unità conforme (residenziale) al titolo edilizio

L'unità distinta con il sub. 6 (vedi all.to 7 – elaborato planimetrico), è una porzione di terreno di fatto adiacente alla corte pertinenziale del sub. 8

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

- f)
- g)
- h) ...
- i)
- j) *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: A - vedi all.to 13

Superficie calpestabile (vedi all.to 8):

- abitazione – sub. 8 - piano seminterrato e terra: mq totali 260,87.

Di cui

- Piano terra:	mq 151,16
Terrazzo	mq 48,00
- Piano primo:	mq 53,45
Terrazzo	mq 8,26
per complessivi	mq 260,87

Corte esclusiva – valore compreso nel valore degli immobili

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 210,29

- Area urbana – sub. 6 - mq catastali 146,00

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 14,60

ACCESSORI

- Corte esclusiva

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: muratura

Scala interna: muratura

Componenti Edilizie

Cancello : sì

Recinzione: sì - comune

Corte: sì

Infissi esterni: legno e vetro

Infissi interni: legno

Pareti esterne: muratura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: cotto - legno – gres - ecc.

Portone d'ingresso: legno

Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Unità abitativa piano terra e primo – SUB. 8	210,29	€ 1.600,00/mq	€ 336.461,12	1/1	€ 336.461,12
Area urbana – SUB. 6	14,60	€ 160,00/mq	€ 2.336,00	1/1	€ 2.336,00
			TOTALE		€ 338.797,12

9.2. 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: € 33.879,71
- 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 € 2.000,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: a forfait € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico –sanabili 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 € 5.000,00

9.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni: € 296.917,41

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € **300.000,00**



10 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 3

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila, via G. Pastorelli n. ...

- N.C.E.U. : fg. 80 part.lla 4535 sub. 41 – cat. C/1;

Trattasi di una porzione immobiliare destinata a negozio (vedi all.to 7)

Il complesso immobiliare nel quale è compresa l'unità in oggetto, è formato da 39 unità abitative, 6 unità commerciali, 6 unità destinate a deposito e n. 35 posti auto in autorimesse collettive (vedi all.to 7):

L'unità in oggetto distinta con il sub. 41 (vedi all.ti 7-5), commerciale, attualmente utilizzata come deposito merci, è ubicata al piano terra, ed è composta da un unico locale con bagno e antibagno. L'accesso avviene dalla corte condominiale (terrazzo su piano garage). Il locale non ha affacci sulla via pubblica.

Lo stato conservativo è buono ed adeguato alla vetustà del bene; le finiture sono consone alla destinazione commerciale.

La stessa unità è locata alla ditta: [REDACTED] a seguito di contratto di locazione del 18.02.2019 reg. il 18.02.2019 al n. 777 - per € 2.400,00 annui [REDACTED]

L'indicata unità è **essenzialmente conforme al titolo edilizio considerato**

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

- k)
- l)
- m)
- n)
- o) *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 – commerciale - è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma 2009: E - vedi all.to 13 - Lavori di ripristino post sisma completati

Superficie da consistenza catastale (vedi all.to 8):

- locale commerciale – sub. 41 - piano terra: mq 104,00

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 76,07

ACCESSORI

- *Corte comune condominiale*

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: cemento armato

Componenti Edilizie

Cancello : no

Recinzione: sì – condominiale

Corte: sì – condominiale

Infissi esterni: metallo e vetro

Infissi interni: legno

Pareti esterne: tamponatura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: gres

Portone d'ingresso: metallo e vetro

Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

Antenna : ===

Antifurto: =====

Antincendio: =====

Aria compressa: =====

Citofonico: =====

Condizionamento: no

Diffusione: no
 Elettrico: sì
 Energia solare: =====
 Gas: =====
 Idrico: sì
 Montacarichi: =====
 Telefonico: =====
 Telematico: =====
 Termico: no



10.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Unità commerciale piano terra	76,07	€ 2.300,00/mq	€ 174.957,71	1/1	€ 174.957,71

10.2. 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: € 17.495,77
- 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 € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: a forfait € 0,00
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – sanabili 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 forfetario* € 0,00

10.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni: € 157.461,94

Prezzo base d'asta - in cifra tonda **€ 160.000,00**

11 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 4

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila, via G. Pastorelli n. 16/A.

- N.C.E.U. : fg. 80 part.lla 4535 sub. 84 – cat. C/2;

Trattasi di una porzione immobiliare destinata a deposito (vedi all.to 7)

Il complesso immobiliare nel quale è compresa l'unità in oggetto, è formato da 39 unità abitative, 6 unità commerciali, 6 unità destinate a deposito e n. 35 posti auto in autorimesse collettive (vedi all.to 7):

L'unità in oggetto distinta con il sub. 84 (vedi all.ti 7-5), deposito, è attualmente utilizzata sia come autorimessa che come deposito di materiali; è ubicata al piano interrato ed è composta da un unico locale all'interno del quale è stato ricavato, con tramezzatura in cartongesso, un piccolo locale ripostiglio.

L'accesso, carrabile, avviene dalla corte dell'edificio. Il locale non ha affacci sulla via pubblica. Lo stato conservativo è buono ed adeguato alla vetustà del bene; le finiture sono consone alla destinazione dell'unità.

La stessa unità risulta concessa in comodato d'uso gratuito alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] seguito di contratto di comodato d'uso del 29.04.2020 (vedi all.to 12)

La stessa unità **non è conforme al titolo edilizio considerato** in quanto:

- si è rilevata la presenza di un locale ripostiglio non graficizzato negli elaborati progettuali
- il locale deposito, negli elaborati progettuali, risulta unito, tramite un corridoio "aperto", al garage condominiale cosa che non corrisponde allo stato dei luoghi.

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

p)

q)

r)

s)

t) *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 – deposito - non è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma 2009: E - vedi all.to 13 - Lavori di ripristino post sisma completati

Superficie da consistenza catastale (vedi all.to 8):

- locale deposito – sub. 84 - piano interrato: mq 208,00

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 177,84

ACCESSORI

- *Corte comune condominiale*

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: cemento armato

Componenti Edilizie

Cancello : no

Recinzione: sì – condominiale

Corte: sì – condominiale

Infissi esterni: =====

Infissi interni: =====

Pareti esterne: tamponatura

Rivestimento: stato grezzo

Pavim. interna: battuto di cemento

Serranda di accesso: metallo

Tramezzature interne: cartongesso

Caratteristiche Impianti

Antincendio: =====

Aria compressa: =====

Ascensore: =====

Citofonico: =====

Condizionamento: no
 Diffusione: no
 Elettrico: sì
 Energia solare: =====
 Gas: =====
 Idrico: =====
 Montacarichi: =====
 Telefonico: =====
 Telematico: =====
 Termico: no



11.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Unità deposito piano interrato	177,84	€ 580,00/mq	€ 103.147,20	1/1	€ 103.147,20

11.2. 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: € 10.314,72
- 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 € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: a forfait € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – sanabili 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 forfetario..... € 2.000,00

11.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni: € 89.832,48

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € **90.000,00**

Si allega:

- 1) – *Copia scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c*
- 2) - *Estratti di mappa*
- 3) – *Visure catastali:*
 - a) - *immobili oggetto di esecuzione*
 - b) - *beni non pignorati*
- 4) - *Visura ipotecaria di aggiornamento*
- 5) – *Foto stato dei luoghi*
- 6) – *Aerofoto da: Google e Sistema Informativo Territoriale*
- 7) – *Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici*
 - a) – *unità in via Salaria Antica Est*
 - b) - *unità in via G. Pastorelli*
- 8) – *Calcolo superfici e stima*
- 9) – *Riferimenti estimativi - Valori OMI*
- 10) - *Estratti Autorizzazioni edilizie reperite*
 - a) – *edificio via Salaria Antica Est*
 - b) – *edificio via G. Pastorelli*
- 11)– *Spese condominiali insolute*
- 12)– *Contratti di locazione e/o comodato d'uso*
- 13)– *Esiti sisma 2009*
- 14) - *Verbali di sopralluogo*
- 15) - *Schede riepilogative lotti di vendita*



Il C.T.U.

Geom. Tiziano SEBASTIANI

