



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di L'Aquila

Procedura n. 67/2023



1. PREMESSA

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto

veniva incaricato dal

, di redigere perizia di stima di un immobile sito in Comune di L'Aquila (AQ).

A seguito di accettazione della nomina, comunicata in data 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 STIMATORE

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 giustificano 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 dello 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 insolite, 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 insolite 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 dalla 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 al custode, ai creditori precedenti ed intervenuti 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. 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;

13. 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;

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

15. 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'abitazione posta al primo piano di un edificio ubicato in via Nicola Moscardelli n. 8 a L'Aquila (Condominio denominato "La Scuola").

Si trova nel Comune dell'Aquila, nella zona "Torrione – San Francesco", a ridosso del centro storico cittadino, in un quartiere ricco di edifici destinati a residenze e uffici e con presenza di servizi importanti (scuole, farmacia, ufficio postale, questura, impianti sportivi, supermercati e attività di commercio al dettaglio, bar, ristoranti, B & B). La zona è adiacente il Parco del Castello, lo stadio comunale "Tommaso Fattori", la piscina comunale, il circolo tennis, ed è attraversata da diverse linee pubbliche di trasporto urbano.

3.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto di vendita sono i seguenti:

Abitazione al primo piano di un edificio costituito da sette livelli fuori terra sito nel Comune dell'Aquila (AQ), Via Nicola Moscardelli n. 8, censito al Catasto Fabbricati nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 81, particella 1659, sub. 22, zona cens. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 164 mq, escluse aree scoperte 157 mq, rendita € 1.075,52 - piano 1

Quote di proprietà: 1/1.

3.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI:

Abitazione posta al primo piano di un edificio costituito da sette livelli fuori terra così articolati:

- piano terra destinato a cantine, garages e locali condominiali;
- piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto destinati a residenze;
- ultimo piano destinato a locali condominiali e vano macchine ascensore.

L'edificio, realizzato intorno agli anni 70, ha la struttura portante costituita da telai in cemento armato e le fondazioni in cemento armato (graticcio di travi disposte nelle due direzioni ortogonali tra loro), ha i solai in latero cemento e le tamponature "a cassetta" realizzate con mattoni forati.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- ingresso-soggiorno,
- pranzo,
- cucina,
- disimpegno,
- quattro camere,
- tre bagni,
- tre balconi.

Superficie lorda abitazione 158,50 mq

Superficie netta abitazione 136,00 mq

Superficie balconi 25,00 mq

Superficie commerciale 166,00 mq

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

L'edificio è circondato da pertinenze condominiali destinate a viabilità (due distinti accessi su via Moscardelli), parcheggio esterno, area verde alberata.

3.4 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

L'**abitazione**, al momento della stima, risulta in buone condizioni generali di manutenzione.

In seguito ai danni riportati a causa degli eventi sismici del 2009 l'edificio è stato dichiarato INAGIBILE con esito "E" ed è stato pertanto oggetto di lavori di ripristino e riparazione funzionale che, anche per l'abitazione in questione, hanno reso necessario il rinforzo delle strutture portanti con teli in fibra di carbonio, la quasi integrale demolizione e ricostruzione delle tamponature, il ripristino secondo le normative vigenti degli impianti, il rifacimento dei pavimenti dell'intera abitazione ad esclusione dei balconi, il rifacimento di tutti gli intonaci e dei rivestimenti della cucina e dei bagni, la sostituzione degli infissi esterni [REDACTED] per le "parti comuni" e [REDACTED] per le "parti private" relative all'abitazione).

Per abbattere i consumi energetici, in occasione dei "lavori di riparazione e ripristino funzionale conseguenti agli eventi sismici del 06/04/2009", sono stati progettati l'isolamento del solaio tra il piano terra e il piano primo, l'isolamento del solaio tra il piano sesto e il piano settimo, l'isolamento termico delle pareti esterne dell'edificio (isolamento a cappotto), l'isolamento termico delle pareti del vano scala, la rimozione dei vecchi infissi esterni e la posa di infissi a taglio termico muniti di vetrocamera; tutto ciò per consentire il passaggio dalla classe energetica F alla classe energetica B.

3.5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'ABITAZIONE:

L'immobile si trova al primo livello di un edificio multipiano in cemento armato.

Le pareti interne, realizzate in laterizi forati, sono intonacate con calce e gesso, tinteggiate e/o rivestite (cucina e bagni).

I pavimenti dell'abitazione sono stati rifatti in piastrelle monocottura e/o tipo "pronto parquet".

Le porte interne sono tamburate in legno; la porta di ingresso è in legno tamburato (non di tipo blindata).

L'edificio è dotato di ascensore di caratteristiche dimensionali tali da risultare conforme alle vigenti norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono realizzati secondo le normative vigenti.

La palazzina è dotata di videocitofono ma l'abitazione in questione è dotata solo di citofono.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a metano, la caldaia murale è installata sul balcone della cucina, i corpi scaldanti sono a termosifone, i contatori sono posti in apposita nicchia esterna realizzata ai piedi del fabbricato.

L'altezza utile dell'abitazione è di metri 3,00.

3.6 SOPRALLUOGHI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo svolto in data 07 febbraio 2025 alla presenza della parte esecutata e del custode nominato.

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 e si è impegnata a liberare l'abitazione dalle cose mobili entro 30 giorni.

3.8 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che a tutto il 12/01/2024 gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti esaminati e consultati disponibili presso il Catasto e l'Ufficio del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di L'Aquila, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** [redacted]; favore: [redacted] con
sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma – Viale [redacted]) e contro:

[redacted]
[redacted]
[redacted].

- **Ipoteca giudiziale** [redacted]; favore: [redacted]
[redacted]) e contro:
[redacted]; per Euro [redacted].

- **Ipoteca della riscossione** [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- **Pignoramento Immobiliare** [redacted]; favore: [redacted]
[redacted]) e contro: [redacted].

3.9 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente stima, realizzato intorno agli anni 70, ricade in "Zona residenziale di completamento del Capoluogo", nel P.R.G. del Comune di L'Aquila; la norma di riferimento è l'Articolo 27 delle N.T.A.

In occasione dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici Tecnici del Comune dell'Aquila [redacted] è stata esaminata la documentazione relativa all'ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato.

Il titolo edilizio riferito ai "lavori di riparazione e ripristino funzionale conseguenti agli eventi sismici del 06/04/2009" per le parti comuni e per le parti private è la pratica D.I.A. [redacted].

Dal sopralluogo effettuato è emersa solo la mancanza di una seconda apertura sulla parete esterna del locale pranzo (cfr. allegato A planimetrie progetto di ricostruzione e allegato B foto 15).

3.10 REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria dell'unità immobiliare in questione è quella presentata nel 2004 e riporta una diversa distribuzione degli ambienti interni della zona giorno rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo e autorizzato con l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune (D.I.A. [redacted]).

È pertanto necessario rettificare la planimetria catastale dell'abitazione.

3.11 GIUDIZI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

E' necessaria la regolarizzazione di un'apertura su una parete esterna del locale pranzo.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale non risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Gli impianti degli immobili sono conformi alle norme vigenti.

3.12 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un condominio denominato "La Scuola".

L'esercizio ordinario del Condominio considera come periodo di riferimento quello che va dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

I millesimi dell'unità immobiliare in questione sono pari a:

- 91,11 per la Tabella A (proprietà generale)
- 83,00 per la Tabella C (manutenzione e ricostruzione ascensore)
- 111,00 per la Tabella D/E (scale e giardino)

Le spese annue per la gestione ordinaria dell'abitazione in oggetto ammontano a circa € 820,00 (dal bilancio consuntivo dell'anno 2023 la spesa annua è stata di € 831,70; dal bilancio consuntivo dell'anno 2024 la spesa annua è stata di € 813,84; dal bilancio preventivo dell'anno 2025 la spesa stimata è di € 828,19).

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

3.13 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento poiché dalla certificazione notarile in atti si rileva che, a tutto il 15 gennaio 2024, la provenienza ventennale dell'immobile ubicato nel Comune dell'Aquila, Via Moscardelli n. 8, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 81 particella 1659 (identificativo catastale precedente: Foglio 81 particella 584) sub 22 (ex sub 16, ex sub 8); p.1, Zona Cens 1, cat. A/2, cl. 2, di vani 8,5, rendita Euro 1.075,52 è la seguente:

- Atto notarile pubblico di **Compravendita** a rogito

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di **Successione**, devoluta per legge, presentata

per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: , deceduto il 13/04/2003 per i diritti di 1/3 di piena proprietà. Si rileva a margine della presente:

- Atto notarile pubblico di

; favore: per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro:

lità; favore:

per i diritti di 1/12 di piena proprietà,
i diritti di 1/12 di piena proprietà; contro:
diritti di 2/12 di piena proprietà.

per
per i

- Dichiarazione di **Successione**, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di
piena proprietà. Si rileva a margine della presente:

- Atto notarile pubblico di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]; favore:

per i diritti di 1/4 di piena proprietà,
per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro:
per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Originariamente di proprietà di:

per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
per i diritti di 1/2 di piena proprietà, in virtù dei seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; favore:

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

3.14 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – COSTITUZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di stima possono essere posti in vendita in unico lotto costituito dall'abitazione.

LOTTO UNICO (abitazione)

Comune:

L'AQUILA

Dati catastali:

Fg. 81, part. 1659, sub. 22, cat. A/2, consistenza 8,5 vani.

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE mq

Abitazione piano primo

Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.le
158,50	100 %	158,50
Balconi scoperti	30 %	<u>7,50</u>
Superficie commerciale totale mq		166,00

Trattandosi di un edificio risalente agli anni 70 appare opportuno applicare, al valore di mercato unitario considerato per immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche simili, il seguente coefficiente di differenziazione:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

TIPOLOGIA EDILIZIA – Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra

Valore
0,98

QUALITA' DELL'EDIFICIO – Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO – EDIFICI CON ASCENSORE – Piano primo	0,98
VETUSTA' – Età da 10 a 20 anni (considerando i lavori post sisma 2009)	0,85
ESPOSIZIONE – Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE – Sud Ovest	0,98
LUMINOSITA' – Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITA' – Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA – Classe B	1,04
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO – Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV – Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI – Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA – Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – Parquet	1,04
PARCHEGGI COMUNI – Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
COEFFICIENTE GLOBALE	0,95

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 stessa zona di interesse.

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al 1° semestre 2024 (più recenti disponibili)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Fascia/zona: Semicentrale/ - Rivera, stazione, viale Croce Rossa, Strinella, Collemaggio, Pile, S. Barbara, Torrione, S. Anza, S. Sisto

Codice zona: C1

Microzona catastale: 2

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 (PROV. AQ)

	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024) abitazioni civili	€/mq 1.050,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024) abitazioni civili	€/mq 1.400,00
Valore medio di mercato unitario al mq di abitazioni civili	€ 1.225,00

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

Da annunci su siti di agenzie immobiliari sono state prese in esame alcune tra le numerose proposte di vendita di immobili nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima aventi caratteristiche simili:

- L'Aquila via Colagrande, superficie commerciale 110 mq circa, richiesta € 170.000, valore medio circa 1.518 €/mq
- L'Aquila via De Gasperi, superficie commerciale 140 mq circa, richiesta € 189.000, valore medio circa 1.350 €/mq

- L'Aquila viale Croce Rossa, superficie commerciale 115 mq circa, richiesta € 215.000, valore medio circa 1.870 €/mq
- L'Aquila viale Croce Rossa, superficie commerciale 150 mq circa, richiesta € 185.000, valore medio circa 1.233 €/mq
- L'Aquila via Turati, superficie commerciale 120 mq circa, richiesta € 175.000, valore medio circa 1.458 €/mq
- L'Aquila via Falconi, superficie commerciale 120 mq circa, richiesta € 210.000, valore medio circa 1.750 €/mq
- L'Aquila via Mazzarino, superficie commerciale 128 mq circa, richiesta € 175.000, valore medio circa 1.367 €/mq

Dalla media degli annunci si perviene a un valore medio di mercato di circa 1.500 €/mq che non si discosta molto da quello massimo OMI di 1.400 €/mq e, in seguito alle considerazioni sopra esposte, si considera il seguente valore unitario

VALORE UNITARIO STIMATO al mq di abitazioni civili

€ 1.500,00

Riepilogo valori

Valore catastale:

(€ 1.075,52 x 1,05) x 120 = **€ 135.515,52**

Valore OMI:

€/mq 1.225,00 x 166,00 mq = **€ 203.350,00**

Valore stimato:

€/mq 1.500,00 x 0,95 x 166,00 mq = **€ 236.550,00**

3.15 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Consistenza commerciale abitazione: 158,50 mq

Consistenza commerciale accessori (balconi): 7,50 mq

Consistenza commerciale totale: 166,00 mq

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE

€ 236.550,00

Valore delle decurtazioni per spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale

€ 4.000,00

Valore delle decurtazioni per spese condominiali insolite

€ 8.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€ 224.550,00

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:

€ 213.322,50

VALORE FINALE STIMATO DELL'IMMOBILE IN C.T.

€ 213.000,00

DESCRIZIONE LOTTO

Appartamento di circa 136,00 mq calpestabili, al primo piano di un edificio costituito da sette livelli fuori terra sito nel Comune dell'Aquila composto da: ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, quattro camere, tre bagni, tre balconi.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di L'Aquila al foglio 81, particella 1659, sub. 22, zona cens. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 164 mq, escluse aree scoperte 157 mq, rendita € 1.075,52 - piano 1.

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

Valore di stima del bene € 213.000,00

L'Aquila, marzo 2025

4. ALLEGATI

ALLEGATO A DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE DA PROGETTO RICOSTRUZIONE

- 1 Estratto di mappa Foglio 81 Particella 1659
- 2 Visura storica immobile Foglio 81 Particella 1659 sub 22
- 3 Planimetria catastale immobile Foglio 81 Particella 1659 sub 22
- 4 Planimetria catastale da rettificare immobile Foglio 81 Particella 1659 sub 22
- 5 Pianta abitazione (n. 2 da pratica sisma D.I.A. 823 del 25.05.2011)

ALLEGATO B - RILIEVO FOTOGRAFICO

- 1 – 2 Edificio di cui fa parte l'immobile pignorato
- 3 – 4 Immobile pignorato
- 5 Ingresso edificio
- 6 – 7 – 8 Vano scala
- 9 Ingresso abitazione
- 10 – 11 – 12 – 13 Soggiorno
- 14 Cucina
- 15 – 16 – 17 Pranzo
- 18 – 19 – 20 Disimpegno
- 21 – 22 – 23 – 24 Camera da letto
- 25 – 26 Camera da letto
- 27 – 28 – 29 Camera da letto
- 30 – 31 Studio
- 32 Bagno
- 33 – 34 Bagno
- 35 – 36 – 37 Bagno
- 38 – 39 Balcone lato sud
- 40 – 41 Balcone lato ovest
- 42 – 43 Balcone lato nord