

**ING. DANILO NURZIA**  
**VIA DEI CAPPUCINI, 20**  
**L'AQUILA 67100**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**PROCEDIMENTO IMMOBILIARE**  
**R.G. N. 73/07**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'Aquila il 03/04/15

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  
IL C.T.U.  
ING. DANILO NURZIA



**INDICE**

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. RELAZIONE DI STIMA
  - 3.1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI
  - 3.2 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI
4. DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE
  - 4a. FASCICOLO LOTTO A
  - 4b. FASCICOLO LOTTO B
  - 4c. FASCICOLO LOTTO C
  - 4d. FASCICOLO LOTTO D
5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA DEI LOTTI
6. SCHEDE RIASSUNTIVE DEI LOTTI
7. RELAZIONE SULLA QUALIFICAZIONE ENERGETICA
8. ALLEGATI



## 1. Premessa

Con atto di pignoramento, notificato in data 27/06/2007 agli Esecutati, con il quale si intimava il pagamento entro dieci giorni dalla notifica della complessiva somma di di Euro 196.657,44 oltre interessi ecc...;

poiché il precezzo è rimasto infruttuoso l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte d'Appello dell'Aquila ha sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà degli Esecutati (ciascuno per 1/2 della piena proprietà) con ogni relativo diritto, accessorio, dipendenze e pertinenze descritti di seguito:

- 1- *Appartamento in Barisciano (AQ), Via Diana, 11/B censito al N.C.E.U. di Barisciano al Fg. 40 p.1282 sub 3 piano T-1-2, cat. A/2 di vani 13,5;*
- 2- *Appartamento in Barisciano (AQ), Via Provinciale, 14 censito al N.C.E.U. di Barisciano al Fg. 40 p.1283 sub 9 piano 1, cat. A/2 di vani 6;*
- 3- *Autorimessa in Barisciano (AQ), Via Diana,snc censito al N.C.E.U. di Barisciano al Fg. 40 p.1283 sub 7 piano T, cat. C/6 di mq 41,00;*
- 4- *Autorimessa in Barisciano (AQ), Via Provinciale, snc censito al N.C.E.U. di Barisciano al Fg. 40 p.1283 sub 10 piano T, cat. C/6 di mq 54,00;*
- 5- *Deposito in Barisciano (AQ), Via Provinciale, snc censito al N.C.E.U. di Barisciano al Fg. 40 p.1283 sub 8 piano T, cat. C/2 di mq 54,00;*

*Facenti parte tutti di un edificio composto dalle suddette unità immobiliari e relative parti comuni (sub.6).*

Il sottoscritto Ing. Danilo Nurzia iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila col n. d' ordine 2331, residente in L'Aquila –Via dei Cappuccini,20

### AVENDO RICEVUTO

In data 04/03/2010 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di L'Aquila, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili di cui sopra.

PROCEDE ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA.

## 2. Operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso il sottoscritto, in virtù del conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati.

Inoltre si elencano gli avvenimenti succedutesi dal momento dell'acquisizione dell'incarico per chiarire le fasi delle operazioni peritali che hanno portato al protrarsi della redazione della perizia di stima:

- In vista della situazione di disagio causato dal sisma '09 cui è soggetto il bacino del Comune di L'Aquila ed i Comuni limitrofi come Barisciano il sottoscritto prendeva visione dello stato di agibilità dell'immobile e riceveva informazioni presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barisciano in un periodo che va da marzo 2010 a giugno 2010.
- In data 13-09-2010 il sottoscritto deposita presso la cancelleria la richiesta di differimento per cause dovute all'impossibilità di accedere nell'immobile in quanto inagibile;
- In un periodo che va da Gennaio 2011 a Maggio 2012 il sottoscritto relazionava presso la segreteria lo stato dei luoghi ed il compimento della pratica di ricostruzione post-sisma;
- In data 24/05/2012 hanno avuto luogo l'inizio dei lavori per la ricostruzione globale dell'edificio.
- Nel mese di Marzo 2015 sono stati conclusi i lavori di ricostruzione.
- In data 27/03/2015 il sottoscritto procedeva all'accesso nell'immobile in presenza del Sig. C.S. delegato dalle parti.

**3. RELAZIONE DI STIMA****3.1 COMPLETEZZA ED IDONEITA' DEI DOCUMENTI**

La documentazione richiesta dall'art. 567 co. 2 C.P.C., risulta idonea in quanto si è verificata la presenza della seguente documentazione:

- Nota di trascrizione
- Relazione notarile
- Copia atto di pignoramento e notifiche.

Inoltre, non risultano terzi estranei all'esecuzione che hanno quote dei beni pignorati; per quanto riguarda i beni pignorati, come sopra identificati, questi sono pervenuti agli esecutati tramite atto di compravendita in data 31/12/2003.

**3.2 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Dalla documentazione ricevuta e dal sopralluogo effettuato si distinguono n. 4 lotti così individuati:

**A - Appartamento per civile abitazione**

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano primo dello stabile avente l'accesso su Via Diana che apre su un cortile riservato in cui è presente il portone d'ingresso per l'appartamento. L'unità immobiliare può definirsi autonoma dal resto del fabbricato avendo ingresso privato e dedicato esclusivamente alla stessa.

Inoltre l'unità immobiliare presenta dei locali a servizio della stessa, quali dispensa e cantine al piano seminterrato in cui è possibile accedervi sia dal vano scale interno sia da un secondo ingresso che affaccia sulla Strada Provinciale.

Il vano scale che collega i locali cantine con l'appartamento giungono inoltre al piano sottotetto in cui sono presenti dei locali che possono definirsi a servizio dell'appartamento.

L'appartamento oggetto di perizia situato al piano primo ha una superficie netta calpestabile di 165,00 Mq, ed composto da :

- Tinello-soggiorno – 33,40 mq
- Wc giorno – 9,80 mq

- Disimpegno 1 – 6,80 mq
- Cucina – 32,70 mq
- Disimpegno 2 – 4,60 mq
- Camera 1 - 14,70 mq
- Camera 2 – 17,40 mq
- Camera matrimoniale – 26,10 mq
- Wc notte – 7,50 mq
- Terrazzo – 24,00 mq
- Dispensa – 13,60 mq



**Per un totale di 190,60 mq per l'appartamento al piano primo**

I locali situati al sottotetto ai quali si accede dall'ingresso dedicato all'appartamento su indicato sviluppano le seguenti superfici:

- Corridoio – 8,50 mq
- Wc – 7,10 mq
- Soggiorno – 14,00 mq
- Ripostiglio 1 – 16,80 mq
- Ripostiglio 2 – 18,90 mq
- Terrazzo – 14,00 mq

**Per un totale di 79,30 mq per i locali al piano sottotetto**

I locali al piano seminterrato che sono collegati all'appartamento su indicato tramite scala interna su menzionata sviluppano le seguenti superfici:

- Dispensa/garage – 30,60 mq
- Cantina – 24,35 mq
- Cantina/legnaia – 26,90 mq

**Per un totale di 81,85 mq per i locali garage e cantine al piano seminterrato**

L'immobile oggetto di perizia non risulta occupato né dai debitori o terzi estranei all'esecuzione né risulta locato e quindi può definirsi libero da ogni vincolo opponibile alla procedura; inoltre si accerta che è libero da ogni vincolo quali: storico/culturale, di asservimento urbanistico, diritti di prelazione IACP ecc.

In conclusione l'appartamento, identificato catastalmente al. N.C.E.U. del Comune di Barisciano al Fg. 40 Part. 1282 Sub 3 può definirsi un lotto, di seguito indicato come **LOTTO A.**



#### **B – Appartamento per civile abitazione**

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo dello stabile e presenta un solo accesso, situato sulla Strada Provinciale, tramite un portone che apre su un vano scala.

Il vano scala, di 7,00 mq, è costituito da una rampa ad uso esclusivo dell'appartamento il quale si compone dei seguenti locali:

- Soggiorno – 20,40 mq
- Disimpegno – 1,60 mq
- Wc – 5,20 mq
- Camera 1 – 14,60 mq
- Camera 2 - 14,90 mq
- Terrazzo – 8,40 mq

Per un totale di 65,10 mq per l'appartamento al piano primo

L'immobile oggetto di perizia non risulta occupato né dai debitori o terzi estranei all'esecuzione né risulta locato e quindi può definirsi libero da ogni vincolo opponibile alla procedura; inoltre si accerta che è libero da ogni vincolo quali: storico/culturale, di asservimento urbanistico, diritti di prelazione IACP ecc.

In conclusione l'appartamento, identificato catastalmente al. N.C.E.U. del Comune di Barisciano al Fg. 40 Part. 1283 Sub 9 può definirsi un lotto, di seguito indicato come **LOTTO B.**



**C - Locale garage**

Il locale garage in oggetto è composto da un vano avente come accesso un portone a due ante in vetro della larghezza di 2,00 m che affaccia sulla Strada Provinciale; il garage sviluppa 20,90 mq con dimensioni di 4,70 m di larghezza per 8,00 m di lunghezza. Il garage ha attualmente due porte interne che mettono in collegamento i vani adiacenti in modo da renderlo a servizio per le altre unità immobiliari presenti nell'edificio. Per quanto riguarda le finiture interne queste si riassumono come segue:

portone d'ingresso a due ante di larghezza 2,00 m in pvc color legno con vetri termici, porte interne in legno, pavimentazione in gress, finitura pareti con pittura bianca.

Il locale garage è composto quindi da:

- Garage – 20,90 mq

L'immobile oggetto di perizia non risulta occupato né dai debitori o terzi estranei all'esecuzione né risulta locato e quindi può definirsi libero da ogni vincolo opponibile alla procedura; inoltre si accerta che è libero da ogni vincolo quali: storico/culturale, di asservimento urbanistico, diritti di prelazione IACP ecc.

In conclusione, il garage, identificato catastalmente al. N.C.E.U. del Comune di Barisciano al Fg. 40 Part. 1283 Sub 7 può definirsi un lotto, di seguito indicato come **LOTTO C**.

**D - Locale garage e cantine**

Nelle planimetrie catastali si individuano dei vani al piano seminterrato che costituiscono un'altra unità immobiliare e sono: una cantina, in cui è presente un bagno ed un ripostiglio ed un garage dal quale si accede da un cortile riservato in cui è presente un cancello carrabile che affaccia sulla Strada Provinciale..

I locali si distinguono in :

- Garage – 56,00 mq
- Cantina – 36,48 mq
- Wc – 6,60 mq
- Ripostiglio – 1,60 mq

- Cortile – 31,50 mq

Per un totale di 100,68 mq coperti e 31,50 mq per il cortile esterno al piano seminterrato.

L'immobile oggetto di perizia non risulta occupato né dai debitori o terzi estranei all'esecuzione né risulta locato e quindi può definirsi libero da ogni vincolo opponibile alla procedura; inoltre si accerta che è libero da ogni vincolo quali: storico/culturale, di asservimento urbanistico, diritti di prelazione IACP ecc.

In conclusione il garage e la cantina, identificati catastalmente al. N.C.E.U. del Comune di Barisciano al Fg. 40 Part. 1283 Sub 8-10 possono definirsi un lotto, di seguito indicato come **LOTTO D.**



## RIEPILOGO LOTTI



LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	RIF. CATAST.	CATEG.	REND.
A	Unità immobiliare in condominio sita al piano 1 – Via Diana, 11/B Barisciano	Appartamento per civile abitazione	fg. 40 part. 1282 Sub 3	A/2	1.045,83
B	Unità immobiliare in condominio sita al piano 1 – Via Provinciale, 14 Barisciano	Appartamento per civile abitazione	fg. 40 part. 1283 Sub 9	A/2	464,81
C	Garage interno sito al piano terra- Via Provinciale,snc Barisciano	Locali garage	fg. 40 part. 1283 Sub 7	C/6	91,05
D	Garage interno e locali cantine sito al piano terra- Via Provinciale,snc Barisciano	Locali garage e cantine	fg. 40 part. 1283 Sub 8-10	C/6 C/2	119,92 108,77

COME DA DISPOSIZIONI DEL G.E. SI PROCEDE ALLA REDAZIONE DEI FASCICOLI PER CIASCUN LOTTO CHE SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.



**4.a FASCICOLO LOTTO A****DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE****A - Appartamento per civile abitazione -**

L'appartamento identificato come lotto A si trova al piano primo dell'edificio oggetto di perizia, ed è stato soggetto a ricostruzione per danni da sisma '09.

I lavori di ricostruzione, iniziati nel 2012, sono terminati a marzo del 2015 e sono stati finanziati con i contributi statali secondo la legge 39/2009.

La ricostruzione ha portato ad un edificio differente dal precedente per tipologia costruttiva mantenendo la stessa forma e sagoma se non per qualche variazione di carattere tecnico/costruttivo.

Le caratteristiche tecnico/costruttive dell'edificio, e quindi dell'appartamento oggetto di valutazione, si possono riassumere come segue:

- Struttura in cemento armato a telaio con solai in latero cemento
- Tamponature esterne ed interne in mattoni forati di laterizio
- Intonaci del tipo tradizionale
- Impianti di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaie dedicate alle singole unità immobiliari
- Finiture interne con pavimentazioni e rivestimenti in gress ceramico
- Pitture a tinte unite in materiale tradizionale traspirante.
- Infissi esterni in pvc con vetro camera, porte interne in legno tamburate e portone d'ingresso blindato
- Impianti elettrici ed idrici del tipo tradizionale secondo normative vigenti.

Le dimensioni superficiali dell'appartamento e dei relativi vani si elencano nello schema di seguito riportato e definiscono l'appartamento come ampio per dimensione ed estensione in quanto sviluppa una superficie totale di 153,00 mq calpestabili distribuiti su un unico piano, inoltre presenta un terrazzo di 24,00 mq e due balconi di modeste dimensioni che affacciano sulla Strada Provinciale.

In sede di sopralluogo si è rilevato la presenza di alcuni mobili all'interno dell'abitazione ma non si rileva presenza di altro tipo di arredo quale cucina, letti, armadi o altro che definisca l'immobile come arredato. Si definisce quindi l'immobile come libero e non utilizzato.

### CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE LOTTO A

Per l'immobile su indicato è stata calcolata la superficie calpestabile ottenuta perimetrandolo l'area dei locali. Successivamente è stata calcolata la superficie commerciale (superficie linda vendibile) come da consuetudine del mercato immobiliare, considerando i vani e le aree esterne a servizio dell'immobile omogeneizzate, tramite coefficienti, alla Sup. commerciale.

Tabella per il calcolo della superficie commerciale  
appartamento al piano primo

Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizza zione	Sup. commerciale (mq)
Ingresso - cortile	45.00	45.00	0.5	22.50
Vano scale	12.00	12.00	0.5	6.00
Tinello - soggiorno	33.40		1	
Wc giorno	9.80		1	
Disimpegno 1	6.80		1	
Cucina	32.70		1	
Disimpegno 2	4.60		1	
Camera 1	14.70		1	
Camera 2	17.40		1	
Camera matrimoniale	26.10		1	
Wc notte	7.50		0,50	
Terrazzo	24.00	24.00	0,50	12.00
Dispensa	13.60	13.60	0,75	10.20
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>203.70</b>

locali sottotetto al piano sottotetto

Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizza zione	Sup. commerciale (mq)
Corridoio	8.50		1	
Wc	7.10	29.60	1	29.60

Soggiorno	14.00		1	
Ripostiglio 1	16.80		0,50	
Ripostiglio 2	18.90	49.70	0,50	24.85
Terrazzo	14.00		0,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>54.45</b>

**locali garage e cantine al piano seminterrato**

Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizza zione	Sup. commerciale (mq)
Dispensa/garage	30.60		0,6	
Cantina	24.35	81.85	0,6	49.11
Cantina/legnaia	26.90		0,6	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>49.11</b>

**TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DEI LOCALI**

<b>appartamento al piano primo</b>	203.70
<b>locali sottotetto al piano sottotetto</b>	54.45
<b>locali garage e cantine al piano seminterrato</b>	49.11
<b>TOTALE</b>	<b>307.26</b>

**VALUTAZIONE IMMOBILE  
LOTTO A**

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite media aritmetica delle valutazioni ottenute dai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) visibile sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) e tramite valore seconde la rendita catastale, si sono escluse le valutazioni elaborate da agenzie immobiliari di zona di immobili simili in quanto non reperibili.

### PRIMA VALUTAZIONE

La prima valutazione è basata sui dati OMI pubblicati ultimi quali:

Anno: 2014 sem. I	Comune: Barisciano	Codice zona: B1	Microzona: 1	Destinazione: residenziale
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO				

#### STATO CONSERVATIVO NORMALE

TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (E/mq)		VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Abitazioni civili	570	810	2,10	2,80

Viste le particolarità tecniche/qualitative dell'immobile, considerato che può definirsi ex-novo per via della ricostruzione totale dai danni del sisma '09 si considera il valore di mercato di 1.000 E/mq.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

**Totale sup. comm. 307.26 mq x V.d.m. OMI 1.000 E/mq = V.d.M. 307.260,00 Euro**

A questa valutazione si decurta il 15% (*come richiesto dal disciplinare dell'esecuzione- abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione*).

Per cui: **V.d.M. 307.260,00 Euro - 15% = in cifra tonda 261.000,00 Euro**

**PRIMA VALUTAZIONE = 261.000,00 Euro**

### SECONDA VALUTAZIONE

La valutazione verrà effettuata in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre per cui da valori OMI si ricava un prezzo di 3,00 E/mq ritenuto idoneo considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per cui:

Rn : canone dei fitti mensili (fonte certa da contratto di locazione)

r : saggio di capitalizzazione legato alla rischiosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

V: valore immobile Rn/r

**REDDITO ANNUO LORDO : (3,00 x 307.26) x 12 =11.061,36 Euro**

**VALORE : Rn/r = 11.061,36 / 4% = 276.534,00 Euro**



ABBATTIMENTO DEL 15% : 276.534,00 X 15% = 41.480,10 Euro  
V.d.M. 276.534,00 – 41.480,10 = in cifra tonda **235.000,00 Euro**



**SECONDA VALUTAZIONE** = 235.000,00 Euro

### **TERZA VALUTAZIONE**

Per avere ulteriore riscontro del valore di mercato si utilizza la rendita catastale indicata nella visura dell'immobile in oggetto moltiplicata per un indice pari a 200, come riportato nel disciplinare dell'esecuzione, per cui:

**REDITA CATASTALE** : 1.045,83 Euro

**VALORE** : 1.045,83 x 200 = in cifra tonda 209.000,00 Euro

Il valore ricavato risulta inattendibile per cui la terza valutazione non viene presa in considerazione.

### **CONCLUSIONE DEL PROCESSO DI STIMA PER IL LOTTO A**

Riepilogando i tre risultati ottenuti (escludendo il terzo) si procede alla media aritmetica per giungere al **VALORE CAPITALE MEDIO**:

**V.C.M. = (261.000,00 + 235.000,00) / 2 = in cifra tonda 248.000,00 Euro**

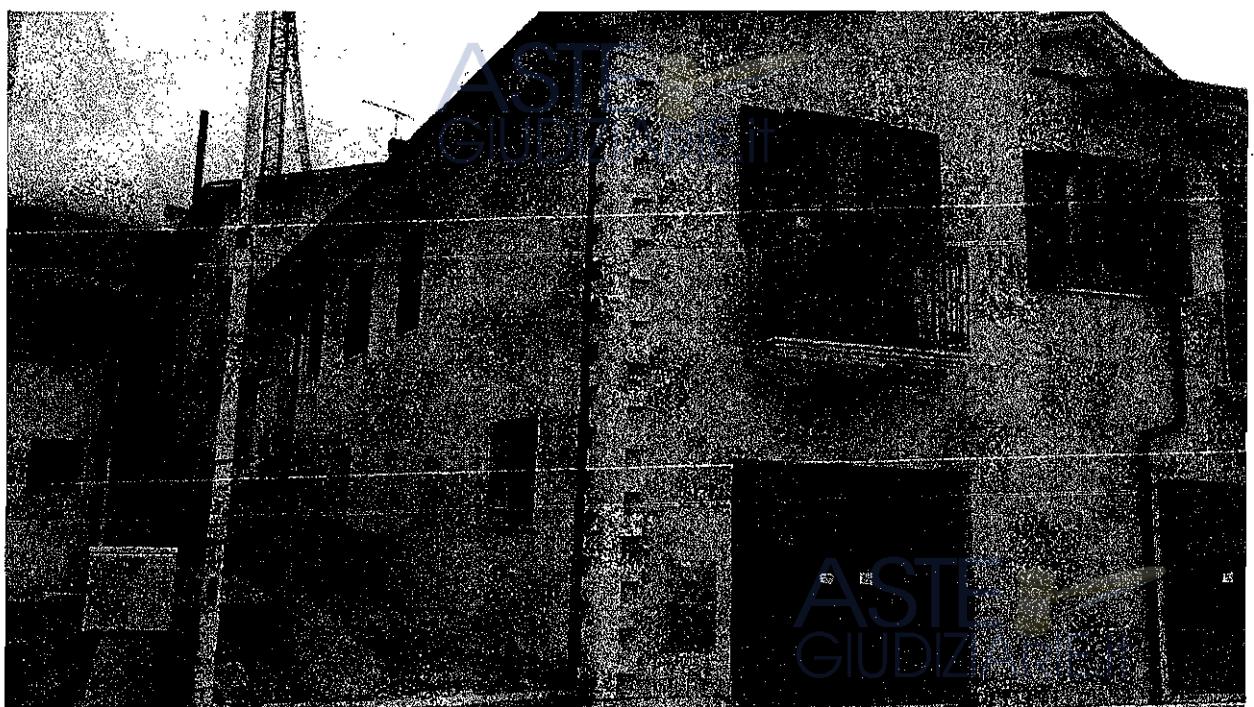
**PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO A = 248.000,00 Euro**



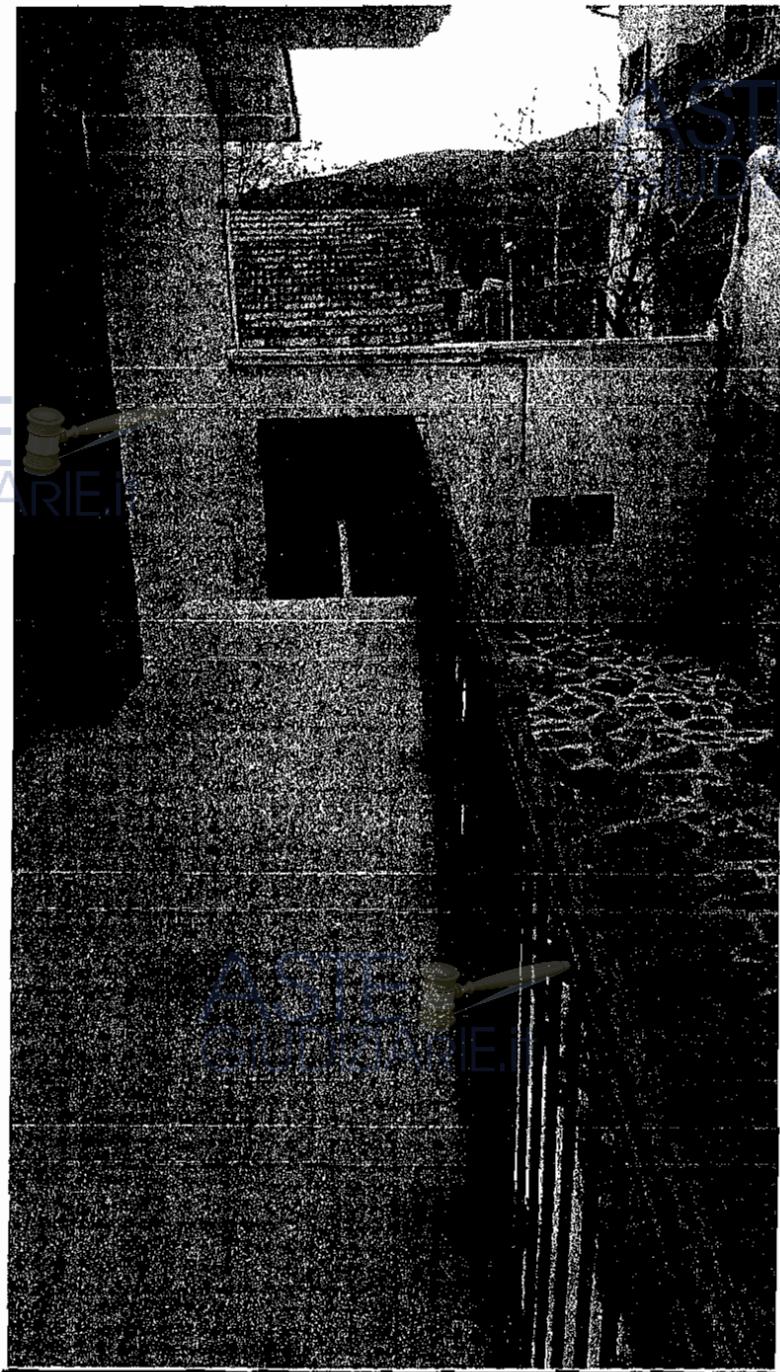
## RAPPORTO FOTOGRAFICO LOTTO A



Veduta d'insieme dell'edificio

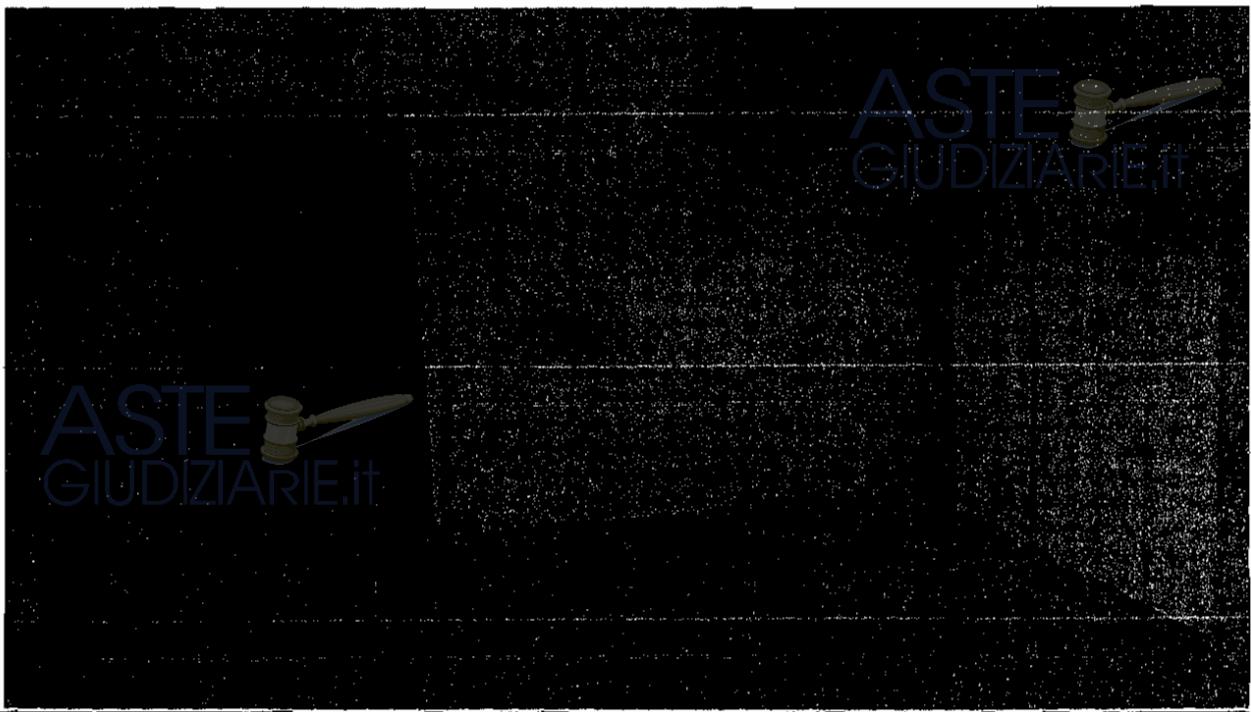


Ingresso appartamento su Via Diana



Cortile privato con ingresso all'appartamento

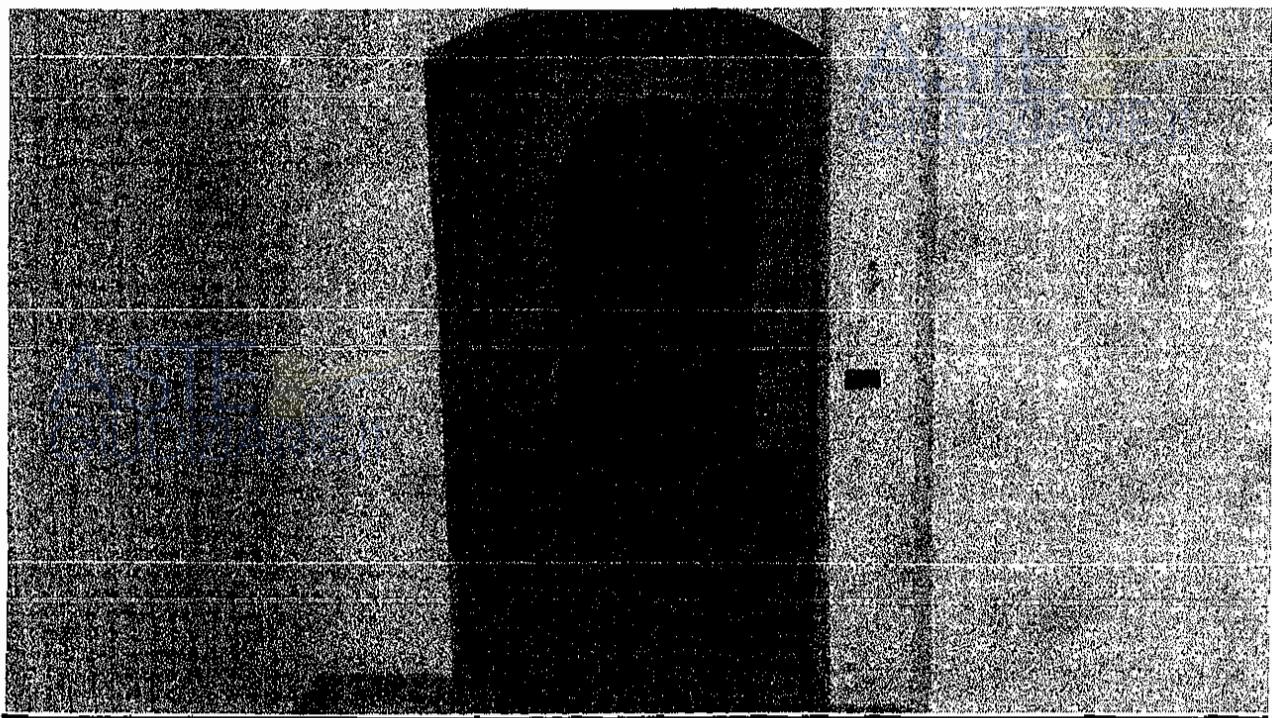




Locale cucina/tinello



Locale cucina/tinello



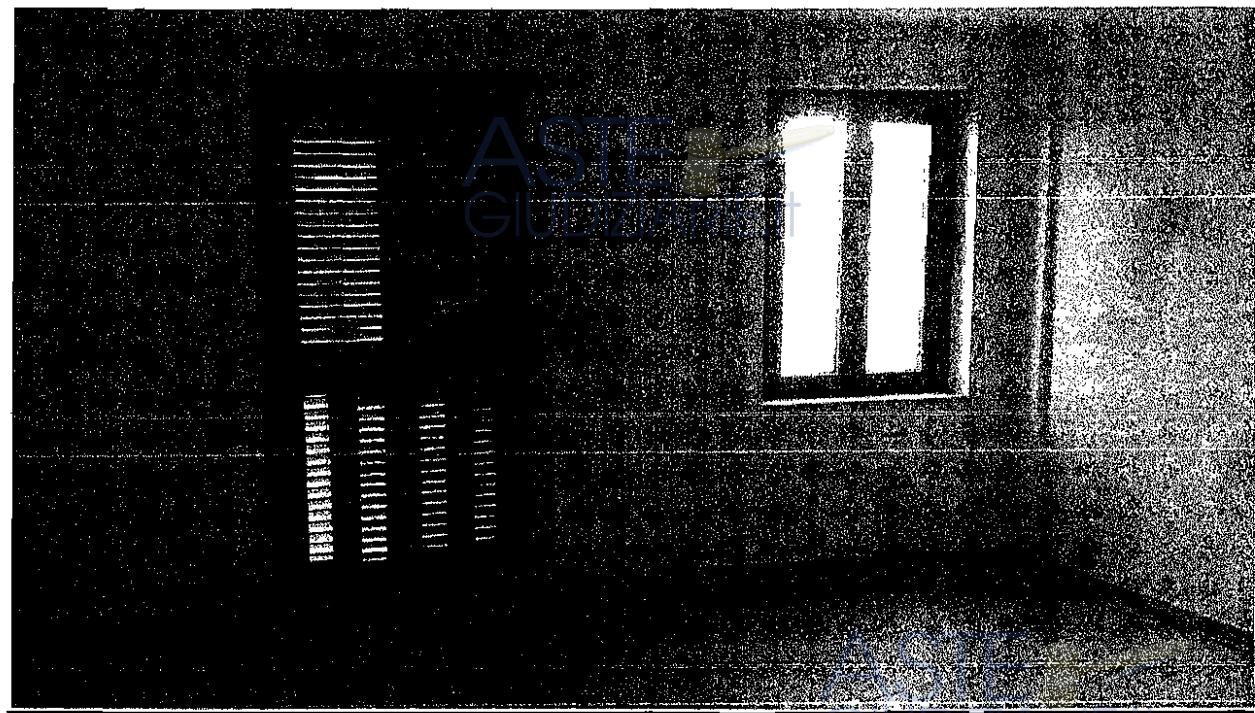
Veduta su corridoio cucina sala



Sala con veduta ingresso principale

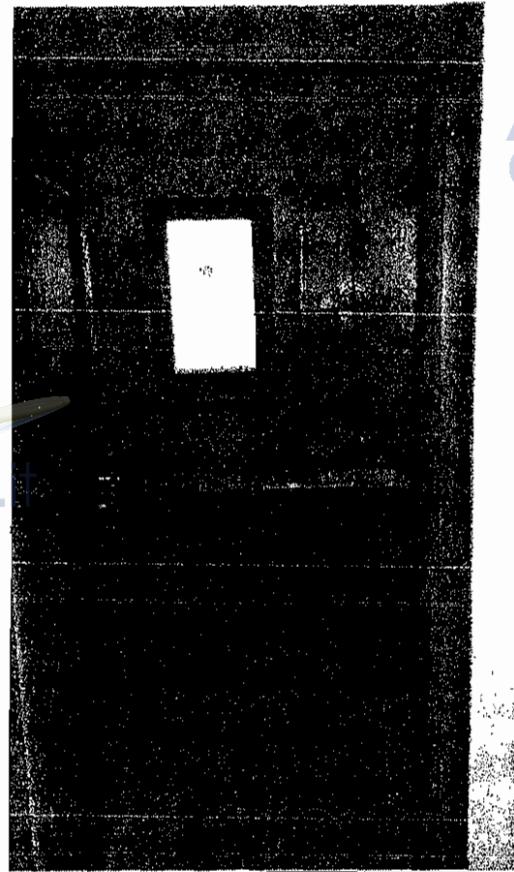


Camera 1



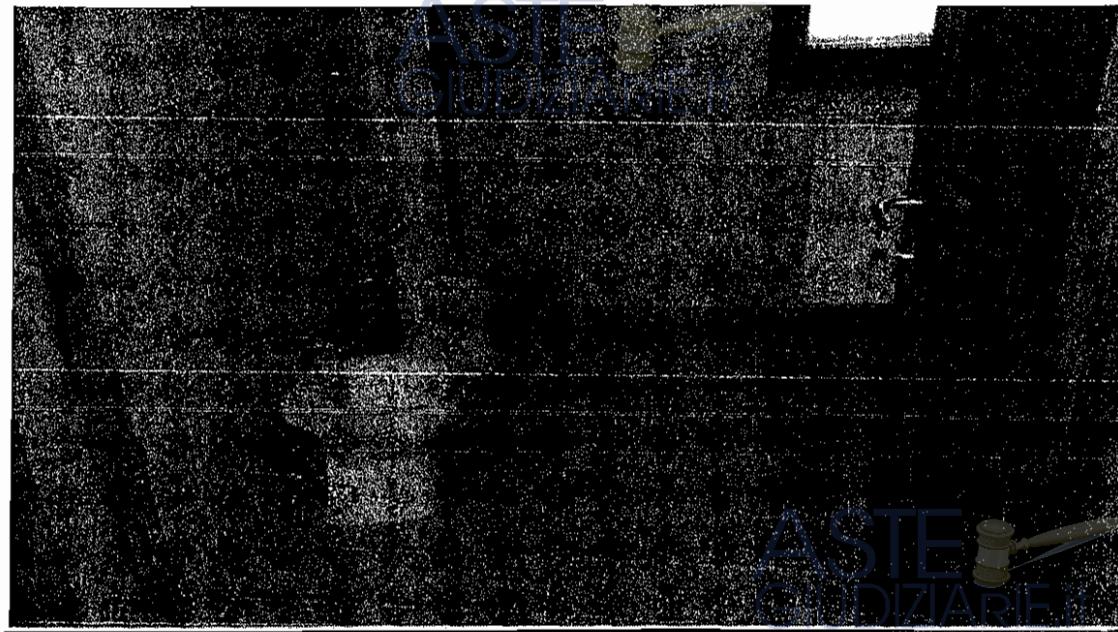
Camera 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bagno zona giorno



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

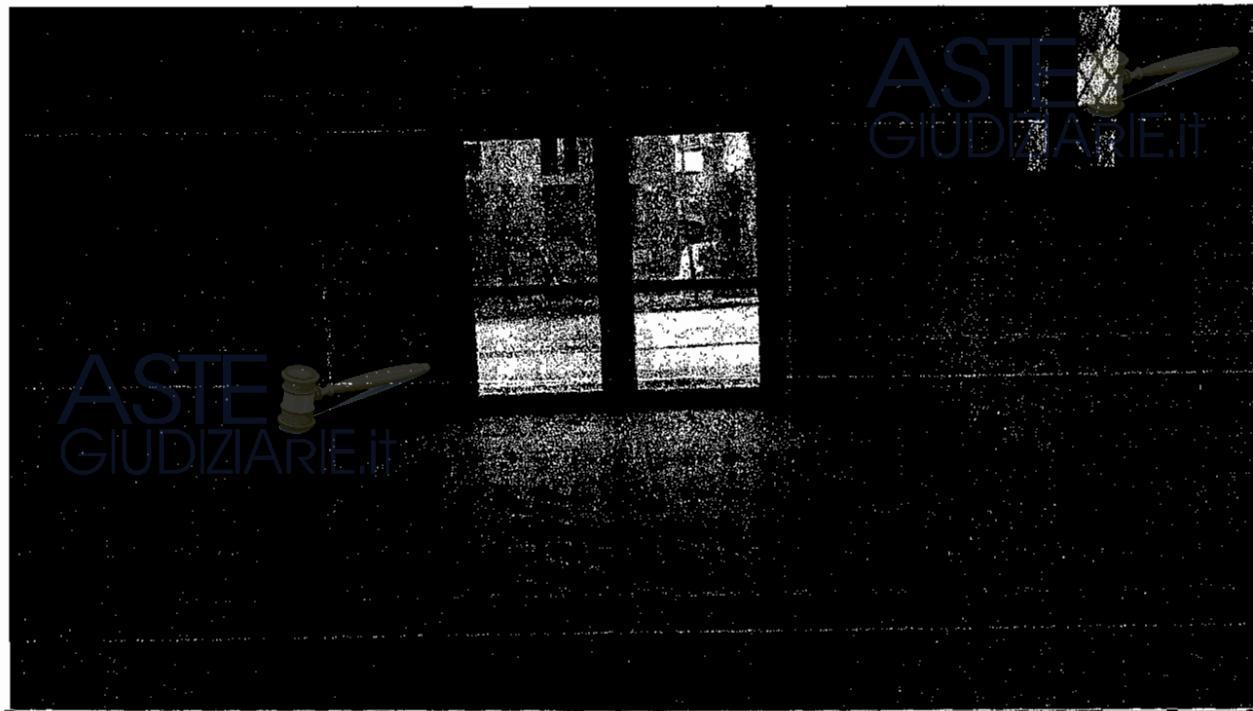
Bagno zona notte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

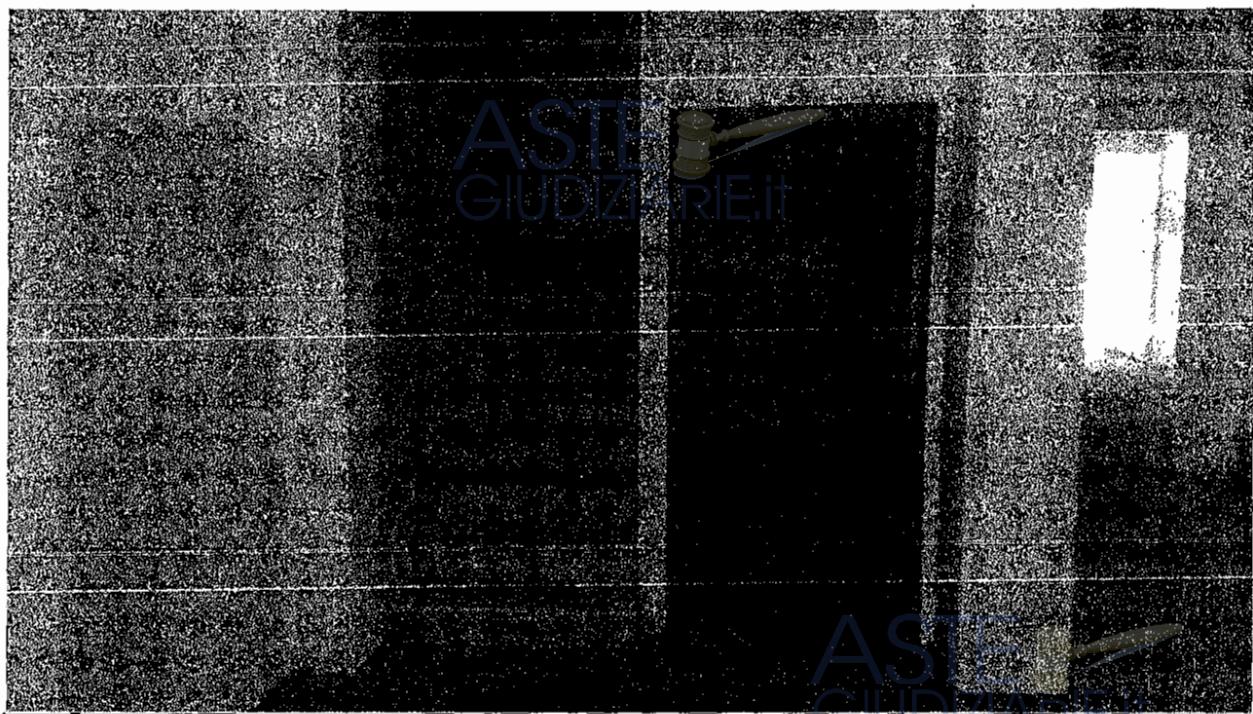
Ing Danilo Nurzia  
Via dei Cappuccini, 20 - 67100 - L'Aquila - Cell. 347 666 3772

Pagina 21

Firmato Da: DANILo NURZIA Emissario Da: INFOCEF



**Piano seminterrato – locale garage con portone su Strada Provinciale**



**Vano scala tra appartamento e locali cantina/garage**



## 4.b FASCICOLO LOTTO B

### DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE

#### B - Appartamento per civile abitazione -

L'appartamento identificato come lotto B si trova al piano primo dell'edificio oggetto di perizia, ed è stato soggetto a ricostruzione per danni da sisma '09.

I lavori di ricostruzione, iniziati nel 2012, sono terminati a marzo del 2015 e sono stati finanziati con i contributi statali secondo la legge 39/2009.

La ricostruzione ha portato ad un edificio differente dal precedente per tipologia costruttiva mantenendo la stessa forma e sagoma se non per qualche variazione di carattere tecnico/costruttivo.

Le caratteristiche tecnico/costruttive dell'edificio, e quindi dell'appartamento oggetto di valutazione, si possono riassumere come segue:

- Struttura in cemento armato a telaio con solai in latero cemento
- Tamponature esterne ed interne in mattoni forati di laterizio
- Intonaci del tipo tradizionale
- Impianti di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaie dedicate alle singole unità immobiliari
- Finiture interne con pavimentazioni e rivestimenti in gress ceramico
- Pitture a tinte unite in materiale tradizionale traspirante.
- Infissi esterni in pvc con vetro camera, porte interne in legno tamburate e portone d'ingresso blindato
- Impianti elettrici ed idrici del tipo tradizionale secondo normative vigenti.

Le dimensioni superficiali dell'appartamento e dei relativi vani si elencano nello schema di seguito riportato e definiscono l'appartamento come ampio per dimensione ed estensione in quanto sviluppa una superficie totale di 55,00 mq calpestabili distribuiti su un unico piano, inoltre presenta un terrazzo di 8,40 mq ed balcone di modeste dimensioni che affaccia sulla Strada Provinciale.

In sede di sopralluogo non si è rilevata la presenza di mobilio all'interno dell'abitazione, si definisce quindi l'immobile come libero e non utilizzato.



### CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE LOTTO B

Per l'immobile su indicato è stata calcolata la superficie lorda ottenuta perimetrandone l'area del locale, comprendendo i muri perimetrali, i divisorii interni. Successivamente è stata calcolata la superficie commerciale (superficie lorda vendibile) come da consuetudine del mercato immobiliare, considerando le aree esterne a servizio dell'immobile omogeneizzate alla Sup. commerciale.

Tabella per il calcolo della superficie commerciale

appartamento al piano primo

Vani	Sup vano (mq)	Sup totale (mq)	Coefficienti di omogeneizza zione	Sup. commerciale (mq)
Androne d'ingresso	9.50	9.50	0.5	4.75
Cucina - soggiorno	19.90	55.00	1	55.00
Disimpegno	2.40		1	
Wc	5.00		1	
Camera 1	12.70		1	
Camera matrimoniale	15.00		1	
Terrazzo	8.40	8.40	0,50	4.20
Garage	29.00	29.00	0,75	21.75
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>85.70</b>

### VALUTAZIONE IMMOBILE LOTTO B

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite media aritmetica delle valutazioni ottenute dai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) visibile sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) e tramite valore seconde la rendita catastale, si sono escluse le valutazioni elaborate da agenzie immobiliari di zona di immobili simili in quanto non reperibili.

## PRIMA VALUTAZIONE

La prima valutazione è basata sui dati OMI pubblicati ultimi quali:

Anno: 2014 sem. I	Comune: Barisciano	Codice zona: B1	Microzona: 1	Destinazione: residenziale														
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO																		
<b>STATO CONSERVATIVO NORMALE</b>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">TIPOLOGIA</th> <th colspan="2">VALORE DI MERCATO (E/mq)</th> <th colspan="2">VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)</th> </tr> <tr> <th>MIN</th> <th>MAX</th> <th>MIN</th> <th>MAX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>570</td> <td>810</td> <td>2,10</td> <td>2,80</td> </tr> </tbody> </table>					TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (E/mq)		VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)		MIN	MAX	MIN	MAX	Abitazioni civili	570	810	2,10	2,80
TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (E/mq)		VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)															
	MIN	MAX	MIN	MAX														
Abitazioni civili	570	810	2,10	2,80														

Viste le particolarità tecniche/qualitative dell'immobile, considerato che può definirsi ex-novo per via della ricostruzione totale dai danni del sisma '09 si considera il valore di mercato di 1.000 E/mq.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

Totale sup. comm. 85.70 mq x V.d.m. OMI 1.000 E/mq = V.d.M. 85.700,00 Euro

A questa valutazione si decurta il 15% (*come richiesto dal disciplinare dell'esecuzione- "abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione".*

Per cui: V.d.M. 85.700,00 Euro - 15% = in cifra tonda 73.000,00 Euro

## PRIMA VALUTAZIONE = 73.000,00 Euro

## SECONDA VALUTAZIONE

La valutazione verrà effettuata in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre per cui da valori OMI si ricava un prezzo di 3,00 E/mq ritenuto idoneo considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per cui:

Rn : canone dei fitti mensili (fonte certa da contratto di locazione)

r : saggio di capitalizzazione legato alla rischiosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

V: valore immobile Rn/r

REDDITO ANNUO LORDO :  $(3,00 \times 85,70) \times 12 = 3.085,20$  Euro

VALORE :  $Rn/r = 3.085,20 / 4\% = 77.130,00$  Euro

ABBATTIMENTO DEL 15% :  $77.130,00 \times 15\% = 11.569,50$  Euro

V.d.M. 77.130,00 – 11.569,50 = in cifra tonda 66.000,00 Euro

**SECONDA VALUTAZIONE = 66.000,00 Euro**

**TERZA VALUTAZIONE**



Per avere ulteriore riscontro del valore di mercato si utilizza la rendita catastale indicata nella visura dell'immobile in oggetto moltiplicata per un indice pari a 200, come riportato nel disciplinare dell'esecuzione, per cui:

REDITA CATASTALE : 464,81 Euro

VALORE :  $464,81 \times 200 =$  in cifra tonda 93.000,00 Euro

**TERZA VALUTAZIONE = 93.000,00 Euro**

**CONCLUSIONE DEL PROCESSO DI STIMA PER IL LOTTO B**

Riepilogando i tre risultati ottenuti si procede alla media aritmetica per giungere al VALORE CAPITALE MEDIO:

V.C.M. =  $(73.000,00 + 66.000,00 + 93.000,00) / 3 =$  in cifra tonda 77.000,00 Euro

**PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO B = 77.000,00 Euro**



## RAPPORTO FOTOGRAFICO LOTTO B

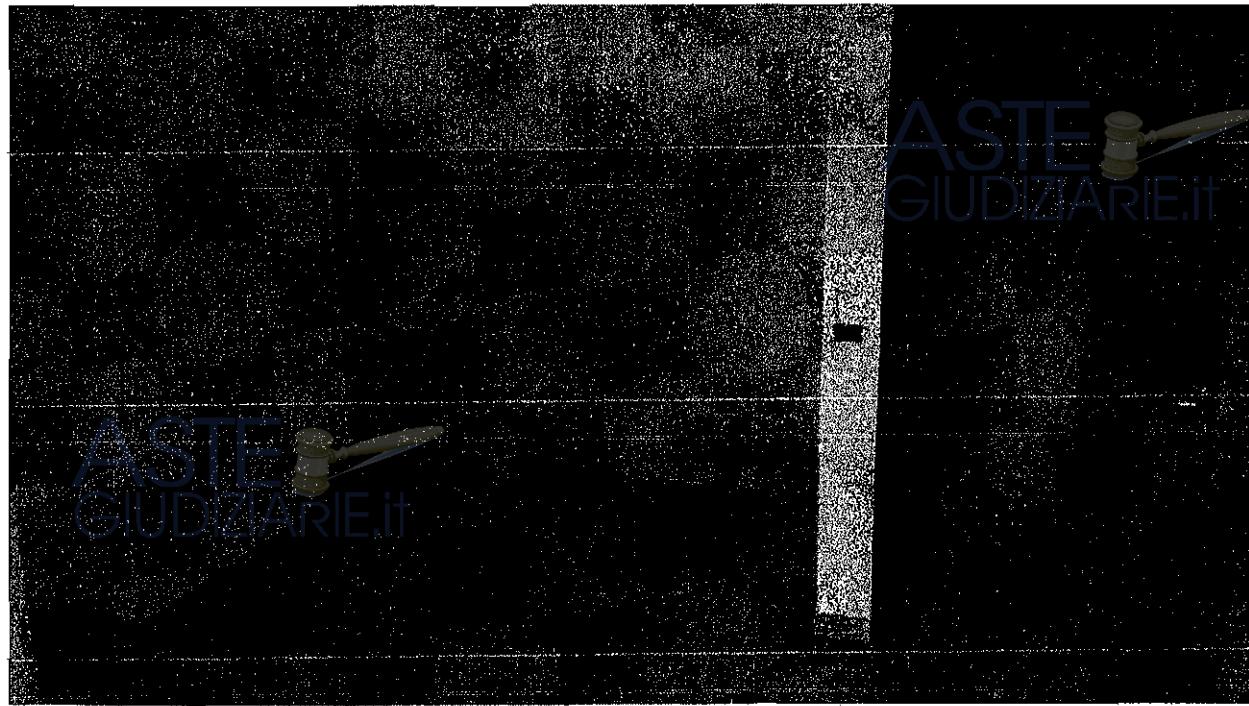


Veduta d'insieme edificio con ingresso appartamento e locale garage

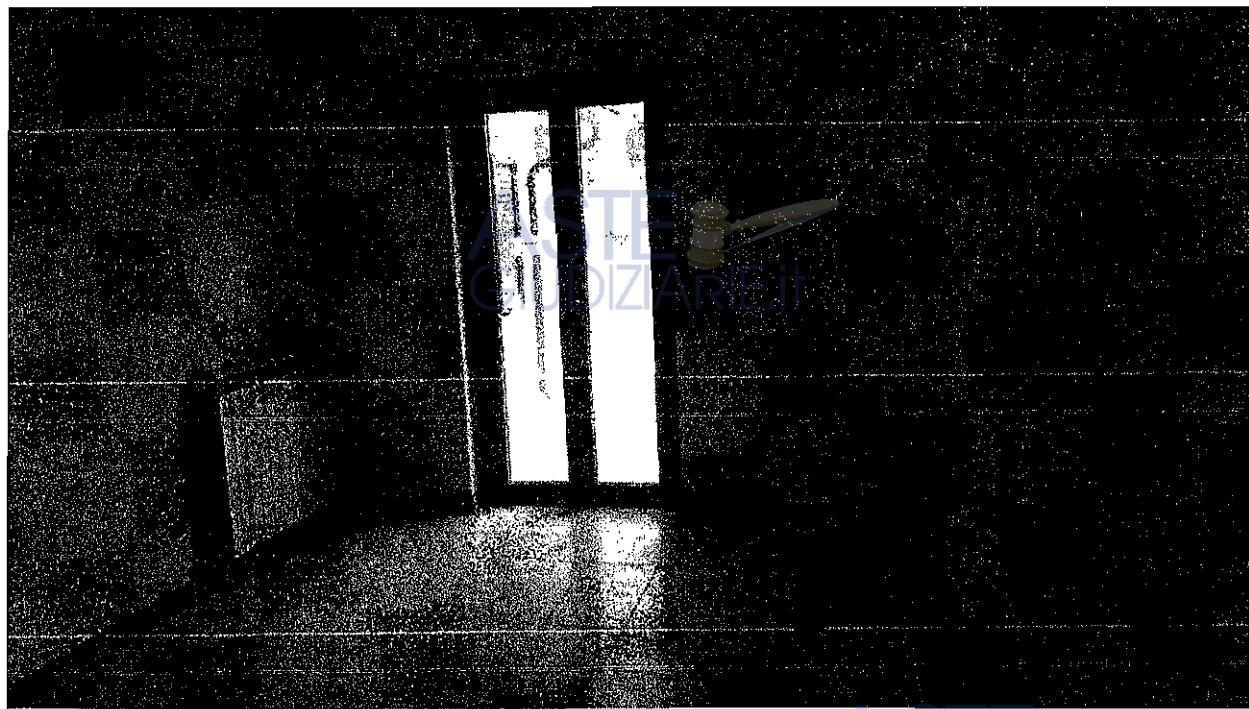


Vano scala per accesso all'appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



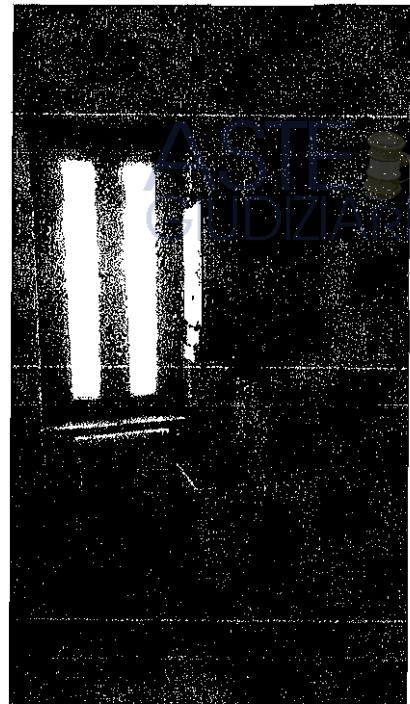
Ingresso appartamento con veduta zona cucina



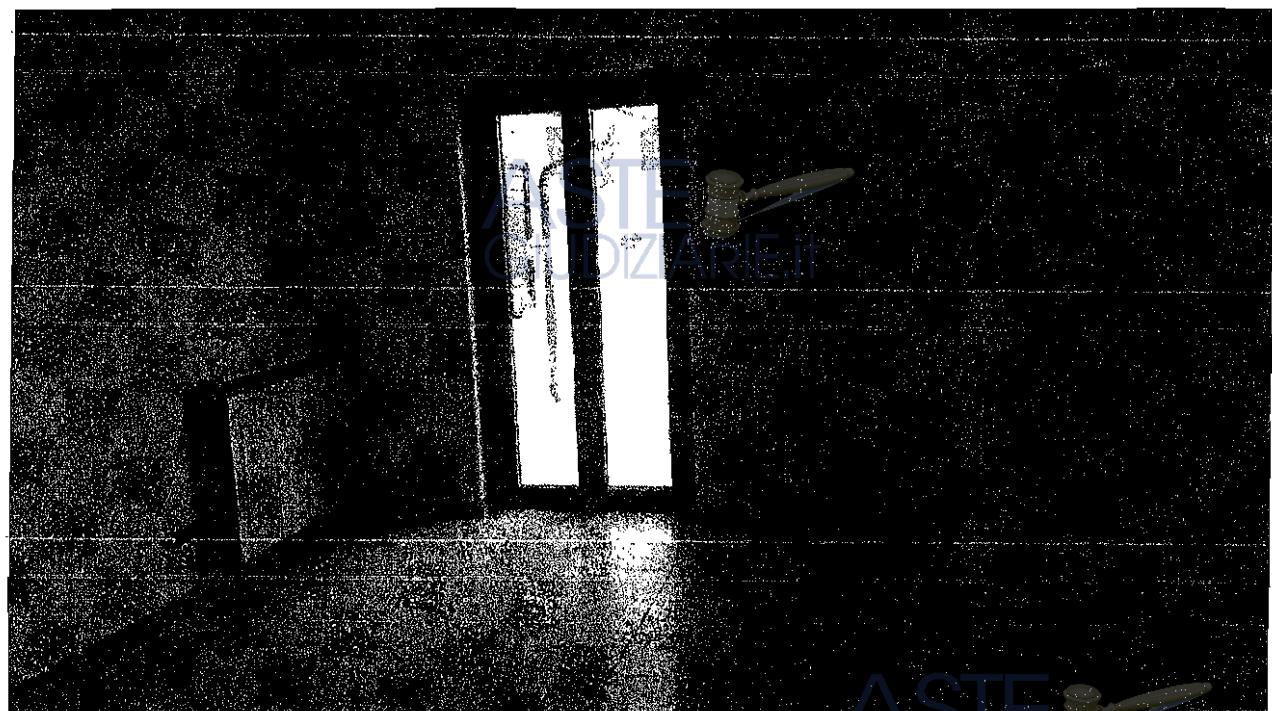
Zona cucina/tinello



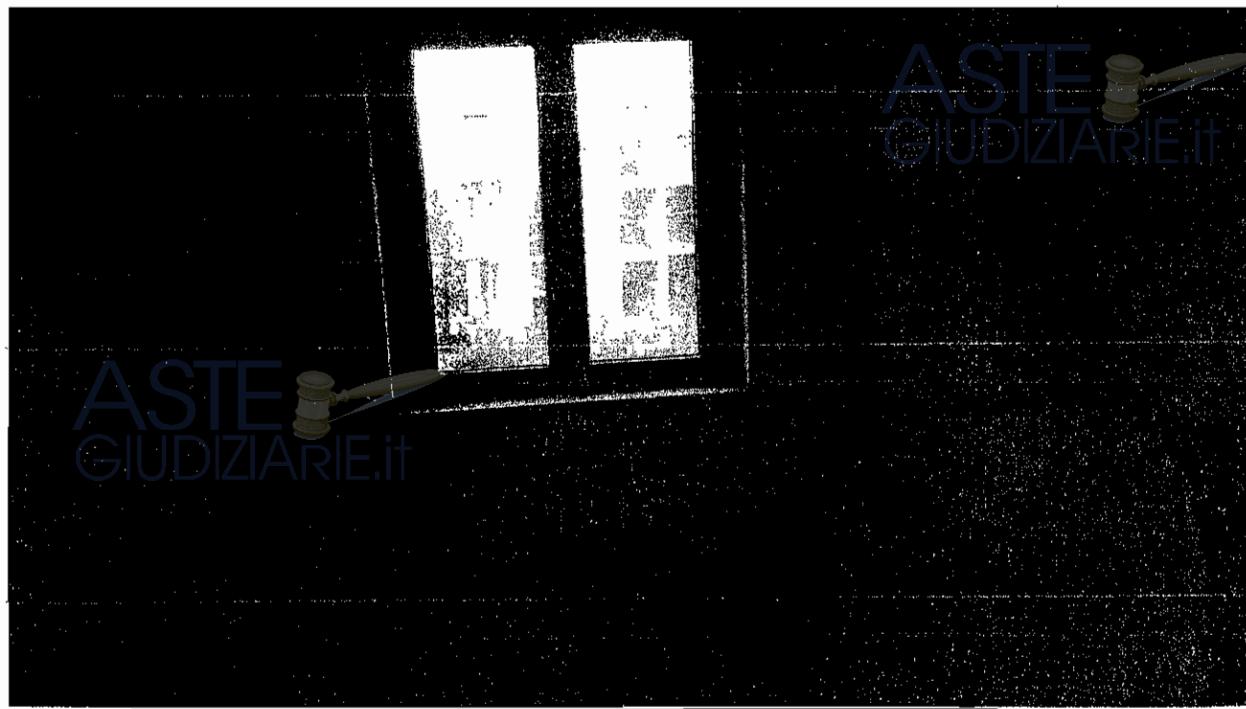
Corridoio zona giorno/notte



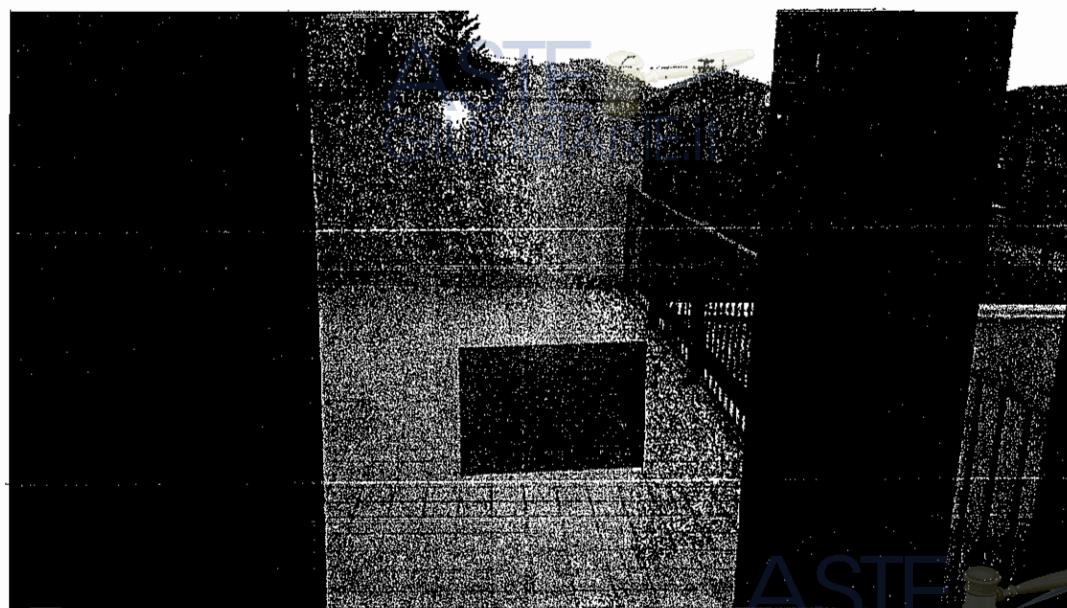
Wc



Camera 1



Camera 2



Terrazzo con affaccio su Strada Provinciale



## 4.c FASCICOLO LOTTO C

### **DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE**

#### **B – Garage -**

L'unità immobiliare identificato come lotto C si trova al piano seminterrato dell'edificio oggetto di perizia, ed è stato soggetto a ricostruzione per danni da sisma '09.

I lavori di ricostruzione, iniziati nel 2012, sono terminati a marzo del 2015 e sono stati finanziati con i contributi statali secondo la legge 39/2009.

La ricostruzione ha portato ad un edificio differente dal precedente per tipologia costruttiva mantenendo la stessa forma e sagoma se non per qualche variazione di carattere tecnico/costruttivo.

Le caratteristiche tecnico/costruttive dell'edificio, e quindi del garage oggetto di valutazione, si possono riassumere come segue:

- Struttura in cemento armato a telaio con solai in latero cemento
- Tamponature esterne ed interne in mattoni forati di laterizio
- Intonaci del tipo tradizionale
- Finiture interne con pavimentazioni in gress ceramico
- Pitture a tinte unite in materiale tradizionale traspirante.
- Infissi esterni in pvc con vetro camera, porte interne in legno tamburate
- Impianti elettrici ed idrici del tipo tradizionale secondo normative vigenti.

Le dimensioni superficiali del garage si elencano nello schema di seguito riportato e sviluppa una superficie totale di 40,50 mq calpestabili distribuiti su un unico vano nel quale si accede con un portone finestra in pvc composto da due ante vetrate delle dimensioni di 1,00 m l'una per una apertura totale di circa 2,00 m che affaccia sulla Strada Provinciale.

In sede di sopralluogo non si è rilevata la presenza di mobile all'interno dell'unità immobiliare, si definisce quindi l'immobile come libero e non utilizzato.

## CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE LOTTO C

Per l'immobile su indicato è stata calcolata la superficie linda ottenuta perimetrandone l'area del locale, comprendendo i muri perimetrali, i divisorii interni. Successivamente è stata calcolata la superficie commerciale (superficie linda vendibile) come da consuetudine del mercato immobiliare, considerando le aree esterne a servizio dell'immobile omogeneizzate alla Sup. commerciale.

Tabella per il calcolo della superficie commerciale

Vani	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
Garage	40,50	40,50	1	40,50
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>40,50</b>

## VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite media aritmetica delle valutazioni ottenute dai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) visibile sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) e tramite valore seconde la rendita catastale, si sono escluse le valutazioni elaborate da agenzie immobiliari di zona di immobili simili in quanto non reperibili.

### PRIMA VALUTAZIONE

La prima valutazione è basata sui dati OMI pubblicati ultimi quali:

Anno: 2014 sem. I	Comune: Barisciano	Codice zona: B1	Microzona: 1	Destinazione: Box auto
<b>Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO</b>				
<b>TIPOLOGIA</b>		<b>VALORE DI MERCATO (E/mq)</b>		<b>VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)</b>
	MIN	MAX	MIN	MAX
Box auto	375	560	1,6	2,3

Viste le particolarità tecniche/qualitative dell'immobile, considerato che può definirsi ex-novo per via della ricostruzione totale dai danni del sisma '09 si considera il valore di mercato di 650 E/mq.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

Totale sup. comm. 40,50 mq x V.d.m. OMV 650 E/mq = V.d.M. 26.325,00 Euro

A questa valutazione si decurta il 15% (come richiesto dal disciplinare dell'esecuzione- *"abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione"*).

Per cui: V.d.M. 26.325,00 Euro - 15% = in cifra tonda 22.000,00 Euro

**PRIMA VALUTAZIONE = 22.000,00 Euro**



### SECONDA VALUTAZIONE

La valutazione verrà effettuata in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre secondo dati stimati riportati nella tabella precedente e cioè di 3,3 Euro/mq mensili.

**Rn** : canone dei fitti mensili (fonte certa da contratto di locazione)

**r** : saggio di capitalizzazione legato alla rischiosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

**V**: valore immobile **Rn/r**

REDDITO MENSILE :  $3,30 \times 40,50 \text{ mq} = \text{in cifra tonda } 133,65 \text{ Euro}$

REDDITO ANNUO LORDO :  $133,65 \times 12 = 1.603,80 \text{ Euro}$

SPESE MEDIE STIMATE : 15% del reddito lordo

REDDITO ANNUO NETTO :  $1.603,80 - 15\% = 1.363,23 \text{ Euro}$

VALORE :  $Rn/r = 1.363,23 / 4\% = 34.080,75 \text{ Euro}$

ABBATTIMENTO DEL 15% :  $34.080,75 \times 15\% = 5.112,11 \text{ Euro}$

V.d.M.  $34.080,75 - 5.112,11 = \text{in cifra tonda } 29.000,00 \text{ Euro}$

**SECONDA VALUTAZIONE = 29.000,00 Euro**

### TERZA VALUTAZIONE

Per avere ulteriore riscontro del valore di mercato si utilizza la rendita catastale indicata nella visura dell'immobile in oggetto moltiplicata per un indice pari a 200, come riportato nel disciplinare dell'esecuzione, per cui:

**REDITA CATASTALE** : 91,05 Euro

**VALORE** :  $91,05 \times 200 = \text{in cifra tonda } 18.000,00 \text{ Euro}$

ABBATTIMENTO DEL 15% :  $18.000,00 \times 15\% = 2.700,00 \text{ Euro}$



V.d.M. 18.000,00 – 2.700,00 = in cifra tonda 15.000,00 Euro

**TERZA VALUTAZIONE = 15.000,00 Euro**

La terza valutazione non viene presa in considerazione.



**CONCLUSIONE DEL PROCESSO DI STIMA PER IL LOTTO C**

Riepilogando i tre risultati ottenuti si procede alla media aritmetica per giungere al VALORE CAPITALE MEDIO:

**V.C.M. = (22.000,00 + 29.000,00) / 2 = 25.500,00 Euro**

**PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO C = 25.500,00 Euro**



## RAPPORTO FOTOGRAFICO LOTTO C



Ingresso garage dalla Strada Provinciale



Interno garage con particolare portone d'ingresso

## 4.d FASCICOLO LOTTO D

### DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE

#### D – Garage e cantine -

I locali oggetto di valutazione riguardano dei vani al piano seminterrato e precisamente un garage con una cantina adiacente fornita di servizi igienici ed un ripostiglio.

La suddivisione su indicata è stata rilevata sulle planimetrie catastali ma attualmente i locali non sono divisi tra loro e si presentano ad oggi come un unico vano con il locale wc e ripostiglio separati.

L'accesso al locale garage è possibile dalla Strada Provinciale tramite un cancello che si apre su un cortile in cui è presente il portone d'ingresso al garage avente una larghezza di circa 2,00 m.

L'estensione superficiale dei vani riportati sulle planimetrie catastali sono: per il locale garage di 56,00 mq, per il locale cantina di 45,60 mq, per il locale wc 6,60 mq e per la dispensa di 3,20 mq. La superficie del cortile risulta essere di 63,00 mq.

Per quanto riguarda le finiture interne queste si riassumono in: pavimento in gress, infissi in pvc con vetro termico, pitture su pareti e soffitti.

In sede di sopralluogo non si è rilevata la presenza di mobilio all'interno dell'unità immobiliare, si definisce quindi l'immobile come libero e non utilizzato.

### CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE LOTTO D

Per l'immobile su indicato è stata calcolata la superficie linda ottenuta perimetrandone l'area del locale, comprendendo i muri perimetrali, i divisorii interni. Successivamente è stata calcolata la superficie commerciale (superficie linda vendibile) come da consuetudine del mercato immobiliare, considerando le aree esterne a servizio dell'immobile omogeneizzate alla Sup. commerciale.

Tabella per il calcolo della superficie commerciale

Vani	Sup Netta (mq)	Sup Lorda (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. commerciale (mq)
Garage	56,00	-	1	56,00
Cantina	45,60	-	0.8	36,48
Wc	6,60	-	1	6,60
Ripostiglio	3,20	-	0.5	1,60
Cortile	63,00	63,00	0.5	31,50
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>132,18</b>

### VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tramite media aritmetica delle valutazioni ottenute dai parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) visibile sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) e tramite valore seconde la rendita catastale, si sono escluse le valutazioni elaborate da agenzie immobiliari di zona di immobili simili in quanto non reperibili.

### PRIMA VALUTAZIONE

La prima valutazione è basata sui dati OMI pubblicati ultimi quali:

Anno: 2014 sem. I	Comune: Barisciano	Codice zona: B1	Microzona: 1	Destinazione: Box auto
<b>Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO</b>				
<b>TIPOLOGIA</b>		<b>VALORE DI MERCATO (E/mq)</b>		<b>VALORE DI LOCAZIONE (E/mq x mese)</b>
		MIN	MAX	MIN
Box auto		375	560	1,6
				2,3

Viste le particolarità tecniche/qualitative dell'immobile, considerato che può definirsi ex-novo per via della ricostruzione totale dai danni del sisma '09 si considera il valore di mercato di 650 E/mq.

Per cui il valore di mercato della prima valutazione è:

Totale sup. comm. 132,18 mq x V.d.m. OMI 650 E/mq = V.d.M. 85.917,00 Euro

A questa valutazione si decurta il 15% (come richiesto dal disciplinare dell'esecuzione- *"abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione"*). Per cui: V.d.M. 85.917,00 Euro - 15% = in cifra tonda 73.000,00 Euro

**PRIMA VALUTAZIONE = 73.000,00 Euro**

### **SECONDA VALUTAZIONE**

La valutazione verrà effettuata in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre secondo dati stimati riportati nella tabella precedente e cioè di 3,3 Euro/mq mensili.

Rn : canone dei fitti mensili (fonte certa da contratto di locazione)

r : saggio di capitalizzazione legato alla rischiosità della locazione e per immobili residenziali risulta del 4%

V: valore immobile Rn/r

REDDITO MENSILE : 3,00 x 132,18 mq = in cifra tonda 395,00 Euro

REDDITO ANNUO LORDO : 395,00 x 12 = 4.740,00 Euro

SPESE MEDIE STIMATE : 15% del reddito lordo

REDDITO ANNUO NETTO : 4.740,00 – 15% = 4.029,00 Euro

VALORE : Rn/r = 4.029,00 / 4% = 100.725,00 Euro

ABBATTIMENTO DEL 15% : 100.725,00 X 15% = 15.108,75 Euro

V.d.M. 100.725,00 – 15.108,75 = in cifra tonda 85.000,00

**SECONDA VALUTAZIONE = 85.000,00 Euro**

### **TERZA VALUTAZIONE**

Per avere ulteriore riscontro del valore di mercato si utilizza la rendita catastale indicata nella visura dell'immobile in oggetto moltiplicata per un indice pari a 200, come riportato nel disciplinare dell'esecuzione, per cui:

REDITA CATASTALE : 91,05 Euro

VALORE : 119,92 x 200 = in cifra tonda 24.000,00 Euro

ABBATTIMENTO DEL 15% : 24.000,00 X 15% = 3.600,00 Euro

V.d.M. 24.000,00 – 3.600,00 = in cifra tonda 20.500,00 Euro

**TERZA VALUTAZIONE = 20.500,00 Euro**

La terza valutazione non viene presa in considerazione.

**CONCLUSIONE DEL PROCESSO DI STIMA PER IL LOTTO D**

Riepilogando i tre risultati ottenuti (escludendo il terzo) si procede alla media aritmetica per giungere al **VALORE CAPITALE MEDIO**:

$$\text{V.C.M.} = (73.000,00 + 85.000,00) / 2 = 79.000,00 \text{ Euro}$$

**PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO D = 79.000,00 Euro**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

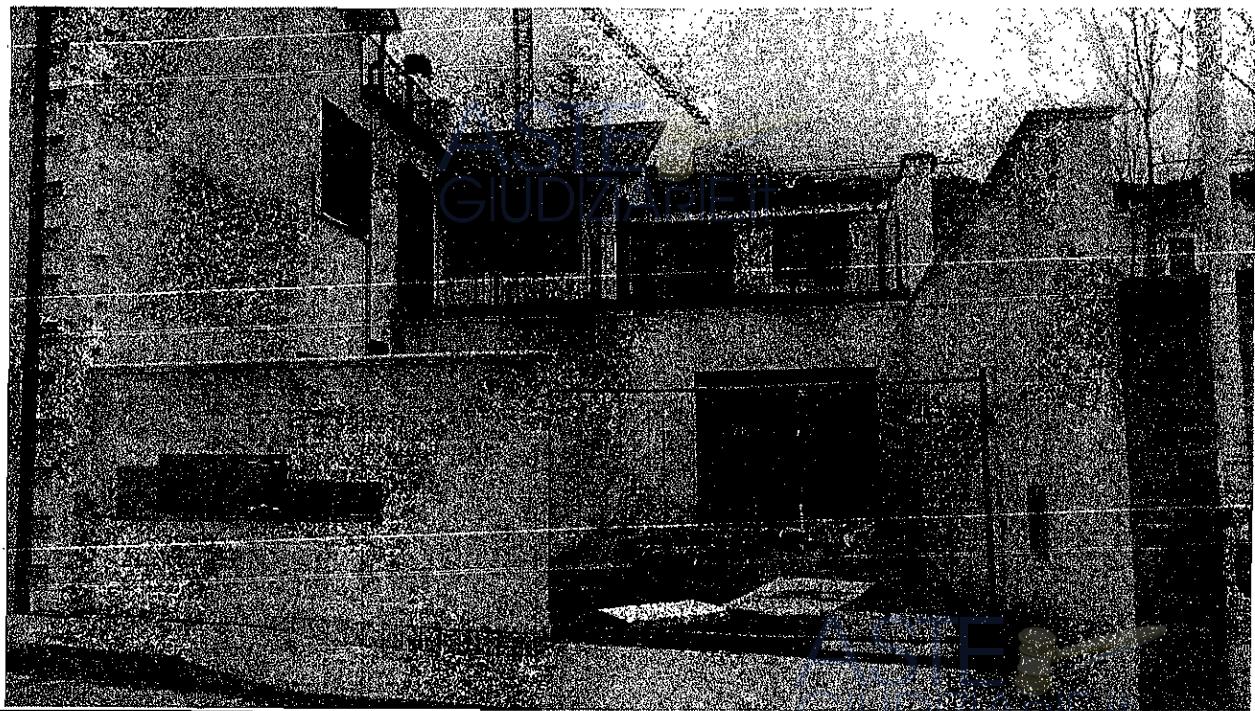
**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

## RAPPORTO FOTOGRAFICO LOTTO D



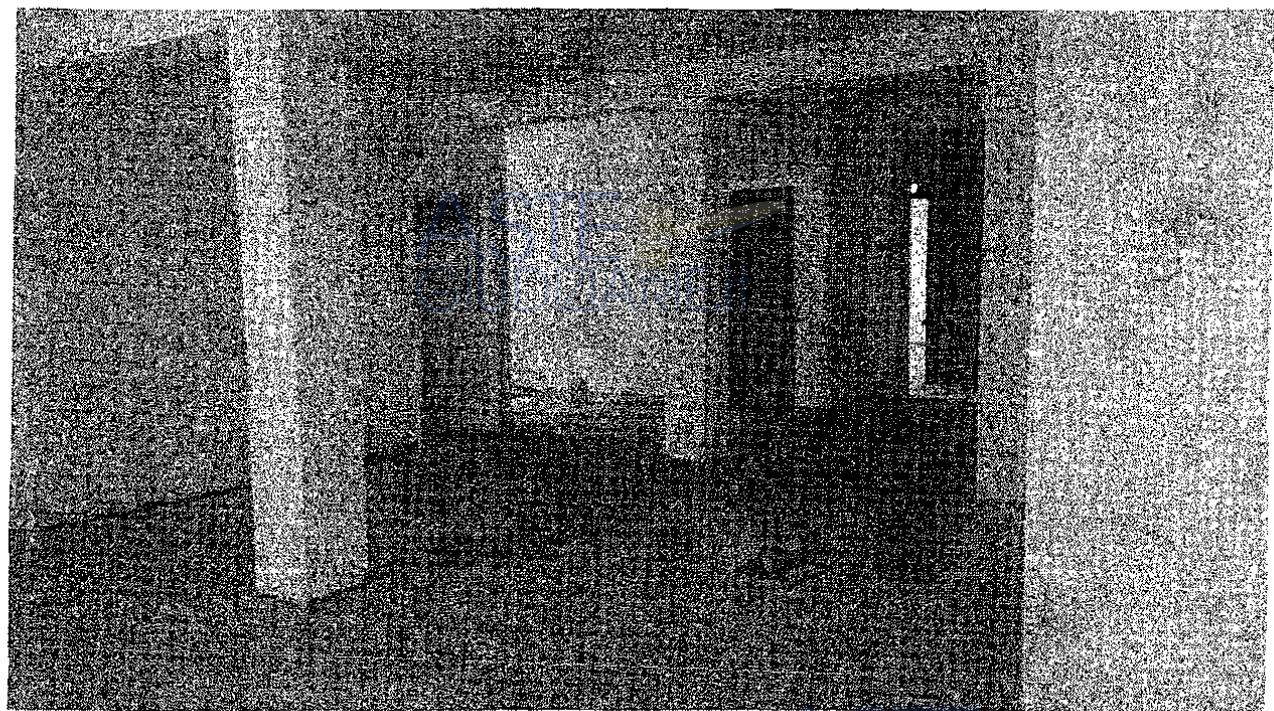
Veduta d'insieme edificio con ingresso al locale garage e cantine



Veduta dell'ingresso al cortile e portone d'accesso al garage



Interno garage



Interno zona cantina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing Danilo Nurzia  
Via dei Cappuccini, 20 - 67100 - L'Aquila - Cell. 347 666 3772

Pagina 41

## 5 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA DEI LOTTI

La verifica della regolarità urbanistica è stata effettuata presso gli uffici comunali dai quali sono state reperite le informazioni necessarie per verificare l'esistenza di opere abusive che risultano assenti per tutti gli immobili su indicati.

Si precisa che le informazioni sono state ricavate esaminando gli elaborati tecnici presenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di L'Aquila quali:

-Permesso di costruire N.Prat. 2282 del 17/05/2012.

Inoltre viste la particolarità dell'esecuzione dei lavori, ossia che sono stati finanziati dai fondi per la ricostruzione dei danni da sisma '09 e considerate le procedure di controllo dagli enti preposti all'attribuzione dei fondi si considera garantita la regolarità urbanistica.

Per quanto riguarda la rispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento questi si ritengono compatibili avendo ricavato dall'UTE le planimetrie dell'immobile in oggetto.



## 6 SCHEDA RIASSUNTIVA DEI LOTTI

La relazione di stima degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare riguarda un edificio composto da più unità immobiliari che sono state individuate e classificate in n. 4 lotti; per questo, come indicato nell'incarico assegnatomi, si redige la scheda riassuntiva:

### SCHEDA RIASSUNTIVA DEI LOTTI

LOTTO	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	RIF. CATAST.	VALORE STIMATO
A	Unità immobiliare in condominio sita al piano 1 – Via Diana, 11/B Barisciano	Appartamento per civile abitazione	fg. 40 part. 1282 Sub 3	248.000,00
B	Unità immobiliare in condominio sita al piano 1 – Via Provinciale, 14 Barisciano	Appartamento per civile abitazione	fg. 40 part. 1283 Sub 9	77.000,00
C	Garage interno sito al piano terra- Via Provinciale snc Barisciano	Locali garage	fg. 40 part. 1283 Sub 7	25.500,00
D	Garage interno e locali cantine sito al piano terra- Via Provinciale, snc Barisciano	Locali garage e cantine	fg. 40 part. 1283 Sub 8-10	79.000,00

**TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE**

**429.500,00 Euro**



Ing Danilo Nurzia

Via dei Cappuccini, 20 - 67100 - L'Aquila - Cell. 347 666 3772

Pagina 40

**7 CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Per quanto riguarda l'acquisizione del certificato di qualificazione energetica (ad oggi APE) degli immobili su indicati si relaziona quanto segue:

- L'edificio oggetto di perizia è stato soggetto a ricostruzione per danni da sisma '09;
- Ai fini di reperire l'attestato di prestazione energetica dell'edificio e/o delle unità immobiliari si fa presente che lo stesso attestato dovrà essere prodotto obbligatoriamente, come indicato nella normativa del caso, dai tecnici incaricati al completamento dei lavori di ricostruzione dell'edificio;
- La normativa nazionale obbliga il rispetto di determinate classi di prestazione energetica previo il riconoscimento da parte degli enti preposti all'agibilità dell'edificio;
- Si riassume quindi che l'attestato di prestazione energetica, ad oggi ancora non pervenuto, dovrà essere obbligatoriamente redatto e presentato presso gli uffici comunali;
- Il sottoscritto, non avendo dati tecnici sufficienti e necessari alla dichiarazione della classe energetica per l'edificio oggetto di perizia, stima la classe energetica, sulla base delle considerazioni su esposte, con lettera B, dedotta da un analisi a vista della struttura e delle parti che la compongono.

**ALLEGATI**

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- VISURE CATASTALI AGGIORNATE

**IN FEDE**

L'Aquila li 03/04/2015

Il CTU

Ing. Danilo Nurzia