

**TRIBUNALE DI L'AQUILA  
UFFICIO ESECUZIONI**

**N. GEN. REP. 76/06 ES.**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDENTE : S.I.G.RE.C. S.P.A.**

**GIUDICE : DR. STEFANO FILIPPINI**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**TECNICO INCARICATO : Ing. MARIO PAGLIARO**

**Via Codalunga n. 13 - L'Aquila - tel. 0862 - 22359**

**DATA ASSUNZIONE INCARICO : 9 Giugno 2010**

**NUMERO LOTTE IN VENDITA VIII E**

**TOTALE 4**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO PER LA VERIFICA DELLA  
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

1. Nota di trascrizione	SI
2. Estratto di mappa	SI
3. Certificato catastale attuale	NO
4. Certificato ipotecario	SI
5. Relazione notarile	NO
6. Certificato di destinazione urbanistica	NO
7. Certificato storico ventennale	SI
8. Scheda catastale	NO
9. Affissione albo del Tribunale	NO
10. Avviso ai creditori	NO
11. Avviso ai compratori	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PORZIONE IMMOBILIARE SETA A SAN PIO DELLE CAMERE IN VIA GARIBALDI N° 6-8, DISTINTA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SAN PIO DELLE CAMERE AL FOGLIO N° 11 PARTICELLA 75 SUB. 1.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:  
ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
S. PIO DELLE CAMERE	NCEU	11	75	1

La porzione immobiliare è di proprietà del signor  
i quali possiedono il diritto della proprietà sull'immobile ciascuno  
per 1/2.

L'immobile è ubicato a San Pio delle Camere (Aq) in Via Garibaldi n° 6-8.

La porzione immobiliare è composta da un appartamento destinato a civile abitazione,  
ubicato al primo piano di un edificio di complessivi tre piani, di cui uno seminterrato.

**L'appartamento per la distribuzione degli ambienti non si presta alla suddivisione in  
lotti funzionali indipendenti, per cui è opportuna l'individuazione di un solo lotto.**

La porzione immobiliare è identificata in catasto:

**Foglio n. 11 del Comune di San Pio delle Camere – particella 75 sub. 1 – categoria A/3  
– classe 2 vani 4 – rendita catastale € 194,19.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche della zona: centro storico del comune di San Pio delle Camere.

Caratteristiche zone limitrofe: nella zona vicina a S. Pio Delle Camere ci sono altri centri  
abitati come Navelli e Barisciano ed a circa 25 km c'è la città di L'Aquila.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Principali servizi offerti dalla zona: scuole elementari e materne, negozi, chiesa.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato in possesso del signor Sante Luigi  
Soverini e della signora Immacolata Varesano.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa  
coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni accese presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità  
Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di L'Aquila:

- **Ipoteca volontaria di € 150.000.000**, iscritta a L'Aquila il giorno  
04.11.1994 al Reg. Gen. N° 16201, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A  
con sede in Roma.

Tale ipoteca grava sulla porzione immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 11  
del Comune di San Pio delle Camere part. 75 sub. 1;

4.2.2 Pignoramenti accessi presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di L'Aquila:

- **Pignoramento immobiliare** eseguito dal Tribunale di L'Aquila, presentato a L'Aquila il giorno 11.01.2007 Reg. Gen. N.° 655, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A. con sede a Roma.

Tale pignoramento grava sulla porzione immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 11 del Comune di San Pio delle Camere part. 75 sub. 1.

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

4.3.1. Accertamenti di conformità Urbanistico-edilizia: **L'appartamento di proprietà è stato costruito insieme all'edificio che risale ai secoli scorsi. Al momento del sopralluogo non risultano in atto pratiche edilizie.**

4.3.2. Accertamento di conformità catastale:

**Per quanto è stato possibile accertare lo stato di fatto dell'appartamento risponde con quanto censito in catasto.**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Non risultano spese fisse per la gestione e manutenzione dell'appartamento.**

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: **Non risultano spese condominiali già deliberate.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non risultano spese condominiali scadute o insolute.**

Altre spese: **Nessuna.**

Cause in corso: **Non esistono cause in corso oltre quella con la S.I.G.RE.C. S.P.A.**

#### 6. ATTUALI PROPRIETARI

TITOLARE:

-  
-  
-

#### ATTI DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO

L'appartamento, censito nel N.C.E.U. al foglio n. **11** del Comune di San Pio delle Camere part. 75 sub. 1, è pervenuto in proprietà del signor

\_\_\_\_\_ in rogito del

Notaio Antonio Battaglia in data 17.10.1980, rep. n. 29330, registrato a L'Aquila il 06.11.1980 al n° 3795.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE

Non risultano pratiche edilizie in corso.

#### 8. AGIBILITA' SISMICA

A seguito del terremoto che in data 06.04.2009 ha colpito molti Comuni della Provincia di L'Aquila, fra cui anche il Comune di S. Pio Delle Camere, l'appartamento ha subito danni ed è stato classificato "E" dalla Protezione Civile.

L'appartamento attualmente è inagibile. E' stata presentata regolare domanda di contributo per la riparazione dei danni. I lavori di riparazione alla data del sopralluogo non sono ancora iniziati.

## DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile di cui trattasi è un appartamento di proprietà degli esecutati ed è ubicato in San Pio delle Camere, in Via Garibaldi n° 6 - 8, all'interno del centro abitato.

La porzione immobiliare fa parte di un complesso edilizio di complessivi tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra.

All'immobile si accede tramite alcuni scalini e, attraversando un cortile comune ad altre unità immobiliari, si trova l'ingresso all'appartamento.

L'appartamento è destinato a civile abitazione ed è composto da due camere da letto, cucina-soggiorno, ingresso, bagno, ripostiglio ed un locale di sgombero.

Il locale di sgombero ha un accesso autonomo ed è privo di pavimentazione.

I locali che compongono il fabbricato presentano le seguenti caratteristiche:

DESTINAZIONE	SUP. CALP. MQ	COEF.	SUP. COMM. MQ	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
INGRESSO	8,00	1	12,58	EST	BUONE
CUCINA-SOGGIORNO	28,47	1	16,65	SUD-EST	BUONE
RIPOSTIGLIO	7,37	1	9,58	INTERNO	BUONE
BAGNO	5,43	1	7,68	EST	BUONE
CAMERA 1	18,35	1	23,50	NORD-OVEST	DANNEGGIATA
CAMERA 2	13,90	1	19,86	NORD-OVEST	DANNEGGIATA
LOCALE DI SGOMBERO	12,11	0,5	18,00	EST	DANNEGGIATO

Superficie calpestabile..... mq 93,68

Superficie commerciale complessiva..... mq 118,85

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

**fondazioni:** non è stato possibile ispezionarle;

**strutture verticali:** muratura di pietrame a sacco;

**solai:** volte di muratura e in parte ferro e tavelloni;

### COMPONENTI EDILIZIE

**infissi esterni:** le finestre sono in legno munite di persiane;

**infissi interni:** le porte interne sono in legno, in buone condizioni di conservazione;

**manto di copertura:** in laterizio, non è stato possibile verificare se esiste la

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

coibentazione della copertura;

**pareti esterne:** muratura di pietrame a sacco, alcune parti presentano lesioni da azioni sismiche;

**pavimentazione interna:** la pavimentazione interna è in ceramica e in mattonelle di cemento; in alcuni punti, a causa del sisma, la pavimentazione interna presenta gravi lesioni;

**plafoni:** volte in muratura e solai in ferro e tavelloni;

**locali bagno:** il locale bagno si presenta munito di tutti gli apparecchi igienici necessari;

**portone d'ingresso:** in ferro e vetro;

**tramezzature interne:** sono realizzate in muratura ed intonacate;

**rivestimenti pareti interne:** sono rivestite in ceramica l'angolo di cottura della cucina ed il pavimento e pareti del bagno;

**camino:** il camino a legna;

#### CARATTERISTICHE IMPIANTI

Gli impianti si presentano tutti in buone condizioni di conservazione e dotati di tutte le apparecchiature necessarie al loro funzionamento.

Per tutti gli impianti non sono state reperite dichiarazioni di conformità alle norme vigenti.

**antenna:** l'appartamento è munito di antenna e di impianto televisivo funzionante;

**antifurto:** non è presente;

**antincendio:** inesistente;

**citofonico:** non è presente;

**condizionamento:** non è presente;

**diffusione:** non è presente;

**elettrico:** è presente e funzionante;

**energia solare:** inesistente;

**fognatura:** non è stato possibile ispezionarla;

**gas:** l'impianto non è presente;

**idrico:** l'impianto idrico è presente e funzionante;

**telefonico:** non è presente;

**telematico:** inesistente;

**termico:** l'impianto di riscaldamento è affidato al camino;

**ventilazione:** inesistente.

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

E' presente un cortile d'ingresso in comune con altre unità immobiliari.

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 9.1. Criteri di stima

Per beni immobili simili a quello oggetto di stima, ricadenti nella medesima zona e danneggiati dal sisma, non esiste al momento un mercato che ne definisca i prezzi medi da utilizzare per assegnare all'immobile un valore.

Nella valutazione dell'immobile danneggiato dal sisma occorre tener presente quanto segue:

- L'immobile nelle condizioni attuali è inagibile e quindi inutilizzabile, non in grado di fornire un reddito fino a quando non verranno eseguiti i lavori di riparazione;
- La spesa ed i tempi necessari per eseguire i lavori di riparazione sono incerti, in quanto gli stessi andranno valutati facendo riferimento all'intero complesso edilizio (insieme di più appartamenti), soprattutto per quanto riguarda gli interventi di consolidamento strutturale;

- I lavori di riparazione dei danni prodotti dal sisma saranno sostenuti economicamente da contributi erogati dallo Stato, quando sarà avviata la ricostruzione del centro storico di S. Pio Delle Camere.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene ragionevole condurre la stima dell'immobile oggetto di perizia facendo riferimento ai prezzi medi di mercato di beni simili situati nella stessa zona presenti prima del sisma del 06.04.2009, applicando agli stessi una decurtazione del 20%, ritenuta congrua per tener conto di tutte le condizioni che gravano sull'immobile a causa del sisma (danneggiamento, spesa e tempi di riparazione).

#### 9.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di L'Aquila

Agenzie immobiliari di L'Aquila

Tecnici Estimatori operanti nella zona di S. Pio Delle Camere.

#### 9.3. Valutazione del lotto

Superficie commerciale dell'appartamento: **118.85 mq**

Prezzo medio di immobili simili della zona prima del 06.04.2009: **850 Euro/mq**

Decurtazione del 20% :  $850 - 850 \times 20\% = 680 \text{ Euro/mq}$

Valore di stima:  $118.85 \times 680 = 80818 \text{ Euro}$ .

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna.

#### 9.5. Prezzo base d'asta

Il valore del fabbricato è pari ad **Euro 80818**.

L'Aquila, 24.01.2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Ing. Mario Pagliaro)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it