

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Annarita GIULIANI**

**Procedura esecutiva: Gen. Rep. 9/2022**

**Creditore procedente: BPER CREDIT MANAGEMENT s.c.p.a.**

**Debitore esecutato: ===== + 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 3**

L'Aquila, 15 Marzo 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il C.T.U.

**Geom. Tiziano Sebastiani**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

**Oggetto: Procedura esecutiva n. 9/2022**

**Creditore procedente: BPER CREDIT MANAGEMENT s.c.p.a.**

*Avv. Roberto CORDISCO*



**Soggetti esecutati:** =====

=====

**Creditore intervenuto: Agenzia delle Entrate – riscossione**

*Responsabile: Giovanni ROSA*



## PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del 29.11.2022 premesso che si è proceduto *all'accesso, sopralluogo e rilievo del compendio immobiliare*, con l'ausilio del nominato Istituto Vendite Giudiziarie ( I.V.G.), *in data 2 Febbraio 2023*, alla luce delle verifiche e quesiti posti nel richiamato provvedimento di nomina, espletati i necessari accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente con istanza di "accesso agli atti" del 27.02.2023 e conseguente *rilascio copia degli elaborati reperiti in data 10 Marzo 2023*, eseguiti i rilievi e le attività complementari necessarie, si espone il risultato delle operazioni svolte.

## OPERAZIONI PRELIMINARI RICHIESTE

**1) -** *Prima di ogni altra attività, esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.*

In merito a quanto richiesto nel punto in oggetto, si è redatta, congiuntamente all'I.V.G. , "scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c. " – *che si allega in copia – vedi all.to 1.*

**2) esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la certificazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:**

**a. la completezza/idoneità dei documenti in atti**

- **Nota di trascrizione pignoramento: SI**

- **Estratto mappa: SI**

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



procedura esecutiva in esame (certificazione fino all'11.03.2022 - data trascrizione pignoramento 11.03.2022)

b. **la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;**

**Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono catastalmente individuate:**

- **Beni di proprietà =====**

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

Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 12 – natura: C/3

Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 11 – natura: A/3

Corte : fg. 80 part.lla 4801 sub. 8 – natura: CO

Negozio/bottega: fg. 80 part.lla 4801 sub. 13 – natura: C1

Graffato: fg. 80 part.lla 4801 sub. 9 – natura: corte esclusiva

Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 10 – natura: A/3

Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 14 – natura: C/3

Lastrico solare : fg. 80 part.lla 4801 sub. 15 – natura: F/5

- **Beni di proprietà =====**

- **al N.C.T. di L'AQUILA**

Terreno: fg. 80 part.lla 4464

**Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici e dal sopralluogo espletato si può asserire che:**

i suddetti dati catastali individuano esattamente gli immobili oggetto di esecuzione riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

**Il tutto evidenziando che**, relativamente alla sub. unità 13 graffata con il sub. 9 (corte) gli stessi dati indicati nel pignoramento, rispetto all'elaborato planimetrico (vedi all.to 7) in atti catastali, risultano invertiti in quanto il sub. 9 individua la corte mentre il sub. 13 il negozio. Va precisato, però, che nella visura catastale (vedi all.to 3) i suddetti dati sono, anche in questo caso, invertiti.

c. **-I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni**

**La stessa entità immobiliare** è riportata:

- **nell'atto di pignoramento immobiliare:**

- Beni di proprietà =====

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

Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 12 – natura: C/3  
Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 11 – natura: A/3  
Corte : fg. 80 part.lla 4801 sub. 8 – natura: CO  
Negozio/bottega: fg. 80 part.lla 4801 sub. 9 – natura: C1  
    Graffato: fg. 80 part.lla 4801 sub. 13 – natura: C1  
Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 10 – natura: A/3  
Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 14 – natura: C/3  
Lastrico solare : fg. 80 part.lla 4801 sub. 15 – natura: lastrico solare

- Beni di proprietà =====

- al N.C.T. di L'AQUILA

Terreno: fg. 80 part.lla 4464 di are 3,50

- nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare:

- Beni di proprietà =====

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

Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 12 – natura: C/3  
Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 11 – natura: A/3  
Corte : fg. 80 part.lla 4801 sub. 8 – natura: CO  
Negozio/bottega: fg. 80 part.lla 4801 sub. 9 – natura: C1  
    Graffato: fg. 80 part.lla 4801 sub. 13 – natura: C1  
Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 10 – natura: A/3  
Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 14 – natura: C/3  
Lastrico solare : fg. 80 part.lla 4801 sub. 15 – natura: Lastrico solare

- Beni di proprietà =====

- al N.C.T. di L'AQUILA

Terreno: fg. 80 part.lla 4464

**Non vi sono rilievi:**

- i dati riportati nell'atto di pignoramento dal punto di vista dell'identificazione catastale, sono identici ai dati esposti nella Nota di Trascrizione

per cui **vi è corrispondenza** tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso **il tutto precisando**, come innanzi già indicato che relativamente alla sub. unità 13 graffata con il sub. 9 (corte) gli stessi dati indicati nel pignoramento, rispetto all'elaborato planimetrico

(vedi all.to 7) in atti catastali, risultano invertiti in quanto il sub. 9 individua la corte mentre il sub. 13 il negozio.

Va precisato, però, che nella visura catastale (vedi all.to 3) i suddetti dati sono, anche in questo caso, invertiti.



- d) - ***Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento***

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà
- non risultano iscritte ipoteche successive alla data del pignoramento (vedi all.to 4 - elenco formalità contro i soggetti eseguiti aggiornato al 1 Marzo 2023)

- e) ***La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione***



La quota pignorata dei beni oggetto di esecuzione **è pari ad 1/1 dell'intero** che risulta essere di:

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/1 - soggetto eseguito su:

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

Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 12 – natura: C/3

Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 11 – natura: A/3

Corte : fg. 80 part.lla 4801 sub. 8 – natura: CO

Negozio/bottega: fg. 80 part.lla 4801 sub. 9 – natura: C1

Graffato: fg. 80 part.lla 4801 sub. 13 – natura: C1

Abitazione: fg. 80 part.lla 4801 sub. 10 – natura: A/3

Laboratorio artigianale : fg. 80 part.lla 4801 sub. 14 – natura: C/3

Lastrico solare : fg. 80 part.lla 4801 sub. 15 – natura: -

- ===== – diritti di proprietà pari ad 1/1 - soggetto eseguito su:

- **al N.C.T. di L'AQUILA** Terreno: fg. 80 part.lla 4464



Si evidenzia che dalla certificazione notarile prodotta, sui beni oggetto di esecuzione, non risultano diritti di comproprietà a favore di altri soggetti.

**f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio:**

- **indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;**

- **segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori procedenti e intervenuti, senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:**

Dalla certificazione notarile prodotta si evince che gli immobili oggetto di esecuzione innanzi identificati, **sono così pervenuti ai soggetti esegutati:**

- **a ===== – diritti di proprietà pari ad 1/1 - a seguito di:**

- **Atto di compravendita a rogito Notaio D'ARMI del 29.10.1968 rep. n. 22356 - Trascritto il 22.11.1968 al n. 15385 di R.G. e n. 13923 di R.P.**

- **a ===== – diritti di proprietà pari ad 1/1 - a seguito di:**

- **Atto di compravendita a rogito Notaio GALEOTA Vincenzo del 5.08.2004 rep. n. 104595/20441 - Trascritto il 27.08.2004 al n. 19399 di R.G. e n. 12840 di R.P.**

**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;**

**Caso non ricorrente: immobili pervenuti ai soggetti esegutati per atti di compravendita**

**h) Per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedenti e**

*intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima*



**Casistica non ricorrente:**

- per gli immobili al N.C.E.U. fg. 80 part.lla 4801 sub. 12-11-8-9-13-10-14-15 nella certificazione notarile non risulta indicata la provenienza in capo al dante causa del soggetto esecutato.

Si evidenzia che l'atto di compravendita con il quale il soggetto esecutato è divenuto proprietario dei suddetti immobili è del 1967

- per gli immobili al N.C.T. fg. 80 part.lla part.lla 4464:

l'indicato bene era pervenuto ai danti causa del soggetto esecutato, sig.ri Aldo De Matthaeis, Beatrice Gallelli, Alessandra Cecere con atto di compravendita a rogito Antonio Battaglia del 30.08.1988 rep. 54058/13967 trascritto il 28.09.1988 al n. 15096 di R.G. e n. 12195 di R.P.

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

**3.a) – al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 80 Part.lla 4801 sub. 11-12**

***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che:

Le porzioni immobiliari in oggetto sono state interessate da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 304 del 17.10.2006 e successiva rettifica - intestata a ===== (edificio 1)*
- *permesso a costruire n. 89 del 2 Aprile 2008* avente per oggetto un intervento di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di un piano interrato da adibire ad autorimessa ex L. 122/89 e un piano terra da adibire in parte alla residenza ed in parte a laboratorio artigianale

Dal raffronto degli elaborati grafici della concessione edilizia n. 89/2008 – ultimo titolo edilizio rilasciato - con lo stato dei luoghi si può asserire che, premesso che il piano terra (piano primo con riferimento all'antistante corte) è ancora in corso di costruzione, **il realizzato non è conforme al titolo edilizio in quanto::**



- **il piano Interrato**, piano terra con riferimento all'antistante corte, con destinazione d'uso autorimessa – ex legge 122/89, l'altezza interna rilevata, pari a ml 3,65 è maggiore di quella assentita pari a mt 2,50. Nella superficie del locale risulta compresa anche la superficie delle intercapedini progettualmente previste. Infatti urbanisticamente è assentita una superficie di mq 95,65, mentre è stata rilevata una superficie di mq 106,60.
- **Il piano terra**, piano terra con riferimento all'antistante corte, – in corso di costruzione – urbanisticamente destinato in parte alla residenza ed in parte a laboratorio artigianale, anche se ancora in costruzione, la perimetrazione esterna dell'unità è maggiore di quella urbanisticamente assentita; la superficie rilevata è pari, complessivamente, **a mq 91,98**, mentre, da titolo edilizio, è pari a **mq 37,20** di cui mq 25,20 abitativi e mq 12,00 artigianale

#### **Accertamento di conformità Catastale:**

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

- **relativamente al sub. 11**

Immobile oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione. Lo stato di fatto è completamente difforme da quanto graficizzato nella planimetria catastale

- **relativamente al sub. 12**

Immobile oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione. Lo stato di fatto è completamente difforme da quanto graficizzato nella planimetria catastale

### **3.b) – al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 80 Part.IIa 4801 sub. 10**

#### **Accertamento regolarità edilizia e urbanistica**

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a =====  
(parte – P.T. edificio 4 – loc. deposito merci)-
- concessione edilizia a sanatoria n. 304 del 17.10.2006 e successiva rettifica intestata a ===== – (edificio 2)

Dal raffronto degli elaborati grafici della concessione a sanatoria n. 304, ultimo titolo edilizio rilasciato - con lo stato dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme al titolo edilizio indicato



#### **Accertamento di conformità Catastale:**

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che lo *stato di fatto* è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale

**3.c) – al N.C.E.U. di L’Aquila fg. 80 Part.lla 4801 sub. 13**

***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L’Aquila si è verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a =====*  
(parte – P.T. edificio 4 – loc. negozio)

Dal raffronto degli elaborati grafici della suddetta concessione edilizia a sanatoria con lo stato dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme al titolo edilizio indicato

**Accertamento di conformità Catastale:**

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che lo *stato di fatto* è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale

**3.d) – al N.C.E.U. di L’Aquila fg. 80 Part.lla 4801 sub. 14**

***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L’Aquila si è verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a =====*  
(parte – P.T. edificio 4 – loc.li laboratorio Artigianale)

Dal raffronto degli elaborati grafici della suddetta concessione edilizia a sanatoria con lo stato dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme al titolo edilizio indicato

**Accertamento di conformità Catastale:**

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che lo *stato di fatto* è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale

**3.e) – al N.C.E.U. di L’Aquila fg. 80 Part.lla 4801 sub. 15**

### ***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a =====  
(parte – P.T. edificio 4 – terrazzo)*

Dal raffronto degli elaborati grafici della suddetta concessione edilizia a sanatoria con lo stato dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi non corrisponde con il titolo edilizio indicato in quanto sullo stesso terrazzo, oggi catastalmente lastrico solare, vi è realizzata una tettoia

**Accertamento di conformità Catastale:**  
Unità priva di planimetria catastale – presente solo nell'elaborato planimetrico

### ***3.f) – al N.C.T. di L'Aquila fg. 80 **Part.lla 4464** – PASSO CARRABILE***

#### ***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che l'accesso carrabile su via Aldo Moro dal **terreno identificato con il mappale n. 4464**, è stato autorizzato con provvedimento n. 141 del 02.01.2007 – intestato a =====

#### **Accertamento di conformità Catastale per il **sub. 8****

*corte – non si redige planimetria catastale - presente solo nell'elaborato planimetrico*

### ***3.g) - La dichiarazione di agibilità dello stabile;***

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

### ***3.h) - I costi delle eventuali sanatorie;***

I costi per la sanatoria per le difformità riscontrate:

- non possono essere determinati per le difformità riscontrate per i sub. 11-12 in quanto inerenti una porzione di immobile ancora in corso di costruzione.
- Per la tettoia sul lastrico solare possono essere indicativamente determinati in € 3.000,00

### ***3.i) - Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);***

Non risultano trascritte convenzioni urbanistiche inerenti l'immobile in oggetto

### ***3.l) - Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad***

## *espropriazione*

Non risultano trascritti vincoli espropriativi, cessioni di volumetrie.

- 4) - *Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc*

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

- 5) - *Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*  
*b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);*

*non vi è condominio*

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

**non risultano locati** - *si evidenzia che tutti gli immobili sono occupati e/o in uso alla sig.ra*

===== *e famiglia – nominato I.V.G.*

- 7) *Verificare presso la Cancelleria del Tribunale*

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR.II.;*

Dalla certificazione notarile prodotta, non risultano trascritte domande giudiziali.

- b. La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono interessati da nessuno degli indicati provvedimenti.

## **RELAZIONE DI STIMA**

## Lotto 1

### Beni in L'Aquila – Via Monte Velino n. 28

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URB.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. mq	VANI
9/2022	L'AQUILA	N.C.E.U.	A/3		80	4801	11		
		N.C.E.U.	C/3		80	4801	12		
		N.C.T.	T		80	4464		350	

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

Porzione di edificio generata dalla demolizione e ricostruzione delle precedenti unità immobiliari (sub. 11 e sub. 12) attualmente non corrispondente con le planimetrie in atti catastali - con antistante corte formata da parte delle particella 4464 – accesso da via Aldo Moro - con diritto alla corte sub. 8 - B.C.N.C. - bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13

#### composta da:

- Piano terra – locale autorimessa adibito a magazzino/laboratorio mq 106,60
- Piano primo – in corso di costruzione – residenziale da concessione edilizia mq 96,30  
Di cui: mq 91,98 residenziale + artigianale  
mq 4,32 balcone  
per complessivi mq 202,90
- Strada di accesso e corte – terreno part.lla 4464 superficie catastale mq 350

Esito sisma 2009: esito A - Agibile

Unità non conforme al titolo edilizio

**Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 - € 57.000,00**

## Lotto 2

### Beni in L'Aquila – Via Monte Velino n. 28

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO**

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URB.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. mq	VANI
9/2022	L'AQUILA	N.C.E.U.	A/3		80	4801	10	57,92	



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

Porzione di edificio residenziale - in L'Aquila - con accesso da via Monte Velino n. 28 - con diritto alla corte sub. 8 - B.C.N.C. - bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13

composta da:

- Appartamento - piano terra:

ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, letto, soppalco . . . . . mq 57,92

Di cui: mq 54,77 appartamento

mq 3,15 soppalco

Esito sisma 2009: esito A - Agibile

Unità conforme ai titoli edilizi



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

**€ 34.000,00**

**Lotto 3**

**Beni in L'Aquila - Via Monte Velino n. 28**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**



**ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL' ATTO DI PIGNORAMENTO**

PROC.	COMUNE	CATASTO	CAT.	SEZ. URB.	FG.	P.LLA	SUB.	SUP. mq	VANI
9/2022	L'AQUILA	N.C.E.U.	C/1		80	4801	13	66,16	
			corte		80	4801	9	=====	
		N.C.E.U.	C/3		80	4801	14	69,07	
		N.C.E.U.	F/5		80	4801	15	13,00	

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

Porzioni di edificio a destinazione plurima – tutti funzionalmente collegati - in L'Aquila – con accesso da via Monte Velino n. 28 - **con diritto alla corte sub. 8** - B.C.N.C. - bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13

**composta da:**

- Bottega/negozio artigianale sub. 13 con corte esclusiva graffata sub. 9 – piano terra: locale unico ..... mq 66,16
- Laboratorio artigianale sub. 14 – piano terra: ..... mq 69,07
- Lastrico solare sub. 15 – piano terra: ..... mq 13,00

**Gravata da servitù apparente a favore del sub. 16 – non oggetto di esecuzione**

**Esito sisma 2009: esito A - Agibile**

**Unità conforme ai titoli edilizi – con esclusione del sub. 15** – lastrico solare sul quale risulta edificata una tettoia priva di titolo edilizio

**Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 - € 48.500,00**

**1. PREMESSA**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel Comune di L'Aquila; detto Comune

ricade all'interno del "cratere sismico"; territorio individuato, ai sensi dell'art.10 comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 16.04.2009, Comuni individuati nel decreto del Commissario Delegato n. 3 emanato in data 16 aprile 2009 e successivo decreto integrativo n. 11 del 17.07.2009.

- Dalle informazioni assunte sia dal portale telematico dedicato del Comune che dal preposto ufficio, si è accertato che tutte le unità immobiliari *erano state classificate "A" - ID 4904010 - ID 4904930 - ID 4906892 - agibili (vedi all.to 11).*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: immediata periferia della città di L'Aquila – zona Contrada Sansone

Caratteristiche zone limitrofe: periferia – servita

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

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

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

## **3. STATO DI POSSESSO**

Soggetto esecutato: ===== e famiglia - **Nominato I.V.G.**

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Dalla certificazione notarile prodotta: Nessuno

### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, gravanti sui beni innanzi individuati – come da certificazione notarile prodotta**

#### **4.2.1. Ipotecche -**

**Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 01.09.2008 al n. 2747 di R.P e n. 19925 di R.G.**

**Favore: CARISPAQ – Cassa di Risparmio Della Provincia di L'Aquila s.p.a. - sede: AQ**

**Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario**

**Iscritta per : € 200.000**

**Importo capitale: € 100.000**

**Durata: anni 20 ( 240 mesi)**

**Gravante su: immobili oggetto di esecuzione**

**Contro:**

- *Soggetti esegutati*

#### 4.2.2 – Atti esecutivi e cautelari:

- Pignoramento immobiliare - Trascritto l'11.03.2022 al n. 3498 R.P. e n. 4270 di R.G. –

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del 04.02.2022 rep. 88 – Ufficiale Giudiziario  
Tribunale L'Aquila

Favore: **BPER BANCA s.p.a. –sede: Modena**

Contro: *Soggetti esegutati*

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

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

4.3.a) – *al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 80 Part.IIIa 4801 sub. 11-12*

##### *Accertamento regolarità edilizia e urbanistica*

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che:

Le porzioni immobiliari in oggetto sono state interessate da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 304 del 17.10.2006 e successiva rettifica - intestata a ===== (edificio I)*
- *permesso a costruire n. 89 del 2 Aprile 2008* avente per oggetto un intervento di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di un piano interrato da adibire ad autorimessa ex L. 122/89 e un piano terra da adibire in parte alla residenza ed in parte a laboratorio artigianale

Dal raffronto degli elaborati grafici della concessione edilizia n. 89/2008 – ultimo titolo edilizio rilasciato - con lo stato dei luoghi si può asserire che, premesso che il piano terra (piano primo con riferimento all'antistante corte) è ancora in corso di costruzione, **il realizzato non è conforme al titolo edilizio in quanto:**

- **il piano Interrato**, piano terra con riferimento all'antistante corte, con *destinazione d'uso autorimessa – ex legge 122/89, l'altezza interna rilevata, pari a ml 3,65 è maggiore di quella assentita pari a mt 2,50. Nella superficie del locale risulta compresa anche la superficie delle intercapedini progettualmente previste; infatti urbanisticamente è assentita una superficie di mq 95,65, mentre è stata rilevata una superficie di mq 106,60.*
- **Il piano terra**, piano terra con riferimento all'antistante corte, – in corso di costruzione – urbanisticamente destinato in parte alla residenza ed in parte a laboratorio artigianale.

*anche se ancora di costruzione, la perimetrazione esterna dell'unità è maggiore di quella urbanisticamente assentita; la superficie rilevata è pari, complessivamente, a mq 91,98, mentre, da titolo edilizio, è pari a mq 37,20 di cui mq 25,20 abitativi e mq 12,00 artigianale.*

**Accertamento di conformità Catastale:**

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

- **relativamente al sub. 11**

*Immobile oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione. Lo stato di fatto è completamente difforme da quanto graficizzato nella planimetria catastale*

- **relativamente al sub. 12**

*Immobile oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione. Lo stato di fatto è completamente difforme da quanto graficizzato nella planimetria catastale*

**4.3.b) – al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 80 Part.lla 4801 sub. 10**

**Accertamento regolarità edilizia e urbanistica**

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a ===== (parte – P.T. edificio 4 – loc. deposito merci)*
- *concessione edilizia a sanatoria n. 304 del 17.10.2006 e successiva rettifica intestata a ===== – (edificio 2)*

Dal raffronto degli elaborati grafici della concessione a sanatoria n. 304, ultimo titolo edilizio rilasciato - con lo stato dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme al titolo edilizio indicato

**Accertamento di conformità Catastale:**

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che *lo stato di fatto è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale*

**4.3.c) – al N.C.E.U. di L'Aquila fg. 80 Part.lla 4801 sub. 13**

**Accertamento regolarità edilizia e urbanistica**

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila si è

verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a =====  
(parte – P.T. edificio 4 – loc. negozio)*

Dal raffronto degli elaborati grafici della suddetta concessione edilizia a sanatoria con lo stato dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme al titolo edilizio indicato

**Accertamento di conformità Catastale:**

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che *lo stato di fatto è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale*

**4.3.d) – al N.C.E.U. di L’Aquila fg. 80 **Part.lla 4801 sub. 14****

***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L’Aquila si è verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a =====  
(parte – P.T. edificio 4 – loc.li laboratorio Artigianale)*

Dal raffronto degli elaborati grafici della suddetta concessione edilizia a sanatoria con lo stato dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme al titolo edilizio indicato

**Accertamento di conformità Catastale:**

dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che *lo stato di fatto è essenzialmente conforme a quanto graficizzato nella planimetria catastale*

**4.3.e) – al N.C.E.U. di L’Aquila fg. 80 **Part.lla 4801 sub. 15****

***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L’Aquila si è verificato che:

La porzione immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- *concessione edilizia a sanatoria n. 3903 del 31.12.1999 intestata a =====  
(parte – P.T. edificio 4 – terrazzo)*

Dal raffronto degli elaborati grafici della suddetta concessione edilizia a sanatoria con lo stato

dei luoghi si può asserire che lo stato dei luoghi non corrisponde con il titolo edilizio indicato in quanto sullo stesso terrazzo, oggi catastalmente lastrico solare, vi è realizzata una tettoia

**Accertamento di conformità Catastale:**

Unità priva di planimetria catastale – presente solo nell’elaborato planimetrico



**4.3.f) – al N.C.T. di L’Aquila fg. 80 Part.lla 4464 – PASSO CARRABILE**

***Accertamento regolarità edilizia e urbanistica***

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L’Aquila si è verificato che l’accesso carrabile su via Aldo Moro dal **terreno identificato con il mappale n. 4464**, è stato autorizzato con provvedimento n. 141 del 02.01.2007 – intestato a =====



**Accertamento di conformità Catastale per il sub. 8**

*corte – non si redige planimetria catastale*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE**

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : non vi è condominio

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



**6. ATTUALI PROPRIETARI**

Come da certificazione notarile prodotta:

- **Soggetti esegutati - diritti complessivi di PIENA PROPRIETA’ pari a 1000/1000**

**6.1.a ATTI DI ACQUISTO DEGLI ESECUTATI E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L’ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO – COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI**

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, per i diritti innanzi indicati, sono pervenute ai soggetti esegutati:



- Immobili di proprietà di ===== – diritti di proprietà pari ad 1/1 – censiti attualmente N.C.E.U. di L’AQUILA fg. 80 part.lla 4801 sub. 12-11-8-9-13-10-14-15, nella loro originaria identificazione, part.lla 3524 sub. 1,2,3,4,5 e 6 (variazione catastale del 6/07/2005 prot. AQ0102087), a seguito di:



- Atto di compravendita a rogito Notaio D'ARMI del 29.10.1968 rep. n. 22356 - Trascritto il 22.11.1968 al n. 15385 di R.G. e n. 13923 di R.P.
- Immobiliare di proprietà di ===== - diritti di proprietà pari ad 1/1 - censito attualmente N.C.T. di L'AQUILA fg. 80 part.lla 4464 (da frazionamento della part.lla 152 variazione catastale del 19.05.2004 prot. AQ0081822), a seguito di:
  - Atto di compravendita a rogito Notaio GALEOTA Vincenzo del 5.08.2004 rep. n. 104595/20441 - Trascritto il 27.08.2004 al n. 19399 di R.G. e n. 12840 di R.P.

### 6.1.b) - **PROVENIENZA BENI AI DANTI CAUSA**

Per gli immobili di proprietà di ===== , al N.C.E.U. di L'AQUILA fg. 80 part.lla 4801 sub. 12-11-8-9-13-10-14-15 ex part.lla 3524 sub. 1,2,3,4,5 e 6 nella certificazione notarile prodotta non è riportata la provenienza in capo ai danti causa del soggetto esecutato indicato

Per l'immobile di proprietà di ===== , al N.C.T. di L'AQUILA fg. 80 part.lla 4464, era pervenuto ai sig.ri Aldo De Matthaeis, Beatrice Gallelli e Alessandra Cecere, danti causa del soggetto esecutato, con atto di compravendita a rogito Antonio Battaglia del 30.08.1988 rep. 54058/13967 trascritto il 28.09.1988 al n. 15096 di R.G. e n. 12195 di R.P.

## 7. **DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA**

### 7.1. **PARAMETRI DI STIMA**

Metodo comparativo sia in base ai prezzi medi di mercato di beni simili siti in zona sia per capitalizzazione di reddito.

#### Parametri di stima:

- prezzo corrente di mercato riferito ad immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ai beni in oggetto;
- ubicazione degli immobili stessi che, tenuta presente la dislocazione rispetto al centro storico della città di L'Aquila è da ritenersi buona;
- destinazione urbanistiche assentite
- distribuzione, orientamento e funzionalità – definibili mediocri

- tipologia costruttiva;
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima – non adeguate alla destinazione delle singole unità – per piano primo ex sub. 11-12 in corso di costruzione

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

Analoga riduzione verrà eseguita al fine di rapportare lo stato di finitura e conservazione rilevato agli ordinari criteri.

### **7.1.2) - ANALISI DI MERCATO**

Dalle ricerche di mercato eseguite (note trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) è emerso che quanto al mercato immobiliare, gli ultimi dati disponibili dell'EUROSTAT relativamente ai prezzi nominali delle abitazioni riguardano il secondo trimestre del 2022 e mostrano per la UE, in termini di variazioni tendenziali annue (II trimestre 2022 rispetto al II trimestre 2021), ancora un aumento del 9,3% nell'area euro. Tali statistiche inglobano quelle dell'ISTAT elaborate per l'Italia nell'ambito di una metodologia uniforme di rilevazione stabilita in sede EUROSTAT. Anche in Italia, secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +5,2% rispetto al secondo trimestre del 2021. La crescita tendenziale dell'IPAB è attribuibile, in particolar modo, a quelli delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5,0% del primo trimestre); crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti (+3,8% in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente). Nel terzo trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2020, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2021.

Risulta evidente che i rialzi rilevati negli ultimi trimestri sono in ulteriore attenuazione dopo il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021.

I tassi tendenziali sono leggermente più alti nei capoluoghi (+2,2% e circa 1.200 abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2021), e poco più bassi nei comuni minori, (+1,5%, con circa 1.800 abitazioni compravendute in più del terzo trimestre del 2021), dove si registra un seppur lieve tasso negativo nel Nord- Est, -0,1%. L'aumento degli scambi, nell'area delle Isole, risulta superiore al dato nazionale, +8,3%, rispetto al terzo trimestre del 2021, in particolare si rileva un picco intorno al 9% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Ovest e al Centro la variazione è quasi nulla (rispettivamente +0,4% e +0,8%), al Sud, invece, l'incremento è del 2,2%, al Nord Ovest dell'1,2%, sia nei capoluoghi che nei comuni minori.

L'analisi dei dati mensili del terzo trimestre 2022, confrontati con i dati dei mesi omologhi del 2021, evidenzia un calo nel mese di luglio a cui sono seguiti gli incrementi degli scambi ad agosto e a settembre, con tassi di crescita, rispettivamente, del 12,7% e del 5,2%. In agosto, nei comuni capoluogo del Sud e delle Isole, l'incremento ha raggiunto e superato il 20%, mantenendo un tasso a due cifre anche nel mese successivo. Gli acquisti delle PF hanno riguardato nel terzo trimestre 2022 circa 168.500 abitazioni, il 96,1% del totale del NTN, quota pressoché stabile rispetto al precedente trimestre (96,3%). Il dato è in crescita, sullo stesso trimestre 2021, di quasi 2 punti percentuali.

La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 67% circa delle unità acquistate dalle PF, in lieve aumento rispetto al precedente trimestre. Quasi la metà, il 49,2%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui a garanzia dei quali è stata iscritta ipoteca sullo stesso immobile oggetto di compravendita. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, aumenta ancora in questo terzo trimestre, portandosi al 2,48%, 17 punti base in più del trimestre precedente, 58 punti base in più in un anno. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 11,4 miliardi di euro, quasi 300 milioni di euro in meno dell'omologo trimestre del 2021 (-2,7%). Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, passando dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio periodo, alle circa 14.500 dell'ultima rilevazione, rallentando, di fatto, proprio il forte recupero del volume di compravendite registrato nel trimestre scorso.

Il calo è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022. Al contrario, per le abitazioni esistenti vi è un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021. La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al di sotto del 10% dal 2019. In quest'ultimo trimestre la quota di acquisti di abitazioni, risalita al 10,3% nello scorso trimestre, diminuisce di nuovo e raggiunge l'8,3%. I dati delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2022 relativi alle otto principali città italiane evidenziano una variazione tendenziale annua del +1,2%, leggermente più bassa rispetto al dato nazionale; sono poco più di 300 le abitazioni acquistate in più nel terzo trimestre 2022 rispetto allo stesso trimestre del 2021. Palermo e Torino sono le città con i maggiori rialzi, rispettivamente, con il 12,9% e il 7,7% di acquisti in più rispetto al terzo trimestre del 2021; seguono Bologna (6,3%), Genova (2,9%) e Roma (1,9%); a Milano, dove si concentra il 23% circa degli scambi delle otto maggiori città, il dato è in negativo (-5,1%), così come a Firenze (-5,5%) e a Napoli (-2,9%). I grafici mostrano la generale tendenza positiva delle otto città a partire

dal 2014, con poche eccezioni limitate a singoli dati trimestrali, che raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento fino alla ripida svolta in negativo nei primi due trimestri del 2020, a cui si contrappone una altrettanto ripida risalita con tutte le principali città che nel 2021 superano i livelli degli anni precedenti. I tassi tornano poi in progressiva discesa nei trimestri successivi, con l'eccezione di Milano e Palermo, dove i rialzi accelerano nel primo trimestre del 2022. Nell'ultima rilevazione sono solo Torino e Palermo a registrare un'accelerazione della variazione tendenziale, mentre Milano, Napoli e Firenze tornano in negativo dopo 6 trimestri di rialzi. Esaminando la distribuzione delle compravendite nel terzo trimestre 2022, si osserva nuovamente che la quota prevalente di acquisti, circa il 41% riguarda il taglio dimensionale medio piccolo, da 50 mq fino a 85 mq, con circa 11.000 unità scambiate nel complesso delle otto grandi città. A Torino la quota supera il 48%. In questo terzo trimestre del 2022, rispetto all'omologo periodo del 2021, la crescita è generalizzata per le residenze di taglio più piccolo, mentre per gli alloggi di maggiori dimensioni, mostrano un tasso negativo ovunque. Il calo raggiunge il 15,2% nel complesso delle otto città, per immobili con superficie oltre i 145 mq.

Il mercato immobiliare locale, già di per sé statico, anche se risente ancora dell'effetto negativo del noto evento sismico del 6.04.2009 e della situazione ancora attualmente persistente, ha mostrato tendenza al rialzo con influenza positiva sul valore commerciale delle unità abitative generando un aumento valutativo delle stesse, anche se marginale

Il mercato edilizio, nella zona di ubicazione degli immobili, contrada Sansone, ha avuto una tendenza positiva per le abitazioni usate in considerazione della saturazione edilizia di zona che non permette nuove edificazioni

## **7.2) - VALORI UNITARI**

Alla luce di quanto detto, si possono indicare, quali valori medi di mercato considerando immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, stato di conservazione ordinario e vetustà costruttiva, un valore unitario pari, mediamente a :

- per le porzioni a destinazione residenziali . . . . . **€ 960,00/mq commerciale.**
- per l'unità a destinazione artigianale e/o botteghe . . . . . **€ 700,00/mq commerciale.**

Detti valori trovano conferma nella media tra il valore scaturente dai dati reperiti al mq ed il valore determinato in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre

### **a) - Per unità a destinazione residenziale**

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

valore OMI (vedi all.to 9 – tipologia abitazione di tipo economico):

da € 760 ad € 1.100 mq/lordo – tenuto conto delle finiture e tipologia costruttiva dell'immobile si ritiene di applicare il valore minimo reperito

*Valore minimo € 760,00 /mq/lordo*

Considerando che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in cemento armato del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a:  $€ 760,00 + 20\% = € 912,00 /mq \text{ netto}$

#### Valore in relazione al reddito

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

A tal fine si farà riferimento ai valori locativi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori OMI - vedi all.to 9 – tipologia abitazione di tipo economico)

*valore locativo OMI:*

da € 3,0 ad € 4,40 mq/lordo/mese – valore minimo : € 3,00 mq/lordo/mese

Considerando che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in muratura (abitazione) del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

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

$€ 3,0 + 20\% = € 3,60 /mq \text{ mese}$

*Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuta in debito conto l'ubicazione dell'immobile e le possibilità di locazione*

#### Valore unitario per capitalizzazione:

- $R_n$  = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)
- $R$  = Saggio di capitalizzazione pari al 3% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell'investimento. Per investimenti “a basso rischio” quali sono quelli in immobili a destinazione residenziale, si adopera un tasso medio/basso intorno al 2-4 %.
- $V$  = valore edificio  $R_n / r$

**Reddito lordo annuo/mq:** € 3,60 x 12 = € 43,20

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

**Reddito annuo netto:** € 43,20 - 30% = € 30,24

**Valore :** reddito netto / r = € 30,24 / 0,03 = € 1.008,00



Pertanto si può indicare quale **valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi:**  $(912,00 + € 1.008,00) / 2 = € 960,00$

**in cifra tonda: ..... € 960,00/mq**

**b) - Per unità a destinazione artigianale – laboratori e botteghe**  
**Valori unitari mq/lordo reperiti – primo semestre 2022 – ultimo dato disponibile:**

valore OMI (vedi all.to 9):

da € 670,00 ad € 900,00 mq/lordo – tenuto conto delle finiture e tipologia costruttiva dell'immobile si ritiene di applicare il valore minimo reperito

*Valore minimo € 670,00 /mq/lordo*

Considerando che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in cemento armato del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a:  $€ 670,00 + 20\% = € 804,00 /mq \text{ netto}$

**Valore in relazione al reddito**

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

A tal fine si farà riferimento ai valori locativi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori OMI - vedi all.to 9).

valore locativo OMI:

da € 3,7 ad € 5,1 mq/lordo/mese – valore minimo : € 3,7 mq/lordo/mese

Considerando che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore, anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazioni hanno una struttura portante in muratura, del 20%, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.



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

$$€ 3,7 + 20\% = \underline{€ 4,44 /mq \text{ mese}}$$

Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuta in debito conto l'ubicazione dell'immobile e le possibilità di locazione

Valore unitario per capitalizzazione:

- $R_n$  = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)
- $R$  = Saggio di capitalizzazione pari al 6% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la "sicurezza" dell'investimento. Per investimenti "a medio rischio" quali sono quelli in immobili a destinazione artigianale, si adopera un tasso medio/alto intorno al 5-7 %.
- $V$  = valore edificio  $R_n / r$

**Reddito lordo annuo/mq:**  $€ 4,44 \times 12 = € 53,28$

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

**Reddito annuo netto:**  $€ 53,28 - 30\% = € 37,30$

**Valore :**  $\text{reddito netto} / r = € 37,30 / 0,06 = € 621,60$

Pertanto si può indicare quale **valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi:**  $(804,00 + € 621,60) / 2 = € 712,80$

**in cifra tonda: ..... € 700,00/mq**

Per adeguare il valore delle porzioni immobiliari ancora in corso di costruzione ai valori unitari innanzi determinati, le prime verranno considerate al 50%

Per quanto riferibile al valore unitario da applicare per il terreno oggetto di esecuzione, tenuto presente che lo stesso è di fatto una strada di accesso al compendio immobiliare, il valore verrà determinato in relazione alla porzione di immobile che lo stesso terreno, strada, permette di raggiungere

## **8 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 1**

**PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1)** – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila, Via Monte Velino n. 28

- N.C.E.U. : fg. 80 part.lla 4801 sub. 11 – cat. A/3;
- N.C.E.U. : fg. 80 part.lla 4801 sub. 12 – cat. C/3

**con diritto alla corte sub. 8 - B.C.N.C. - bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13**

- N.C.T. : fg. 80 part.lla 4464 - Terreno

Va preliminarmente premesso che le unità immobiliari identificate con i sub. 11 e 12 sono state oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione autorizzato con concessione edilizia n. 89 del 2.04.2008 ( vedi all.to 10)

Attualmente l'edificio realizzato, **ex sub. 11 e 12**, si presenta composto da due piani, piano interrato (terra) e piano terra (primo).

***Il piano interrato (terra)***, destinato urbanisticamente ad autorimessa, è formato da un unico locale utilizzato come deposito e/o laboratorio artigianale.

Lo stesso locale è privo di finiture definibili tali (stato grezzo) ed è accessibile direttamente dall'antistante spazio compreso nella part.lla 4464.

**Il piano terra (primo)** si presenta anch'esso come un **unico ambiente in corso di costruzione** ed è privo di ogni finitura. L'accesso, autonomo, è possibile tramite una scala esterna che dal cortile del piano interrato (terra) ne permette il raggiungimento.

***Il terreno identificato con il mappale n. 4464*** è di fatto una strada di accesso che da via Aldo Moro permette di raggiungere, anche con mezzi meccanici, il suddetto costruendo edificio.

Parte dello stesso terreno "forma" anche il cortile antistante l'immobile ex sub. 11 e 12 ( vedi all.to 6).

***L'accesso carrabile da via Aldo Moro*** è stato autorizzato con provvedimento n. 141 del 02.01.2007 – intestato a ===== (vedi all.to 10)

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

**piano interrato (terra):**

- *Destinazione d'uso, autorimessa – ex legge 122/89, in quanto l'altezza interna rilevata, pari a ml 3,65 è maggiore di quella assentita pari a mt 2,50.*

*Nella superficie del locale risulta compresa anche la superficie delle intercapedini progettualmente previste. Infatti urbanisticamente è assentita una superficie di mq 95,65 mentre è stata rilevata una superficie di mq 106,60.*

**piano terra (primo) – in corso di costruzione – urbanisticamente destinato in parte alla residenza ed in parte a laboratorio artigianale:**

- *anche se in corso di costruzione, la perimetrazione esterna dell'unità è maggiore di quella urbanisticamente assentita; la superficie rilevata è pari, complessivamente, **a mq 91,98** da titolo edilizio **mq 37,20** di cui mq 25,20 abitativi e mq 12,00 artigianale*

**Attestazione A.P.E.**

Per gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), ed in particolare per l'individuazione dei fabbricati e/o porzioni edilizie per i quali può essere esclusa la redazione degli stessi, va fatto

riferimento ai criteri previsti all'art. 3 comma 3 lettere e) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. che recita:

*Art. 3 ~Ambito di Intervento*

Sono escluse dall'applicazione del presente Decreto le seguenti categorie di edifici

- a) ....
- b) ....
- c) .....
- d) .....
- e) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto dal decreto di cui all'articolo 4, comma 1;*

Ciò anche con riferimento alle interpretazioni fornite dalla Guida Operativa 2014 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvata il 19-20/06/2014.

Per cui la porzione immobiliare di cui trattasi, ancora in corso di costruzione, non è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma 2009: A - vedi all.to 11.

Superficie calpestabile ( vedi all.to 8):

- <u>piano interrato (terra) -</u>	mq 106,60.
- <u>piano terra (primo) -</u>	mq 91,98
balcone	mq 4,32
per complessivi	mq 202,90

Superficie convenzionale ( vedi all.to n. 8): mq 67,17

- Terreno: N.C.T. : fg. 80 part.lla 4464 - ..... mq catastali 350.

**ACCESSORI**

- **Corte comune + Terreno part.lla 4464 - esclusivo**

**Caratteristiche Strutturali**

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: cemento armato

Scala esterna: cemento armato

## Componenti Edilizie

Cancello :	no
Recinzione:	no
Corte:	terreno compreso nel lotto di vendita
Infissi esterni:	legno e vetro
Infissi interni:	non presenti – piano primo in corso di costruzione
Pareti esterne:	laterizio – cls
Rivestimento:	nessuno
Pavim. interna:	stato grezzo
Portone d'ingresso:	piano terra: legno e vetro – piano primo : nessuno
Tramezzature interne:	non presenti

## Caratteristiche Impianti

Antenna :	===
Antifurto:	=====
Antincendio:	=====
Aria compressa:	=====
Ascensore:	=====
Citofonico:	no
Condizionamento:	no
Diffusione:	no
Elettrico:	piano terra : volante ; piano primo : non presente
Energia solare:	=====
Gas:	no
Idrico:	no
Montacarichi:	=====
Telefonico:	=====
Telematico:	=====
Termico:	no

### 8.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
<i>Edificio - in corso di costruzione ex sub. 11-12</i>					
<i>Piano interrato – autorimessa</i>	29,33	960,00	€ 28.160,81	1/1	€ 28.160,81
<i>Piano Terra</i>					
<i>artigianale</i>	6,00	700,00	€ 4.200,00	1/1	€ 4.200,00
<i>residenziale</i>	26,84	960,00	€ 25.761,60	1/1	€ 25.761,60
			<i>sommato</i>		€ 58.122,41

Terreno – part.lla 4464	350,00	€ 25,00/mq	€ 8.750,00	€ <u>8.750,00</u>
			<b>TOTALE</b>	€ <b>66.872,41</b>

## 8.2. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 6.687,24
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,0000
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – *indicativamente in maniera sommaria* € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : *indicativamente in maniera sommaria* € 0000,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: *indicativamente in maniera sommaria* € 3.000,00
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica – **se requisiti:** ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - indicativamente in maniera sommaria*  
*Immobile in corso di costruzione . . . . . non determinabile . . . . .* € 0000,00

## 8.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni: € 57.185,17

**Prezzo base d'asta - in cifra tonda** € 57.000,00

# 9 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 2

**PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1)** – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila, Via Monte Velino n. 28

- N.C.E.U. : fg. 80 part.lla 4801 sub. 10 – cat. A/3;

**con diritto alla corte sub. 8 - B.C.N.C. - bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13**

L'unità in oggetto è formata da un piccolo appartamento al piano terra con

*ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, letto e soppalco*

L'accesso avviene da uno spazio esterno comune ad altre unità raggiungibile da via Monte Velino

Lo stato di finitura è mediocre, ma adeguato alla vetustà del bene.



**Unità conforme ai titoli edilizi**

**Attestazione A.P.E. – non reperita**

Per gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), ed in particolare per l'individuazione dei fabbricati e/o porzioni edilizie per i quali può essere esclusa la redazione degli stessi, va fatto riferimento ai criteri previsti all'art. 3 comma 3 lettere e) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. che recita:

*Art. 3 ~Ambito di Intervento*

*Sono escluse dall'applicazione del presente Decreto le seguenti categorie di edifici*

- f) ....
- g) ....
- h) .....
- i) .....
- j) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto dal decreto di cui all'articolo 4, comma 1;*

Ciò anche con riferimento alle interpretazioni fornite dalla Guida Operativa 2014 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvata il 19-20/06/2014.

**Per cui la porzione immobiliare di cui trattasi, residenziale, è soggetta all'attestazione di prestazione energetica**

**Esito sisma 2009: A - vedi all.to 11.**

**Superficie calpestabile ( vedi all.to 8):**

- **piano terra e soppalco -**

di cui: appartamento : mq 54,77

soppalco: mq 3,15



**Superficie convenzionale ( vedi all.to n. 8): mq 39,58**



## ACCESSORI

- corte comune

### Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: muratura

Scala esterna: =====

### Componenti Edilizie

Cancello : no

Recinzione: no

Corte: comune - sub. 8

Infissi esterni: legno e vetro

Infissi interni: legno tamburato

Pareti esterne: muratura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: ceramica + legno

Portone d'ingresso: legno

Tramezzature interne: laterizio

### Caratteristiche Impianti

Antenna : ===

Antifurto: =====

Antincendio: =====

Aria compressa: =====

Ascensore: =====

Citofonico: no

Condizionamento: no

Diffusione: no

Elettrico: si

Energia solare: =====

Gas: si

Idrico: si

Montacarichi: =====

Telefonico: =====

Telematico: =====

Termico: si



## 9.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
<i>Appartamento sub. 10</i>	<i>57,92</i>	<i>€ 960,00</i>	<i>€ 37.995,24</i>	<i>1/1</i>	<i>€ 37.995,24</i>

## 9.2. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.799,52
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,0000
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – *indicativamente in maniera sommaria* € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : *indicativamente in maniera sommaria* € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: *indicativamente in maniera sommaria* € 000,00
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – condonabile se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - indicativamente in maniera sommaria.* € 000,00

## 9.3. Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni: € 34.195,71

**Prezzo base d'asta - in cifra tonda** € **34.000,00**

## **10 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 3**

**PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1)** – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila, Via Monte Velino n. 28

- N.C.E.U. : fg. 80 part.lla 4801 sub. 13 – cat. C/1  
fg. 80 part.lla 4801 sub. 9 – cat. Corte  
fg. 80 part.lla 4801 sub. 14 – cat. C/3

*fg. 80 part.lla 4801 sub. 15 – cat. F/5 – lastrico solare*

**con diritto alla corte sub. 8 - B.C.N.C. - bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13**

***L'unità distinta con il sub. 13 , piano terra,*** è formata da un unico locale utilizzato come laboratorio artigianale e/o bottega.

La stessa è accessibile dalla corte comune ed è collegata funzionalmente sia alla retrostante corte pertinenziale esterna, sub. 9, sia al lastrico solare sub. 15 e sia all'attigua unità immobiliare internamente collegata, sub. 14

***L'unità distinta con il sub. 14,*** piano terra, è accessibile solo attraverso il sub. 13.

La stessa unità è composta da due locali ed un corridoio il tutto destinato ad attività artigianale.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno di uno dei suddetti due locali

Si evidenzia che attualmente ***l'unità è collegata, sempre internamente tramite il corridoio, anche al piano terra del sub. 16; unità quest'ultima non oggetto di esecuzione.***

***Lastrico solare, sub. 15,*** è un piccolo spazio esterno funzionalmente collegato alla corte sub. 9, e sul quale è stata rilevata la presenza di una tettoia priva di titolo edilizio.

L'accesso al sub 15 può avvenire solo ed esclusivamente attraverso il sub. 9 (corte del sub. 13)

Si evidenzia che in loco ***è presente un ulteriore possibilità di accesso attraverso il sub.7 ma detta unità è corte esclusiva del sub. 16, unità, entrambe, non oggetto di esecuzione.***

I locali in oggetto non hanno particolari finiture (vedi all.to 5).

Gli immobili sono *conformi al titolo edilizio assentito **con esclusione del sub. 15** – lastrico solare - sul quale risulta edificata una tettoia priva di titolo edilizio*

#### **Attestazione A.P.E. – non reperita**

Per gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), ed in particolare per l'individuazione dei fabbricati e/o porzioni edilizie per i quali può essere esclusa la redazione degli stessi, va fatto riferimento ai criteri previsti all'art. 3 comma 3 lettere e) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. che recita:

*Art. 3 ~Ambito di Intervento*

*Sono escluse dall'applicazione del presente Decreto le seguenti categorie di edifici*

k) ....

l) ....

m) .....

n) .....

o) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non*

prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto dal decreto di cui all'articolo 4, comma 1;

Ciò anche con riferimento alle interpretazioni fornite dalla Guida Operativa 2014 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvata il 19-20/06/2014.

Per cui la porzione immobiliare di cui trattasi, ancora in corso di costruzione, non è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma 2009: A - vedi all.to 11.

Superficie calpestabile (vedi all.to 8):

- Bottega/negozio artigianale sub. 13 con corte esclusiva graffata sub. 9 – mq 66,16
  - Laboratorio artigianale sub. 14 – ..... mq 69,07
  - Lastrico solare sub. 15 – ..... mq 13,00
- per complessivi* **mq 148,27**

Superficie convenzionale (vedi all.to n. ....): mq 91,19

## ACCESSORI

- Corte comune

### Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: muratura

Scala esterna: =====

### Componenti Edilizie

Cancello : no

Recinzione: no

Corte: comune

Infissi esterni: metallo e vetro

Infissi interni: =====

Pareti esterne: muratura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: piastrelle

Portone d'ingresso: =====

Tramezzature interne: muratura

## Caratteristiche Impianti

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



### 10.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Unità sub. 13-9	48,08	€ 700,00/mq	€ 33.657,12	1/1	€ 33.657,12
Unità sub. 14	41,87	€ 700,00/mq	€ 29.308,26	1/1	€ 29.308,26
Unità sub. 15	1,24	€ 700,00/mq	€ 864,50	1/1	€ 864,50
					<b>€ 63.829,88</b>

### 10.2. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 6.382,99
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,0000
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – *indicativamente in maniera sommaria* € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : *indicativamente in maniera sommaria* € 5.000,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa € 1.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: *indicativamente in maniera sommaria – per tettoia su lastrico solare* € 1.000,00
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – condonabile **se requisiti**: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - indicativamente in maniera sommaria*
- *Per tettoia su lastrico solare* € 3.000,00

### 8.3. Prezzo base d'asta

- **Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, al netto delle decurtazioni:** € 48.446,89

**Prezzo base d'asta - in cifra tonda** € **48.500,00**

#### Si allega:

- 1) – Copia scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c
- 2) - Estratto di mappa
- 3) – Visure catastali aggiornate
- 4) - Visura ipotecaria di aggiornamento
- 5) – Foto stato dei luoghi
- 6) – Vista satellitare da: Google e Topoprogram
- 7) – Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 8) – Calcolo superfici e stima
- 9) – Riferimenti estimativi - Valori OMI
- 10) - Estratti Autorizzazioni edilizie reperite
- 11) – Esiti sisma 2009
- 12) - Verbale di sopralluogo
- 13) - Schede riepilogative lotti di vendita

Il C.T.U.

Geom. Tiziano SEBASTIANI