

TRIBUNALE DI  
L'AQUILA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare EI AQ n.ro 28/2019

promossa da INNAMORATI EDILIZIA S.p.A.

contro

"*esecutato*"

\*\*\*\*\*

PREMESSA ED INCARICO

In data 26.08.2019, il sottoscritto dott. ing. Bussolotti Roberto, con studio in L'Aquila (AQ), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico prestando giuramento di rito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

I beni oggetto dell'esecuzione – come riportato negli atti – è costituito dai seguenti immobili e successivamente meglio descritti:

- o **Beni oggetto della procedura:** Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206 sub. 6. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206 sub. 13.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – alla Strada Vicinale Santanza divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via San Sisto n.ro 73/B.

(Coord. Geografiche: lat. 42.359908 / long. 13.390969).

\*\*\*\*\*

## Sommario

PREMESSA ED INCARICO .....	1
PREMESSA NOMINA PERITO ESTIMATORE .....	5
QUESITI .....	10
D-Quesito n.ro 1 .....	10
D-Quesito n.ro 2 .....	11
D-Quesito n.ro 3 .....	11
D-Quesito n.ro 4 .....	12
D-Quesito n.ro 5 .....	13
D-Quesito n.ro 6 .....	14
D-Quesito n.ro 7 .....	14
RISPOSTA QUESITI .....	15
R-Quesito n.ro 1 – Documentazione ex art. 567 .....	15
1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell’atto di pignoramento immobiliare.....	15
1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria.....	16
R-Quesito n.ro 2 – Individuazione del Lotto .....	16
R-Quesito n.ro 3 – Descrizione generale dei beni .....	17
3.1.1 Titolarità dell’immobile .....	17
3.1.2 Confini.....	17
3.1.3 Consistenza.....	17
3.1.4 Dati catastali.....	18
3.1.5 Corrispondenza catastale.....	19
3.1.6 Precisazioni .....	19
3.1.7 Stato conservativo e stato dei luoghi generale.....	19

3.1.8	Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 80 particella 206 sub. 13.....	20
3.1.9	Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 80 particella 206 sub. 6.....	24
3.1.10	Parti comuni .....	25
3.1.11	Servitù ed usi civici.....	25
3.1.12	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
3.1.13	Stato di occupazione .....	27
3.1.14	Formalità pregiudizievoli .....	27
3.1.15	Normativa urbanistica .....	28
3.1.16	Regolarità edilizia .....	28
3.1.17	Interventi di riparazione e/o miglioramento .....	29
3.1.18	Prestazione energetica .....	29
3.1.19	Vincoli ed oneri condominiali .....	29
	R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico .....	30
	R-Quesito n.ro 5 – Metodo di Stima.....	30
5.1.1	Dati sintetici di zona.....	31
5.1.2	Dati sintetici di zone limitrofe.....	31
5.1.3	Servizi ausiliari .....	31
5.1.4	Collegamenti – Trasporti .....	32
5.1.5	Lotto - Oneri, irregolarità e regolarizzazioni edilizie .....	32
5.1.6	Lotto unico - Spese da sostenere.....	32
5.1.7	Lotto unico - Stima dell’immobile .....	33
5.1.8	Lotto unico - Valore di stima economica dell’immobile.....	35
	R-Quesito n.ro 6 – Riepilogo Lotto .....	37

6.1.1	Scheda riassuntiva dei lotti individuati.....	38
6.1.2	Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento.....	38
	R-Quesito n.ro 7 – Spese di gestione.....	38
	CONCLUSIONI.....	39
	APPENDICE.....	39
	Riassunto allegati alla perizia.....	39
8.1.1	Particolarità da segnalare.....	40
	RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	40
	SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	41
	E.I 04/2019 LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.814,85	
	.....	41
	-----	

**PREMESSA NOMINA PERITO ESTIMATORE**

Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 ecc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) una descrizione giuridica del bene con sua identificazione, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, con indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio; indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) una descrizione commerciale complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale dovranno essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse, indicandone il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:  
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari"

oppure "occupato da terzi";

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un

giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con

locazione in corso; la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al

giudice dell'esecuzione; l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento

di assegnazione della casa coniugale - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i

vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali

(precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti

condominali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione

degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare l'elaborato telematicamente in duplice copia (una integrale ed una priva di dati sensibili), inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti, al custode ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata

ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. Att. C.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti.

Fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.  
Rivolgere al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico.

Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal

GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese.

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

Partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE.

\*\*\*\*\*

**QUESITI**

**D-Quesito n.ro 1**

Verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art. 567 co. 2, c.p.c., e segnalare, sospendendo ogni ulteriore operazione di stima, i documenti mancanti o inadeguati. Rilevare, sulla base della documentazione in atti, la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, sequestri o domande giudiziali) gravanti sul diritto pignorato. In caso di pignoramento di quote in comunione con terzi estranei all'esecuzione, indicare la quota spettante al debitore e quelle afferenti ai terzi, l'atto di acquisto (in caso di successione, l'atto di acquisto del dante causa), le generalità dei contitolari, la divisibilità in natura delle singole quote, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli eventualmente esistenti su ognuna delle quote medesime. Laddove i beni oggetto di pignoramento risultino pervenuti al debitore per successione ereditaria, si acquisisca l'atto di accettazione di eredità dell'esecutato e la relativa nota di trascrizione. Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita o residenza dell'esecutato, ovvero il registro delle imprese nell'ipotesi in cui l'esecutato sia un imprenditore; acquisire l'estratto dello

stato civile riguardante il debitore, onde verificare se lo stesso sia coniugato in regime di comunione legale.

**D-Quesito n.ro 2**

Individuare, sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad integrare un medesimo lotto, per la complementarità degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, immobile principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo immobile con destinazione produttiva o commerciale) o per altre ragioni di mercato che consiglino la vendita in lotto unico (ad esempio, pluralità di terreni confinanti, anche con diversa destinazione urbanistica).

Formare i lotti sulla base di tali criteri.

**D-Quesito n.ro 3**

Procedere alla descrizione dei beni in esecuzione, specificando se siano liberi o occupati, dal debitore o da terzi, se a titolo di locazione o ad altro titolo, opponibile o meno alla procedura, riferendone tempestivamente al giudice, se soggetti a formalità, oneri o vincoli, anche condominiali (quali, ad esempio, vincoli storico culturali, atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione IACP, diritti ex lege n. 122/2005, limiti alle attitudini edificatorie, servitù prediali, vincoli idrogeologici e forestali, usi civici e livelli) se, acquistati in regime di comunione legale tra coniugi e con quale atto traslativo, quale sia la destinazione in atto, quale la destinazione urbanistica ei terreni e gli estremi della concessione e l'epoca della edificazione dei fabbricati, se sia stata dichiarata l'abitabilità per gli immobili destinati ad abitazione, corredata di planimetrie e fotografie; verificare, se del caso, l'abitabilità del bene ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001. Indicare la tipologia di ciascun immobile, la sua

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, gli accessi, i confini, eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Indicare l'attuale possessore dei beni e l'eventuale esistenza di rapporti di locazione in virtù di atti registrati anteriormente al pignoramento, il reddito dominicale o la rendita catastale e i valori stimati.

Verificare inoltre la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, specificando, in caso di difformità, se: a) tali dati non hanno mai identificato l'immobile e, comunque, non consentono la sua precisa individuazione; b) se tali dati sono erronei, ma comunque, consentono di individuare il bene; c) se tali dati, pur non corrispondendo attualmente a quelli esatti hanno, in precedenza, correttamente identificato il bene.

**D-Quesito n.ro 4**

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, controllare la sussistenza di possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, accertare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. Procedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Acquisire, nel caso di terreni, se non già in atti, le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica non anteriori a 3 mesi.

**D-Quesito n.ro 5**

Quantificare il valore minimo di mercato dell'immobile in questione, assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ove gli immobili oggetto dei contratti e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione

equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200.

**D-Quesito n.ro 6**

Allegare, in caso di pluralità di lotti, scheda riassuntiva contenente l'elencazione di tutti i lotti da porre in vendita identificando ciascun lotto con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo.

**D-Quesito n.ro 7**

Indicare, infine, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

\*\*\*\*\*

**RISPOSTA QUESITI**

**R-Quesito n.ro 1 – Documentazione ex art. 567**

Secondo quanto disposto dall'art. 567 co. 2, c.p.c., è presente certificato ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; dal suddetto certificato risulta che i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare in parola, promossa dalla Creditrice nei confronti dell'esecutato, sono descritti nel seguente modo:

Immobile oggetto della Procedura<sup>1</sup>

1. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 80, particella 206, sub. 6, categ. C/6, classe 6, consistenza 26 mq.
2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 80, particella 206, sub. 13, categ. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani.

E' stata possibile la considerazione del registro dell'ufficio competente secondo le risultanze qui allegate<sup>2</sup>.

-----

**1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare**

Come da nota di prescrizione l'immobile<sup>3</sup> è sito nel Comune di L'Aquila (AQ), censito nel Catasto Fabbricati del Comune dell'Aquila (AQ) come segue<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> Estratto da Certificato Ipo-Catastale e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.

<sup>2</sup> Allegato A: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

<sup>3</sup> Allegato B: inquadramento generale territoriale (dall'alto).

<sup>4</sup> Allegato C: estratto di mappa catastale.

✓ foglio 80 particella n. 206 al subalterno 6.

✓ foglio 80 particella n. 206 al subalterno 13.

### 1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria

Si faccia riferimento alle risultanze dell'atto di pignoramento immobiliare, reso dall'Avvocato in L'Aquila, Dott. Fabrizio Giancarli ed alla certificazione ipo-catastale; le ispezioni ipotecarie sono state eseguite sui registri che appaiono regolarmente tenuti dalla conservatoria dei RR.II. sui quali la stessa è legittimata ad operare.

\*\*\*\*\*

### R-Quesito n.ro 2 – Individuazione del Lotto

Da indagini commerciali e di mercato, da valutazioni proprie in sede di studio ed analisi degli immobili succitati e similari, per la complementarità degli stessi nonché dal sopralluogo effettuato ed in base alla rispettiva destinazione funzionale nonché appetibilità degli immobili stessi, si ritiene che i suddetti beni di cui in premessa debbano essere considerati in un unico (1) lotto onde per cui la presente relazione di stima. I beni in parola – nel loro complesso – possono ritenersi quantunque divisibili tra loro ma costituenti unico lotto in natura ed in funzione di quanto successivamente nella presente riportato; tale riflessione, oltre a quanto già espresso, riporta alla valutazione di cui il presente paragrafo.

- ✚ **Lotto:** Immobile 1 sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206 sub. 6. Immobile 1.1 sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206

sub. 13.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – alla Strada Vicinale Santanza divenuta, con diversa indicazione toponomastica, Via San Sisto n.ro 73/B.

\*\*\*\*\*

### R-Quesito n.ro 3 – Descrizione generale dei beni

#### 3.1.1 Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto della presente, appartiene all'esecutato, per le rispettive quote e diritti pari ad 1/1 della piena proprietà<sup>5</sup>. L'immobile è stato trasferito di proprietà in virtù delle compravendite<sup>6</sup>, secondo gli atti riportati ed indicati nella documentazione presente nel rispettivo fascicolo depositato.

#### 3.1.2 Confini

L'immobile risulta confinante, con Via San Sisto nonché con proprietà di altri immobili con la relativa fascia di rispetto; salvo altri<sup>7</sup>.

#### 3.1.3 Consistenza

##### 3.1.3.1 Fabbricati Lotto 1<sup>8</sup>

Destinazione catastale	Superficie <sup>9</sup> Netta (ca)	Superficie <sup>10</sup> Lorda (ca)	Coeff. Utilizz.	Superficie Conv.le	Altezza (ca)	Piano

<sup>5</sup> Riferimento documentazione della procedura in epigrafe ed altresì fermo restando quanto indicato nella risposta R-Quesito n.ro 1.

<sup>6</sup> Certificazione ipo-catastale.

<sup>7</sup> Come nota punto 3.

<sup>8</sup> Allegato D: Planimetrie catastali per il lotto individuato.

<sup>9</sup> Superfici, rilevazioni metriche e consistenza derivate in situ in fase di sopralluogo (fermo restando quanto nello stesso riportato) e/o desunte interamente e/o in parte da planimetrie catastali e secondo quanto riportato nella presente e nel fascicolo del procedimento.

<sup>10</sup> Come nota precedente.

Fg. 80 p.IIa 206 sub. 13	122,05 mq	162,68 mq	1	122,05 mq	2,96 m	Terzo
	20,43 mq	20,43 mq	0,25	5,10 mq	(cat.)	

A/2: Abitazione di tipo civile

**Totale superficie convenzionale: 127,15mq**

Destinazione catastale	Superficie <sup>11</sup> Netta (ca.)	Superficie <sup>12</sup> Lorda (ca.)	Coeff. Utilizz.	Superficie Conv.le	Altezza (ca.)	Piano
Fg. 80 p.IIa 206 sub. 6	24,84 mq	30,64 mq	1	24,84 mq	2,70 m	Terra
C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse						

**Totale superficie convenzionale: 24,84 mq**

### 3.1.4 Dati catastali<sup>13</sup>

#### 3.1.4.1 Fabbricati Lotto 1

##### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez Urb	Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	80	206	13	1	A/2	1	6,5 vani	148 mq	€ 704,96	Terzo
	80	206	6	1	C/6	6	26 mq	22 mq	€ 143,68	T

<sup>11</sup> Superfici, rilevazioni metriche e consistenza derivate in situ in fase di sopralluogo (fermo restando quanto nello stesso riportato) e/o desunte interamente e/o in parte da planimetrie catastali e secondo quanto riportato nella presente e nel fascicolo del procedimento.

<sup>12</sup> Come nota precedente.

<sup>13</sup> Allegato E: visure catastali.

### 3.1.5 Corrispondenza catastale

Dall'analisi della documentazione del procedimento in parola e delle visure catastali, non risulterebbero riscontrate difformità. A seguito del sopralluogo ed analisi cartacea ottenuta presso gli Enti preposti, risulta – in linea generale – la corrispondenza, tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi inteso; resta fermo quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati "Normativa urbanistica" e "Regolarità edilizia".

### 3.1.6 Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti presenti nella documentazione del procedimento e sono state effettuate ricerche secondo le risultanze ottenute presso gli uffici competenti.

### 3.1.7 Stato conservativo e stato dei luoghi generale

Il fabbricato contenente l'immobile in parola, nel complesso generale risulta più che in buono stato di conservazione. Nell'insieme il suddetto è di buona fattezza per la tipologia insita dello stesso, le tinteggiature risultano in più che buono stato di conservazione o comunque non necessariamente da riprendere nel breve periodo; si fa presente che a causa di eventuale distacchi e/o infiltrazioni nel trattamento e/o rivestimento in modestissime zone, è possibile che in futuro possano insorgere, in alcuni punti, segni di modesto degrado dettati da agenti biologici e/o umidità, comunque facilmente rimovibili, qualora si presentassero ad esempio, con pulitura a getto d'acqua. La costruzione dell'edificio e sostanzialmente dell'intera area dell'immobile, risale agli anni desumibili nel paragrafo "Regolarità edilizia". Per ciò che riguarda le

caratteristiche posizionali estrinseche esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi comunque più che sufficiente in senso relativo perché, pur essendo l'immobile ubicato sostanzialmente in zona semi-centrale dell'abitato di L'Aquila, con modesta facilità di accesso al centro delle attività commerciali; da ritenersi più che buona la disponibilità di spazio esterno, non in termini di aree per il parcheggio delle autovetture – e non esclusivo – ma, in ottica di una eventuale qualificazione ambientale e di sviluppo di un contesto di aree verdi che sono quantunque presenti nella zona prossima gli immobili. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

- Allegato<sup>14</sup>: Rilievo fotografico parte esterna del fabbricato.

-----

**3.1.8 Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 80 particella 206 sub. 13.**

L'immobile è inserito in un fabbricato nel contesto abitativo del Comune di L'Aquila da ritenersi sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative e poco distante da quelle produttive e commerciali. Sostanzialmente minima la distanza con il centro urbano del medesimo comune, e discreta, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento del capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, non presenta particolari caratteristiche di incuria o di degrado urbano; per la parte interna alla zona in parola, potrà essere considerata

<sup>14</sup> Allegato F: Rilievo fotografico parte esterna dell'immobile edilizio.

quantunque una manutenzione alla parziale riqualificazione delle aree in particolare per quelle destinabili a verde fermo restando che è inserito in un contesto di realizzazioni tipiche e sostanzialmente similari per quella zona. Bisogna fare quantunque un distinguo: da una parte si ha un appartamento e dall'altra parte, ma sempre all'interno del fabbricato, un garage con annessa cantina di modeste dimensioni. Come succitato, l'immobile è quello costituito dai locali dell'abitazione di tipo civile posto al terzo piano di un fabbricato civile costituito per l'appunto, da una serie di appartamenti; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili discreti, ivi compresa la copertura, per quanto visibile, e tutte le opere di finitura anche a fronte del fatto che la stessa unità immobiliare viene utilizzata ed abitata dall'esecutato stesso insieme ad altri condomini ed altresì sul fatto che lo stesso condominio è stato oggetto di interventi post-sisma. Si tratta di una normale abitazione per la tipologia insita della stessa ma di discreta fattezza per la zona di costruzione rispetto a quelle di prossimità; si accede tramite ingresso principale con cancello in ferro in una zona di servizio-spazio esterno all'immobile in parola. Presenza di spazi esterni all'area c.d. comune a tutto il fabbricato debitamente recintati, comuni tra il fabbricato al cui interno vi sono immobili di cui il presente paragrafo e gli altri immobili posti anche nell'edificio. La pavimentazione esterna alla zona d'accesso, è in conglomerato bituminoso. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un portone in acciaio di colore bianco vetrato. All'appartamento propriamente detto, si accede, come appena enunciato, tramite scala interna dotata di montascale per disabili; si denota la mancanza di ascensore. L'appartamento ha accesso tramite porta in legno ed è composto da una zona ingresso che conduce sia direttamente al soggiorno,

tramite un'apertura che inizialmente era dotata di porta a doppia anta, con possibilità di accesso esclusivo a balcone, sia da un corridoio che permette altresì l'accesso ancora al soggiorno, alla cucina con possibilità di entrata esclusiva a balcone, un bagno di servizio e uno principale ed una camera matrimoniale da cui si può immettersi al balcone che costeggia parte del lato dell'abitazione stessa, ed altre tre camere di cui ad una vi si accede tramite apertura non rifinita nella tramezzatura. L'abitazione è sostanzialmente in uno stato di conservazione discreto per la tipologia insita della stessa e con destinazione d'uso abitativo; è presente tutto il mobilio di discreta fattezza per abitazione e con le utenze ovviamente funzionanti data l'occupazione e la fruizione dell'esecutato. L'abitazione è inserita in un contesto da ritenersi più che sufficientemente tranquillo ed a ottima distanza di servizi a supporto: bar, banca, farmacia, fermata autobus urbano, etc.. L'unità quindi, di discrete condizioni di manutenzione e conservazione, presenta diversi tipi di pavimentazione, ovvero, in marmo nell'ingresso, nel corridoio, nel soggiorno ed in una delle camere singole, in parquet nella camera matrimoniale e in quella doppia, in ceramica decorata di mediocre qualità e fattezza nell'altra camera ed in ceramica anche nei due bagni e nella cucina nonché piastrelle ceramiche per circa due terzi dell'altezza sulle pareti della cucina e dei bagni, in cui, per quello c.d. principale sono installati apparecchi igienici (vasca, box doccia, lavabo, bidet e w.c.) ed in quello c.d. di servizio sono installati apparecchi igienici (lavabo, bidet e w.c.) con arredi standard. Le pareti interne sono tinteggiate con pitture di tipologia standard nelle varie stanze; si denotano quantunque di manifestazioni di macchie, umidità, etc.. Gli infissi sono in buono stato conservativo, di tipologia in pvc di colore bianco dotati di avvol-

gibili; le soglie di balconi e finestre sono in materiale lapideo tradizionale. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle in ceramica di sufficiente fattezza; verniciate senza particolari segni di degrado le inferriate degli stessi. Le porte interne presenti, risultano in legno come per gli imbotti delle stesse, la porta del soggiorno è anch'essa in legno ma vetrata. Sostanzialmente è definibile come discreto lo stato conservativo dell'appartamento nel suo complesso anche in funzione dell'epoca realizzativa dell'immobile stesso. La luminosità ed il soleggiamento sono definibili come più che buone per le costruzioni tipiche e caratteristiche nonché intrinseche della zona e della realizzazione limitrofa; all'uopo si consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il complesso in cui è posizionata l'abitazione oggetto del procedimento non è di nuova costruzione, risulterebbe infatti riparato a seguito dei danni conseguenti il sisma del 2009 con inserimento di isolatori sismici e di discreta manutenzione complessiva come già illustrato. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto termico di tipo autonomo corpi riscaldanti quali termosifoni ad elementi in alluminio di colore bianco, citofonico, televisivo e quanto di supporto. Gli impianti sono, per quanto visibile, identificabili sostanzialmente come in buone condizioni degli stessi in generale di cui si desume la presenza delle rispettive certificazioni in quanto l'immobile, come già detto, è abitato dall'esecutato ed oggetto di riparazione. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

o Allegato<sup>15</sup>: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile adibito

<sup>15</sup> Allegato G: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile. Fg. 80 p.Ila 206 sub. 13.

a civile abitazione – Fg. 80 p.IIa 206 sub. 13.

-----

**3.1.9 Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 80 parti-cella 206 sub. 6.**

Il presente immobile è un garage che viene considerato a supporto e servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione civile di cui al subalterno 13. Si accede tramite classica porta in alluminio basculante che si affaccia su zona di transito e sosta comuni al fabbricato. Le rifiniture pertengono a quelle che sono strettamente collegate alla propria destinazione d'uso; tinteggiatura bianca di tipologia standard ed impianto di illuminazione. Non si denotano quantunque delle manifestazioni evidenti di macchie. Le rifiniture presenti sono classificabili come ordinarie e tenute in buono stato di conservazione.

La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è costituita dall'impianto elettrico e quanto di supporto. Attiguo a tale immobile, è presente una cantina a servizio dell'unità immobiliare di cui al subalterno 13; si accede, unicamente dal garage, tramite porta tagliafuoco in lamiera zincata. Le rifiniture pertengono a quelle che sono strettamente collegate alla propria destinazione d'uso; tinteggiatura bianca di tipologia standard ed impianto di illuminazione.

Si denotano quantunque delle piccole manifestazioni evidenti di macchie ma facilmente rimovibili con trattamenti specifici e ritinteggiatura. Le rifiniture presenti sono classificabili come ordinarie e tenute in discreto stato di conservazione. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è costituita dall'impianto elettrico e quanto di supporto. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

- o Allegato<sup>16</sup>: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile garage  
– Fg. 80 p.Ila 206 sub. 6.

### 3.1.10 Parti comuni

L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare, risulta, per quanto nella presente riportato, inserito in contesto condominiale propriamente detto. E' da rilevare che, come già succitato in vari punti, l'immobile è inserito in fabbricato a cui si accede tramite ingresso principale comune e scala interna.

### 3.1.11 Servitù ed usi civici

Nella documentazione, per quanto considerato, non sono state rilevate, salvo terzi, trascrizioni di servitù gravanti sui beni pignorati; resta comunque fermo quanto riportato nel fascicolo e nel relativo certificato notarile. Per quanto concerne le servitù c.d. apparenti, essendo gli immobili recintati, non sembrerebbero esserci.

### 3.1.12 Caratteristiche costruttive prevalenti

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta l'immobile nella sua interezza, possono essere definibili come più che buoni in relazione al fatto che lo stesso non ha, nell'intorno, altri consistenti immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante; quelli ivi presenti sono posti quantunque a distanza dallo stesso nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.

<sup>16</sup> Allegato G: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile garage – Fg. 80 p.Ila 206 sub. 6.

ricadenti di cui meglio specificato in seguito. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito all’immobile in parola – rientrante nella zona Nord-Est dello stesso. Agli immobili si accede tramite ingresso con cancello in ferro scorrevole per il transito delle auto e con cancelletto di ferro dotato di pensilina in pvc per i pedoni entrambi di colore scuro; è composto da numero quattro (4) piani fuori terra ed in ogni piano sono presenti numero due (2) immobili adibiti a civile abitazione ad esclusione del piano terra. Il fabbricato è di tipo simmetrico. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell’intera area. Il fabbricato contenente l’immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione parallela rispetto all’asse viario denominato Via San Sisto; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l’immobile presenterebbe fondazioni di tipo idoneo realizzative per tali immobili in cemento armato e strutture di elevazione pilatri e travi realizzate sempre in cemento armato, tra le quali sono interposti isolatori sismici. La copertura del fabbricato è con tegole, con struttura sempre in cemento armato, si presenta in buono stato conservativo con deflusso delle acque meteorologiche tramite i canali di gronda. Vi è presenza di cappotto termico. L’altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie di civile abitazione. Per ciò che concerne altresì le caratteristiche tecnologiche, esse pertengono alla tipologia strutturale degli immobili, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture e all’età realizzativa nonché alla destinazione d’uso degli stessi. Nel sopralluogo

del 13.11.2019<sup>17</sup> si è avuto accesso ai luoghi ove si sono state rilevate a campione le varie misure planimetriche onde per cui sono stati rielaborati - con quanto derivante da ciò in premessa e nel paragrafo "Consistenza" - le superfici e spazi degli immobili in parola. Non è ad uso esclusivo l'area esterna prospiciente l'immobile identificabile come corte per quanto già espressamente riportato nella presente.

-----  
**3.1.13 Stato di occupazione**

Per quanto concerne il fabbricato nella sua interezza, risulta occupato e utilizzato dall'esecutato stesso anche in funzione di tutto quello che nella presente è riportato.

-----  
**3.1.13.1 Canone di locazione**

L'immobile non risulterebbe in locazione.

-----  
**3.1.14 Formalità pregiudizievoli**

Nel<sup>18</sup> ventennio in esame gli immobili sopra descritti come riportato nella certificazione ipo-catastale, dell'anno 2019, detti immobili risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, ad eccezione di:

**3.1.14.1 Trascrizione Atti giudiziari**

- 1) **Certificato ipotecario** RP./RG. 19410/15355, del 13/11/2017,

<sup>17</sup> Allegato I: verbale di sopralluogo.

<sup>18</sup> Estratto da Certificazione ipo-catastale..

UNEP del Tribunale di L'Aquila, Verbale di pignoramento immobili n. 726 del 14/12/2017, rep. 1081; Unità negoziale: Catasto Fabbricati, Comune di L'Aquila (AQ), foglio 80 particella 206 subalterni 6, 13; a favore della società ...*omissis* relativa alla quota di piena proprietà;

2) **Certificato ipotecario** RP./RG. 5973/4806, del 22/03/2019, UNEP del Tribunale di L'Aquila, Verbale di pignoramento immobili n. 726 del 17/04/2019, rep. 314; Unità negoziale: Catasto Fabbricati, Comune di L'Aquila (AQ), foglio 80 particella 206 subalterni 6, 13; a favore della società procedente INNAMORATI EDILIZIA S.p.A., relativa alla quota di piena proprietà;

-----

**3.1.15 Normativa urbanistica<sup>19</sup>**

Per quanto concerne la normativa urbanistica, da indagini presso gli uffici competenti, la zona ove posti gli immobili in parola risulterebbero ricadenti secondo le indicazioni riportate negli elaborati tecnici, in zone residenziali di ristrutturazione del capoluogo art. 45 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune dell'Aquila (AQ) come da riscontro da SIT del Comune di L'Aquila.

-----

**3.1.16 Regolarità edilizia**

Non è stata possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, nonostante la richiesta al Comune dell'Aquila, a tutt'oggi non si è ottenuto alcun riscontro in merito; comunque dagli atti visionati presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, sono state rilevate documentazioni (planimetrie)

<sup>19</sup> Allegato J: documentazione urbanistica (PRG, tavola sinottica).

dalle quali parti degli immobili non risulterebbero difformi dalle medesime secondo quanto riportato nel paragrafo seguente: R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico.

### 3.1.17 Interventi di riparazione e/o miglioramento<sup>20</sup>

A seguito degli eventi tellurici che si sono susseguiti, il fabbricato, identificato nel post-sisma inizialmente A e poi E, ha subito interventi sia di riparazione che di miglioramento come cappotto termico ed isolatori sismici.

### 3.1.18 Prestazione energetica

E' stato possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, inoltrata la richiesta all'ufficio competente della Regione Abruzzo, si è avuto riscontro in merito con la comunicazione che tale documentazione non è presente per il richiamato immobile.

### 3.1.19 Vincoli ed oneri condominiali

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", l'immobile oggetto della procedura in parola, risulterebbe in contesto condominiale propriamente detto ed altresì utilizzato dall'esecutato; le spese pertanto risulterebbero determinabili.

#### 3.1.19.1 Spese di gestione condominiale

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", gli immobili oggetto della procedura in parola, risulterebbero in contesto condominiale propriamente

<sup>20</sup> Vds. punto precedente.

detto ed altresì utilizzato dall'esecutato; le spese pertanto non risulterebbero determinabili, in quanto, nonostante la richiesta, a tutt'oggi non si è ottenuto alcun riscontro in merito.

\*\*\*\*\*

#### **R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico**

Fermo restando quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati "Normativa urbanistica" e "Regolarità edilizia"; non sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati visionati sempre oggetto del procedimento in esame.

**Lotto** – Immobile 1: A/2 identificato al NCEU al Foglio 80 particella 206 sub. 13; Immobile 1.1: C/6 identificato al NCEU al Foglio 80 particella 206 sub. 6. Dall'analisi della documentazione reperita, non risulterebbero difformità con le planimetrie catastali.

\*\*\*\*\*

#### **R-Quesito n.ro 5 – Metodo di Stima**

Il metodo di stima è assunto attraverso la quantificazione del valore minimo di mercato dell'immobile in questione come richiesto ed assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ad ogni buon conto, per completezza della relazione ed al fine di meglio identificare la qualità degli immobili in parola, si è altresì proceduto ad una valutazione delle caratteristiche della zona in generale e dall'immobile stesso nello specifico fermo restando quanto riportato nei paragrafi precedenti.

### 5.1.1 Dati sintetici di zona

Tipologia: residenziale

Caratteristiche: normale

Area urbanistica: residenziale

Traffico: locale

Parcheggio (possibilità di sosta): presente

### 5.1.2 Dati sintetici di zone limitrofe

Zone limitrofe più rappr.ve: residenziale – artigianale

Importanti centri: L'Aquila

Attrazioni paesaggistiche: Campo Felice – Campo Imperatore – Grotte di Stiffe – Lago di Campotosto

Servizi tecnologici: presenti

Sono presenti, per quanto riscontrabile, servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

### 5.1.3 Servizi ausiliari

Nella zona sono presenti sostanzialmente i seguenti servizi.

Servizio	Qualità
Banche	buono
Zona attività commerciale	buono
Centro sportivo	ottimo
Università	buono
Ospedale Regionale	buono
Centro medico	buono

Negozi buono

Farmacia buono

Piscina buono

Scuole di ogni ordine e grado buono

Uffici buono

Servizio postale buono

Vigili del Fuoco sufficiente

#### 5.1.4 Collegamenti – Trasporti

Nella zona sono presenti i seguenti possibili collegamenti:

Collegamento	Distanza (circa)
--------------	------------------

Autostrada	2,2 km
------------	--------

Strada statale/provinciale	1,5 km
----------------------------	--------

Autobus	70 mt
---------	-------

Ferrovia	1,9 km
----------	--------

Taxi	1,7 km
------	--------

Superstrada	5,5 km
-------------	--------

#### 5.1.5 Lotto - Oneri, irregolarità e regolarizzazioni edilizie

Non sono riscontrabili irregolarità edilizie.

#### 5.1.6 Lotto unico - Spese da sostenere

Descrizione	Valore
Spese di cui p.to "Vincoli ed oneri condominiali"	€ non determ.

Spese per la fruibilità degli immobili <sup>21</sup> (ca)	€ non determ.
Spese per cancellazioni trascrizioni (ca)	€ 300,00
Oneri di cui al punto "Regolarità edilizia"	€ non determ.

### 5.1.7 Lotto unico - Stima dell'immobile

I criteri adottati sono stati quelli appena richiamati nel preambolo del pre-messo paragrafo di cui sopra; è stato possibile utilizzare infatti quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari per particolarezza proprie del bene complessivo in esame.

#### 5.1.7.1 Lotto unico - Coefficienti correttivi di stima

Descrizione	Valore
Assenza garanzia per vizi del bene	0.85
Caratteristiche ambientali – appetibilità del bene	0.90
Caratteristiche infrastrutturali – urbane	0.90
Caratteristiche funzionali alto impatto – ospedali, etc.	0.90
Caratteristiche sociali	n.d.
Esposizione prevalente	0.85
Età edificio	0.85
Livello tecnologico impianti	0.85
Luminosità prevalente	0.90

<sup>21</sup> Sono da considerarsi a parte le competenze, di natura sostanzialmente variabile per le eventuali pratiche tecniche (ad es. eventuale certificato di idoneità sismica, titoli abilitativi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, etc.).

	Manutenzione e qualità dell'edificio	0.90
	Panoramicità del bene	0.85
	Parcheggio posti auto (delimitazioni, indicazione, etc.)	0.80
	Stato di conservazione esterni - generale	0.90
	Stato di conservazione esterni – copertura – tinteggiatura – infissi ingressi – pavimentazioni	0.90
	Stato di conservazione interno – generale e annessi	0.80
	Stato di conservazione interno	0.80
	Stato di conservazione – impianti tecnologici	0.90
	Rifinitura esterno – ordinariamente rifinita	0.90
	Rifinitura interno – ordinariamente rifinita	0.80
	Climatizzazione	0.85
	Tipologia - edificio	0.85
	Zona caratteristiche – più che normale	1.00
	Zona area – residenziale più che ordinario	0.90
	Zona traffico – locale	0.95
	Zone limitrofe – residenziale	0.95
	Zona qualità – buona	0.90
	Zona collegamento – autobus extraurbano	0.80
	Zona collegamento – autostrada, fruibilità e adiacenze e vicinanze arterie stradali (locali e non)	0.90
	Zona collegamento – ferrovia	0.90
	Zona prospicienza – intermedia	0.85
	Altresi si devono far proprie le valutazioni indicate nei paragrafi precedenti – come ad esempio le considerazioni rispettivamente da trarre – secondo	

quanto sarà effettivamente realizzato con una eventuale, ma presumibile necessaria, manutenzione straordinaria e rivalorizzazione area; tutto quanto premesso si determina il valore del coefficiente correttivo finale pari a **0,85**.

### 5.1.8 Lotto unico - Valore di stima economica dell'immobile

Preso atto di quanto riportato nei paragrafi precedenti, al fine di ottenere una stima ancor più supponibile, sono state effettuate ulteriori valutazioni che hanno tenuto conto dello stato dei fatti, del valore discostante del mercato riferibile sia in generale all'andamento del mercato immobiliare stesso, che nello specifico del bene in parola, con le rispettive variabili (sociali, economiche, post-sisma, ecc.) nonché viste le condizioni in cui si trova proprio l'immobile oggetto della procedura ed in particolare, allo stato conservativo, manutentivo e costruttivo anche delle zone limitrofe. Si è proceduto quindi ad effettuare delle ulteriori valutazioni in merito ai vari parametri desumibili dalle molteplici considerazioni al contorno, es. dal paragrafo precedente, anche con relativa interpolazione degli stessi determinando così il coefficiente correttivo finale succitato.

#### 5.1.8.1 Lotto unico - Valore di stima secondo indagini di mercato

Al fine di avere maggior contezza della stima di cui sopra, fermo restando quanto già prevalentemente enunciato, si è proceduto ad una stima secondo una possibile indagine di mercato in analogia e raffronto ad ipotetica zona omogenea e immobili simili, determinando quanto segue:

Superficie dell'immobile (ca):

162,68 mq

Superficie ragg.ta dell'immobile (ca): 127,15 mq

Stato conservativo del bene: Discreta

Tipologia Edilizia prevalente A/2

K1 (Taglio Superficie): 0.30

K2 (Livello di Piano): 0.80

K (Fattore int.): 0.675

Valore unitario €/m<sup>2</sup>: 1.286,25

Valore di stima dell'immobile: € 163.546,69

**5.1.8.2 Valutazione economica dell'immobile**

Superficie raggugiata (ca.): mq 127,15 mq

Prezzo Medio di riferimento: (€ / m<sup>2</sup>) 1.286,25

Coefficiente Correttivo Finale: 0.85

Valore normale unitario €/m<sup>2</sup>: (€ / m<sup>2</sup>) 1.093,30

Valore Stima: € 139.013,00

Spese cancellaz.ne trascrizioni (ca.): € 300,00

Totale Oneri: € 300,00

Spese di cui p.to "Vincoli ed oneri condominiali" € non determ.

Spese per la fruibilità degli immobili € non determ.

Totale Spese (ca)<sup>22</sup>: € 300,00

Totale Decrementi: € 300,00

Incidenza Decrementi: (€ / m<sup>2</sup>) 2,36

Superficie	Prezzo Immobile	Valore Imm.le
------------	-----------------	---------------

m <sup>2</sup> 127,15	€/m <sup>2</sup> 1.090,95	€ <u>138.714,30</u>
-----------------------	---------------------------	---------------------

<sup>22</sup> Sono da considerarsi a parte le competenze tecniche, di natura sostanzialmente variabile, al fine dell'istanza di oblazione, eventuale certificato di idoneità sismica, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione ed ammodernamenti tecnologici, etc..

Valore totale dell'immobile € 138.714,30

-----

Superficie dell'immobile (ca): 30,64 mq

Superficie ragg.ta dell'immobile (ca): 24,84 mq

Stato conservativo del bene: Discreto

Tipologia Edilizia prevalente C/6

K1 (Taglio Superficie): 1.00

K2 (Livello di Piano): 0.20

$K = (k1 + 3 * k2) / 4$ : 0.40

Valore unitario €/m<sup>2</sup>: 952,00

Valore normale di stima dell'immobile: € 23.647,68

Coefficiente Correttivo Finale: 0.85

Valore normale unitario €/m<sup>2</sup>: 809,20

Valore Stima del garage: € 20.100,55

Valore totale dell'immobile € 20.100,55

**Valore normale degli immobili - Lotto: € 158.814,85**

**Quota in vendita: 1/1**

**Totale valore finale di stima a base d'asta € 158.814,85**

\*\*\*\*\*

**R-Quesito n.ro 6 – Riepilogo Lotto**

Unico lotto costituito dal seguente immobile:

Immobile oggetto dell'Esecuzione<sup>23</sup>

 **Lotto:** Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206

<sup>23</sup> Estratto da Atto di Pignoramento Immobiliare e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.

sub. 6. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206 sub. 13.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – alla Strada Vicinale Santanza divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via San Sisto n.ro 73/B.

**6.1.1 Scheda riassuntiva dei lotti individuati**

**LOTTO UNICO:** Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206 sub. 6. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 80, particella 206 sub. 13.

**6.1.2 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento**

Come da nota di prescrizione gli immobili sono siti nel Comune di L'Aquila (AQ), censiti nel Catasto Fabbricati del Comune dell'Aquila (AQ) come segue:

✓ foglio 80 particella n. 206 ai subalterni 6 e 13.

\*\*\*\*\*

**R-Quesito n.ro 7 – Spese di gestione**

Per l'immobile oggetto della presente come già anticipato, visto lo stato dei luoghi nonché la conservazione degli stessi, non si ha la possibilità di determinazione delle varie spese gestionali.

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

Per brevità si può quindi riassumere che l'importo del valore finale di stima dei beni ammonta complessivamente a € **158.814,85** per tutto quanto non espressamente riportato nella presente, si faccia riferimento anche agli allegati succitati costituenti parte integrale e sostanziale della perizia. La presente relazione, che si compone di n. 44 (quarantaquattro) pagine dattiloscritte e n.10 (dieci) allegati. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, 07.12.2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

(l'esperto ex art. 568 c.p.c.)

dott. ing. Roberto Bussolotti

\*\*\*\*\*

**APPENDICE**

**Riassunto allegati alla perizia**

- A. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- B. Inquadramento generale territoriale (dall'alto).
- C. Estratto di mappa catastale.
- D. Planimetrie catastali.
- E. Visure catastali.
- F. Rilievo fotografico parte esterna immobile edilizio.
- G. Rilievo fotografico parti interne immobile Fg. 80 part. 206 sub. 13.

H. Rilievo fotografico parti interne immobile Fg. 80 part. 206 sub. 6.

I. Verbali di sopralluogo.

J. Documentazione urbanistica (PRG, NTA).



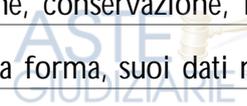

### 8.1.1 Particolarità da segnalare

L'esecutato non ha consentito l'accesso al primo sopralluogo per le attività peritali determinando il successivo intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo – IVG.




### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Il valore commerciale dei beni oggetto della procedura è stato determinato sulla base di molteplici variabili, in particolare visto lo stato attuale degli immobili sono da considerarsi come unico lotto ed in generale: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, rappresentati secondo gli atti del procedimento:



**Lotto 1:** Immobile 1 sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 80, particella 206, sub. 13, categ. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani. Immobile 1.1






sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 80, particella 206, sub. 6, categ. C/6, classe 6, consistenza 26 mq.

ASTE GIUDIZIARIE \*\*\*\*\*



**Prezzo base d'asta del Lotto € 158.814,85**

\*\*\*\*\*

**SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**E.I 04/2019 LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.814,85**

**Lotto Unico**

**Ubicazione:**

Via San Sisto, 73/B.

67100 L'Aquila (AQ) - Fg. 80 p.IIa 206 sub. 6, 13.

**Diritto reale:**

Proprietà

**Quota**

1/1

**Occupazione:**

Occupato dall'esecutato

**Tipologia**

A/2 - C/6

**Superficie**

127,15 mq

**immobile:**

Abitazione - Box auto

(ca):

24,84 mq

**Terreni**

**Superficie**

**Stato conservativo**

(abstract):

Il fabbricato contenente l'immobile in parola, nel complesso generale risulta più che in buono stato di conservazione. Nell'insieme il suddetto è di buona fattezza per la tipologia insita dello stesso, le tinteggiature risultano in più che buono stato di conservazione o comunque non necessariamente da riprendere nel breve periodo; si fa presente che a causa di eventuale distacchi e/o infiltrazioni nel trattamento e/o rivestimento in modestissime zone, è possibile che in futuro possano insorgere, in alcuni

punti, segni di modesto degrado dettati da agenti biologici e/o umidità, comunque facilmente rimovibili, qualora si presentassero ad esempio, con pulitura a getto d'acqua. La costruzione dell'edificio e sostanzialmente dell'intera area dell'immobile, risale agli anni desumibili nel paragrafo "Regolarità edilizia". Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi comunque più che sufficiente in senso relativo perché, pur essendo l'immobile ubicato sostanzialmente in zona semi-centrale dell'abitato di L'Aquila, con modesta facilità di accesso al centro delle attività commerciali; da ritenersi più che buona la disponibilità di spazio esterno, non in termini di aree per il parcheggio delle autovetture – e non esclusivo – ma, in ottica di una eventuale qualificazione ambientale e di sviluppo di un contesto di aree verdi che sono quantunque presenti nella zona prossima gli immobili.

**Descrizione  
Caratteristiche  
che costruttive  
prevalenti  
(abstract):**

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta l'immobile nella sua interezza, possono essere definibili come più che buoni in relazione al fatto che lo stesso non ha, nell'intorno, altri consistenti immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante; quelli ivi presenti sono posti quan-

tunque a distanza dallo stesso nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. ricadenti di cui meglio specificato in seguito. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito all’immobile in parola – rientrante nella zona Nord-Est dello stesso. Agli immobili si accede tramite ingresso con cancello in ferro scorrevole per il transito delle auto e con cancelletto in ferro dotato di pensilina in pvc per i pedoni entrambi di colore scuro; è composto da numero quattro (4) piani fuori terra ed in ogni piano sono presenti numero due (2) immobili adibiti a civile abitazione ad esclusione del piano terra. Il fabbricato è di tipo simmetrico. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell’intera area. Il fabbricato contenente l’immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione parallela rispetto all’asse viario denominato Via San Sisto; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l’immobile presenterebbe fondazioni di tipo idoneo realizzative per tali immobili in cemento armato e strutture di elevazione pilatri e travi realizzate sempre in cemento armato, tra le quali sono interposti isolatori sismici. La copertura del fabbricato è con tegole, con struttura sempre in cemento armato, si presenta in buono stato conservativo con deflusso delle acque meteorologiche tramite i

canali di gronda. Vi è presenza di cappotto termico.

L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare

così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie di civile abitazione. Per ciò che

concerne altresì le caratteristiche tecnologiche, esse per-

tengono alla tipologia strutturale degli immobili, alla sua

dotazione impiantistica ed al grado delle finiture e all'età

realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi.

**Prezzo base**

**€ 158.814,85**

**d'asta**

(eurocentocinquantottomilaottocentoquattordici/85)

\*\*\*\*\*