

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OMISSIS

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 46/2021

Creditore procedente: ***OMISSIS***

Debitore esecutato: ***OMISSIS***

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 1

OMISSIS

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 46/2021

Creditore procedente: *OMISSIS****

Soggetto esecutato: ===== *OMISSIS



PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del 12.07.2022, 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 10 Ottobre 2022, alla luce delle verifiche e quesiti posti nel richiamato provvedimento di nomina, espletati i necessari accertamenti, rilievi ed attività complementari necessari, 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. 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 al 27.08.2021 - data trascrizione pignoramento 27.08.2021)*

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

- **al N.C.T. di Barete**

terreno: fg. 9 part.IIa 866

terreno: fg. 9 part.IIa 867

terreno: fg. 9 part.IIa 868

fabbricato diruto : fg. 9 part.IIa 878

fabbricato promiscuo : fg. 9 part.IIa 875

- **al N.C.E.U. di Barete**

Abitazione di tipo rurale: fg. 9 part.IIa 875 sub. 1 - cat. A/6 – vani 4,5

Abitazione di tipo rurale: fg. 9 part.IIa 875 sub. 3 - cat. A/6 – vani 2,0

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.

Si evidenzia che, per quanto riferibile alle porzioni immobiliari censite al N.C.E.U., essendo le stesse censite come A/6, edifici di tipo rurale, non risultano depositate presso L' Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi Catastali, le relative planimetrie.

L'entità immobiliare identificata al N.C.T. con il mappale n. 875, *corrisponde all'edificio al N.C.E.U. identificato con lo stesso mappale.*

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:***

- **al N.C.T. di Barete**

terreno fg. 9 part.IIa 866

terreno fg. 9 part.IIa 867

terreno fg. 9 part.IIa 868

fabbricato diruto fg. 9 part.IIa 878

fabbricato promiscuo fg. 9 part.IIa 875

- **al N.C.E.U. di Barete**

Abitazione di tipo rurale: fg. 9 part.IIa 875 sub. 1 - cat. A/6 – vani 4,5

Abitazione di tipo rurale: fg. 9 part.IIa 875 sub. 3 - cat. A/6 – vani 2,0

- al N.C.T. di Barete

terreno fg. 9 part.IIa 866

terreno fg. 9 part.IIa 867

terreno fg. 9 part.IIa 868

fabbricato rurale fg. 9 part.IIa 878

ente urbano fg. 9 part.IIa 875

- al N.C.E.U. di Barete

Abitazione di tipo rurale: fg. 9 part.IIa 875 sub. 1 - cat. A/6 – vani 4,5

Abitazione di tipo rurale: fg. 9 part.IIa 875 sub. 3 - cat. A/6 – vani 2,0

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.

Va segnalato che relativamente all'entità immobiliare fg. 9 part.IIa 875 la natura indicata nell'atto di pignoramento, **FABBRICATO DI TIPO PROMISCUO**, non coincide con la natura indicata nella nota di trascrizione **EU- ENTE URBANO**.

Analoga segnalazione va fatta per l'entità distinta con il mappale fg. 9 part.IIa 878 **FABBRICATO DIRUTO**, non coincide con la natura indicata nella nota di trascrizione **FABBRICATO RURALE**

Si evidenzia che il programma informatico dell'Agenzia delle Entrate dedicato per la redazione di formalità ipotecarie (Software Unimod), non prevede le suddette "nature" di fabbricato diruto e fabbricato promiscuo

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 il soggetto esecutato aggiornato al 13 Novembre 2022)

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 è pari ad 1/1 dell'intero che risulta essere di:

OMISSIS

- soggetto esecutato

Si evidenzia che dalla certificazione notarile prodotta 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 precedenti 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 pervenuti al soggetto esecutato, PER DIRITTI PARI AD 1/1 con:

Per l'immobile: FOGLIO 9 MAPPALE 878:

- con atto di compravendita c

OMISSIS

Per tutti i restanti immobili: FOGLIO 9 MAPPALI 866-867-868-875:

- con atto di compravendita

OMISSIS

OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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: beni pervenuti al soggetto esecutato per atto 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



Dalla documentazione integrativa depositata dal creditore procedente risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei danti causa del soggetto esecutato:

OMISSIS

accettazione a favore di :

- OMISSIS

- nota trascrizione accettazione tacita eredità

OMISSIS

accettazione a favore di :

OMISSIS

- nota trascrizione accettazione tacita eredità

OMISSIS

OMISSIS

accettazione a favore di :

-

OMISSIS

Testo

- nota trascrizione accettazione tacita eredità

OMISSIS

OMISSIS

accettazione a favore di :

OMISSIS

- nota trascrizione accettazione tacita eredità

OMISSIS

accettazione a favore di :

OMISSIS

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

a) **la regolarità edilizia e urbanistica;**

Da quanto accertato si è verificato che:

- le porzioni immobiliari di cui trattasi, terreni e fabbricati, - sono state interessate da un unitario intervento edilizio:

- Permesso a costruire n. 879 del 19.09.2009 – avente per oggetto un intervento di “ ricostruzione e nuova edificazione in ampliamento di un complesso residenziale plurifamiliare” (OMISSIS

- Permesso a costruire n. 897 del 28.06.2011 – avente per oggetto” Riferimento permesso di costruire n. 897 del 19.09.2009 Richiesta di n. 3 nuovi permessi a costruire per ciascuno dei tre edifici insistenti sui lotti di intervento relativi ai lavori di ricostruzione e

LOTTO A – Completamento lavori del lotto A - OMISSIS

- **Diniego prot. 100 del 17.01.2012** - alla richiesta del permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m. per la “ richiesta di permesso a costruire ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – Rif. permesso a costruire rilasciato in data 19.09.2009 n. 879. **LOTTO B** - Progetto a sanatoria relativo alla demolizione e ricostruzione del fabbricato distinto in catasto fg. 9 part.lla 875 denominato “B” OMISSIS
- **Diniego prot. 101 del 17.01.2012** - alla richiesta del permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m. per la “ richiesta di permesso a costruire ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – Rif. permesso a costruire rilasciato in data 19.09.2009 n. 879. **LOTTO C** - Progetto a sanatoria relativo alla demolizione e ricostruzione del fabbricato distinto in catasto fg. 9 part.lla 878 denominato “C” (OMISSIS
- **Verbale di sopralluogo del 12.05.2011 – prot. 1165 del 12.05.2011** da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Barete ed avente per oggetto l'accertamento di presunto abuso edilizio in Barete – Via OMISSIS

Da detto verbale risulta che (OMISSIS

- “i due fabbricati censiti al fg. 9 part.lla 878 e 875 (demolizione e ricostruzione) presentano delle difformità planimetriche ed altimetriche rispetto agli elaborati assentiti” - difformità analiticamente riportate nel verbale.
 - il fabbricato censito al fg. 9 part.lla 878 (demolizione e ricostruzione) occlude alcune bucaie posizionate sui fabbricati contigui fg. 9 part.lla 879 e 873” - difformità analiticamente riportate nel verbale.
 - **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 29.04.2015** avente per oggetto: alienazione porzione di area comunale “=====.’ Testo
- Con detta deliberazione veniva accolta** “..la richiesta di acquisto da parte della OMISSIS OMISSIS delle porzioni di terreno identificate nella planimetria allegata alla presente (deliberazione n.d.r.) per farne parte integrante e sostanziale al prezzo di € 60,00/mq ed a condizioni che la cessione da parte della ditta a favore del Comune di Barete dell'area evidenziata in rosso sull'allegata planimetria. Si autorizza la ditta al frazionamento delle aree suddette con oneri a carico della ditta richiedente”

Allo stato, dagli accertamenti eseguiti, non risulta trascritto nessun traslativo della proprietà di dette aree a favore della soc. eseguita.

Vista la suddetta documentazione reperita presso L'Ufficio tecnico del Comune di Barete, premesso che al momento del sopralluogo è risultato edificato il “fabbricato A” per quasi la sua

parziale copertura *omissis*, tenuto conto che gli edifici sono ancora in corso di costruzione, **non può essere attestata la conformità urbanistica il tutto fermo restando le difformità già accertate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Barete nel verbale p** *omissis*

Va evidenziato che i suddetti permessi a costruire autorizzati, vista la data di rilascio, allo stato devono ritenersi scaduti per le porzioni di immobili non edificati (validità 3 anni dall'inizio lavori – inizio lavori entro un anno) porzioni soggette, al momento della richiesta di nuovo permesso a costruire, al pagamento, nuovamente e limitatamente alle porzioni stesse, degli oneri di urbanizzazione.

b) La dichiarazione di agibilità dello stabile;

Immobili ancora in corso di costruzione

c) I costi delle eventuali sanatorie;

I costi per la sanatoria per le difformità riscontrate non possono essere determinati

d) Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Non risultano trascritte convenzioni urbanistiche inerenti l'immobile oggetto di esecuzione.

Di fatto con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 29.04/2015 si è “costituito” un obbligo edilizio di cessione di aree a favore del Comune di Barete, obbligo non trascritto, ma subordinante la cessione dell'area comunale, **area sulla quale insiste una piccola porzione del costruendo edificio – vedi verbale sopralluogo ufficio tecnico comunale.**

e) 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

L'immobile non risulta interessato da vincoli di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 – complesso edilizio in corso di costruzione

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

*L'immobile **non risulta locato***

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).

L'immobile oggetto di esecuzione non è interessato da nessuno degli indicati provvedimenti

Beni in Barete – Via Del Cerchio n.n. 5 e 16 - via Flaminia
Lotto 1

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
46/2021	BARETE	N.C.E.U.	A/6		9	875	1		4,5
		N.C.E.U.	A/6		9	875	3		2,0
		N.C.T.	Fabb. Diruto		9	878		110,00	
		N.C.T.	Fabb. Promiscuo		9	875		88,00	
		N.C.T.	Terreno		9	866		390,00	
		N.C.T.	Terreno		9	867		42,00	
		N.C.T.	Terreno		9	868		14,00	

Diritto di **PIENA PROPRIETA'**: come da certificazione notarile prodotta e verifiche ipocatastali eseguite: **della quota di 1000/1000 del soggetto esecutato** su:

Complesso edilizio in corso di costruzione in Barete - Aq – con accessi da via del Cerchio n.n. 5 e 16 e via Flaminia – s.n.c.

composta da:

Superfici e volumi :

- **Edificio A** – rif. Permesso a costruire 897 del 28.06.2011

In corso di costruzione – Porzione parzialmente edificata

Intervento di Nuova costruzione:

a) **Volume ammissibile: mc 892,00**

b) **Volume progettualmente previsto: mc 659,88 – sup. prevista mq 115,77**

Volume ancora realizzabile: $b - a = (892,00 - 659,88) = mc 232,12$

- **Edifici B e C**: rif. Permesso a costruire 879 del 19.09.2009

Intervento di demolizione e ricostruzione

In corso di costruzione – realizzata solo struttura

a) **Volume da realizzare progettualmente prevista: mc 1100,00**

b) **Volume urbanisticamente realizzabile: mc 1272,46**

Volume ancora realizzabile: $b - a = (1.272,46 - 1100) = mc 172,46$

Immobile ex particella 878 e 875 – intervento di demolizione e ricostruzione - non conforme ai titoli edilizi – edifici “B” e “C” come Verbale di sopralluogo del 12.05.2011 OMISSIS

OMISSIS

! da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Barete

Esito sisma: nessuno lavori iniziati dopo Sisma 2009

Valore lotto di vendita – diritti pari ad 1/1 - € 195.000,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel Comune di Barete; detto Comune ricade all'interno del "cratere sismico"; territorio individuato, ai sensi dell'art.10 1 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.

Essendo la costruzione del complesso edilizio in esame iniziata dopo il 6.04.2009, non vi sono esiti di agibilità.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Complesso edilizio in corso di costruzione in Barete - Aq – Via del Cerchio – Via Flaminia

Caratteristiche zona: centro dell'abitato di Barete

Caratteristiche zone limitrofe: periferia limitrofa all'abitato di Barete – zona esterna all'abitato – priva di servizi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

Principali servizi offerti dalla zona: Scuole pubbliche, negozi al dettaglio

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



3. STATO DI POSSESSO

- *Soggetto esecutato - 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 su beni innanzi individuati – come da certificazione notarile prodotta



4.2.1. Ipoteche -

Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 18.11.2010 al n. 2323 di R.P e n. 19953 di R.G.

Favore : OMISSIS

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta per : € OMISSIS

Importo capitale: € OMISSIS

Durata: OMISSIS

Contro:

- OMISSIS

4.2.2 – Atti esecutivi e cautelari:

- Pignoramento immobiliare - Trascritto il 27.08.2021 al n. 12228 R.P. e n. 15608 di R.G. –

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: OMISSIS

OMISSIS

Favore : OMISSIS

Contro : S

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

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Da quanto accertato si è verificato che:

- **le porzioni immobiliari di cui trattasi, terreni e fabbricati,** - sono state interessate da un unitario intervento edilizio:

- **Permesso a costruire n. 879 del 19.09.2009** – *avente per oggetto un intervento di “ricostruzione e nuova edificazione in ampliamento di un complesso residenziale plurifamiliare”* OMISSIS

- **Permesso a costruire n. 897 del 28.06.2011** – *avente per oggetto” Riferimento permesso di costruire n. 897 del 19.09.2009 Richiesta di n. 3 nuovi permessi a costruire per ciascuno dei tre edifici insistenti sui lotti di intervento relativi ai lavori di ricostruzione e nuova edificazione in ampliamento di un complesso residenziale plurifamiliare” –*

LOTTO A – *Completamento lavori del lotto A -* OMISSIS

- **Diniego prot. 100 del 17.01.2012** - *alla richiesta del permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m. per la “ richiesta di permesso a costruire ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – Rif. permesso a costruire rilasciato in data 19.09.2009 n. 879. **LOTTO B** - Progetto a sanatoria relativo alla demolizione e ricostruzione del fabbricato distinto in catasto fg. 9 part.lla 875 denominato “B”* OMISSIS

- **Diniego prot. 101 del 17.01.2012** - *alla richiesta del permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m. per la “ richiesta di permesso a costruire ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – Rif. permesso a costruire*

demolizione e ricostruzione del fabbricato distinto in catasto fg. 9 part.lla 878 denominato "C" (OMISSIS

- **Verbale di sopralluogo del 12.05.2011 – prot. OMISSIS** da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Barete ed avente per oggetto l'accertamento di presunto abuso edilizio in Barete – Via del Cerchio n. 5 e n. 16

Da detto verbale risulta che OMISSIS

- "i due fabbricati censiti al fg. 9 part.lla 878 e 875 (demolizione e ricostruzione) presentano delle difformità planimetrie ed altimetriche rispetto agli elaborati assentiti" - difformità analiticamente riportate nel verbale.
 - il fabbricato censito al fg. 9 part.lla 878 (demolizione e ricostruzione) occlude alcune bucaure posizionate sui fabbricati contigui fg. 9 part.lla 879 e 873" - difformità analiticamente riportate nel verbale.
- **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 29.04.2015** avente per oggetto: alienazione porzione di area comunale "==== s

Con detta deliberazione veniva accolta "...la richiesta di acquisto da parte della soc. ==== s.r.l. delle porzioni di terreno identificate nella planimetria allegata alla presente (deliberazione n.d.r.) per farne parte integrante e sostanziale al prezzo di € 60,00/mq ed a condizioni che la cessione da parte della ditta a favore del Comune di Barete dell'area evidenziata in rosso sull'allegata planimetria. Si autorizza la ditta al frazionamento delle aree suddette con oneri a carico della ditta richiedente"

Allo stato, dagli accertamenti eseguiti, non risulta trascritto nessun traslativo della proprietà di dette aree a favore della soc. eseguita.

Vista la suddetta documentazione reperita presso L'Ufficio tecnico del Comune di Barete, premesso che al momento del sopralluogo è risultato edificato il "fabbricato A" per quasi la sua interezza ma ancora in corso di costruzione mentre i "fabbricati B e C" solo nella struttura e parziale copertura (vedi all.to 5), tenuto conto che gli edifici sono ancora in corso di costruzione, **non può essere attestata la conformità urbanistica il tutto fermo restando le difformità già accertate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Barete nel verbale prot. OMISSIS**

Va evidenziato che i suddetti permessi a costruire autorizzati, vista la data di rilascio, allo stato devono ritenersi scaduti per le porzioni di immobili non edificati (validità 3 anni dall'inizio lavori – inizio lavori entro un anno) porzioni soggette, al momento della richiesta di nuovo permesso a costruire, al pagamento, nuovamente e limitatamente alle porzioni stesse, degli oneri di urbanizzazione.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici e dal sopralluogo espletato, si evidenzia che presso il competente Ufficio del Territorio non risultano depositate le planimetrie delle porzioni di edificio oggetto di esecuzione né pregresse alla demolizione né attuali per le porzioni già edificate essendo quest'ultime ancora in corso di costruzione.

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:

- *Soggetto esecutato* - **diritti 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 al soggetto esecutato, a seguito di:

Per l'immobile: **FOGLIO 9 MAPPALE 878:**

- con atto di compravendita del 03/12/2009 ricevuto dal **OMISSIS**

OMISSIS

Per tutti i restanti immobili: **FOGLIO 9 MAPPALI 866-8**

- con atto di compravendita del 03/12/2009 ricevuto dal **OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

OMISSIS



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: beni pervenuti al soggetto esecutato per atto 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

Dalla documentazione integrativa depositata dal creditore procedente risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei danti causa del soggetto esecutato:

- nota trascrizione accettazione tacita eredità

OMISSIS

OMISSIS

accettazione a favore di:

OMISSIS

OMISSIS

accettazione a favore di :

OMISSIS

- nota trascrizione accettazione tacita eredità :

OMISSIS

OMISSIS

accettazione a favore di :

- OMISSIS

- nota trascrizione accettazione tacita eredità

OMISSIS

OMISSIS

accettazione a favore di :

OMISSIS

- nota trascrizione accettazione tacita eredità

OMISSIS

OMISSIS

accettazione a favore di :

OMISSIS

Dalla certificazione notarile, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano le provenienze in capo ai danti causa del soggetto esecutato

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;
- stato di edificazione delle porzioni realizzate
- destinazione urbanistiche assentite
- ubicazione degli immobili stessi che, tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di Barete è da ritenersi buona, non ottimale se riferita alla città di L'Aquila. L'abitato di Barete ne dista circa 20 km

- distribuzione, orientamento e funzionalità per le porzioni già edificate, che possono ritenersi

- tipologia costruttiva;
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima

Dalle ricerche eseguite è emerso che, nella zona di ubicazione dell'immobile di cui trattasi, il mercato immobiliare, già di per sè statico, ha subito un'ulteriore costrizione a causa dei noti eventi sismici del 2009 e della situazione ancora persistente. Il tutto ha influito in maniera negativa sul valore commerciale degli immobili.

Premesso che nel complesso edilizio oggetto di valutazione sono in corso di realizzazione porzioni immobiliari con tipologia di abitazione di tipo civile destinata alla residenza con locali accessori (garage, corte pertinenziale), si può indicare, quale valore medio di mercato per immobili aventi caratteristiche simili, un valore unitario pari, mediamente, ad € 800,00/mq commerciale.

Detto valore trova 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

Tenuto conto che le unità vanno considerate “ al nuovo” al fine di applicare alle stesse idonei coefficienti correttivi in relazione allo stato di costruzione, si ritiene di applicare i valori massimi reperiti

Valori unitari mq/ lordo reperiti:

valore OMI: da € 490 ad € 720 mq/lordo – Valore da considerare € 720,00/mq/lordo

valore Borsino Immobiliare: € 566,00 mq/lordo/mese

valore di riferimento medio: $(720,00 + 566,00) / 2 = € 643,00 /mq/lordo$

Tenuto conto che i valori innanzi espressi sia dall'Agenzia delle Entrate che dal Borsino Immobiliare 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: $€ 643,00 + 20\% = € 771,60 /mq netto$

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 sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Valori OMI) sia dai valori riportati nel Borsino Immobiliare (vedi all.to 9 – tipologia abitazioni civili).

valore locativo OMI:

da € 1,7 ad € 2,4 mq/lordo/mese – valore da considerare: € 2,40 mq/lordo/mese

valore locativo Borsino Immobiliare: € 2,09 mq/lordo/mese

Per cui, in media, verrà considerato un canone locativo pari ad € 2,25 €/mq lordo /mese/

Tenuto conto che i valori innanzi espressi sia dall'Agenzia delle Entrate che dal Borsino Immobiliare 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:

$$€ 2,25 + 20\% = \underline{\underline{€ 2,70 /mq mese}}$$

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:

- Rn = 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/alto intorno al 2-4 %.
- V = valore edificio Rn / r

Reddito lordo annuo/mq: € 2,70 x 12 = € 32,40

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 32,40 - 30% = € 22,68

Valore : reddito netto / r = € 22,68 / 0,03 = € 756,00

*Pertanto si può indicare quale **valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi:** (771,60 + € 756,00) / 2 = € 763,80*

in cifra tonda: € 800,00/mq

Detto valore è riferito ad immobili agibili, abitabili ed in condizioni di finitura ordinarie.

Tenuto conto che il complesso edilizio in oggetto è in corso di costruzione, non v'è applicata la riduzione per vetustà.

Al contrario vanno applicati idonei coefficienti correttivi in relazione allo stato di edificazione del complesso stesso

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel Comune di Barete, loc. Barete via del Cerchio – via Flaminia

- N.C.E.U. : fg. 9 part.lla 875 sub. 1; 875 sub. 3
- N.C.T.: fg. 9 part.lla 878 – fabbricato diruto; part.lla 875 fabbricato promiscuo; part.lla 866 terreno; part.lla 867 terreno; part.lla 868 terreno

Trattasi di un edificando complesso immobiliare in corso di costruzione.

Le porzioni immobiliari 875 sub.1 e 3 nonché il fabbricato diruto 878 ed il fabbricato promiscuo 875 del N.C.T. che corrisponde all'edificio 875 N.C.E.U., sono stati demoliti

Il complesso edilizio oggi rilevabile in loco risulta formato essenzialmente da n. 3 corpi di fabbrica; **tutto il complesso versa in un evidente stato di abbandono (vedi all.to 5)**

- **un primo corpo di fabbrica, indicato negli atti progettuali come “Lotto A”**, con accesso da Via Flaminia, risulta in avanzato stato di edificazione; esternamente si presenta essenzialmente completato

Sono stati edificati:

- **tre vani garage al piano seminterrato** con accesso diretto dall'antistante Via Flaminia; Gli stessi sono privi della porta d'ingresso, le pareti sono intonacate, le pavimentazioni, ove visibili, non sono state ancora realizzate;
- **un mini appartamento al piano terra indicato come interno 1** nelle tavole di progetto e composto da un ingresso/disimpegno, un vano soggiorno con angolo cottura, un vano letto ed un bagno. Le destinazioni d'uso indicate sono state desunte dagli elaborati grafici ***di cui al permesso a costruire n. 897 del 28.06.2011;***
- **un mini appartamento al piano terra e piano primo indicato come interno 2** nelle tavole di progetto e composto:
al piano terra da un ingresso/disimpegno, un vano soggiorno, un vano cucina ed un bagno;
al piano primo non è stato possibile accedere in quanto l'unità è ancora priva della scala di collegamento interna. Lo stesso piano, **come da elaborati di progetto**, è formato da un disimpegno, due vani letto, un bagno ed un terrazzino.

Le destinazioni d'uso indicate sono state desunte dagli elaborati grafici ***di cui al permesso a costruire n. 897 del 28.06.2011;***

- **un mini appartamento al piano primo indicato come interno 3** nelle tavole di progetto e composto da un ingresso/disimpegno, un vano soggiorno con angolo cottura, due vani letto ed un bagno.

Le destinazioni d'uso indicate sono state desunte dagli elaborati grafici ***di cui al permesso a costruire n. 897 del 28.06.2011***

Tutti i suddetti mini appartamenti, nelle porzioni dove è stato possibile accedere, si presentano intonacati e pavimentati. Gli infissi interni ed esterni (porte e finestre) sono parzialmente

fognari e termici senza caldaie, impianti tutti dei quali non è stato possibile verificarne la completezza e funzionalità.

- un secondo corpo di fabbrica, indicato negli atti progettuali come "Lotto B", con accesso da Via Flaminia tramite corti interne comuni, risulta parzialmente edificato solo nella parte strutturale
- un terzo corpo di fabbrica, indicato negli atti progettuali come "Lotto C", con accesso da Via Flaminia tramite corti interne comuni, risulta parzialmente edificato solo nella parte strutturale

Tutto il complesso, in corso di costruzione, ancora non è censito al N.C.E.U.

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 le porzioni immobiliari di cui trattasi – residenziali - sono soggette all'attestazione di prestazione energetica

Esito sisma: complesso edilizio edificato dopo Sisma 2009

- Per le finalità valutative che qui interessano essendo il complesso immobiliare ancora in corso di edificazione, sia per omogeneità di valutazione sia perchè i permessi a costruire assentiti, allo stato, sono “unici” per la totalità del complesso edilizio verranno prese a riferimento le superfici urbanisticamente assentite dagli indicati permessi a costruire (il secondo permesso n. 897 del 28.06.2011 interessa solo il lotto A - il primo permesso assentito n. 879 del 19.09.2009 interessa la totalità del complesso edilizio compreso il lotto A, lotto non variato con il successivo permesso 897/2011, mentre per gli edifici B e C i permessi a sanatoria richiesti sono stati oggetto di diniego - prot. 100 del 17.01.2012 lotto B - prot. 101 del 17.01.2012 – lotto C).

Superfici e volumi :

- **Edificio A** – rif. Permesso a costruire 897 del 28.06.2011 OMISSIS

Intervento di Nuova costruzione:

c) **Volume ammissibile: mc 892,00**

d) **Volume progettualmente previsto: mc 659,88 – sup. prevista mq 115,77**

Volume ancora realizzabile: $b - a = (892,00 - 659,88) = mc 232,12$

- **Edifici B e C:** rif. Permesso a costruire 879 del 19.09.2009 (OMISSIS)

Intervento di demolizione e ricostruzione

b) **Volume da realizzare progettualmente prevista: mc 1100,00**

b) **Volume urbanisticamente realizzabile: mc 1272,46**

Volume ancora realizzabile: $b - a = (1.272,46 - 1100) = mc 172,46$

Valori unitari da applicare:

Edificio Lotto A – intervento di nuova costruzione

Porzioni immobiliari in corso di costruzione – stato di edificazione avanzato

Valore unitario innanzi determinato per immobili residenziali finiti ed abitabili: € 800,00/mq

Riduzioni da applicare: per stato sommario di edificazione: 15% (vedi all.to 8)

Per stato di conservazione e manutenzione: 15%

Totale 30%

Valore unitario innanzi determinato per immobili residenziali finiti ed abitabili: € 800,00/mq

Valore al mc: € 800,00 / h convenzionale mt 3,00 = € 266,66/mc

per la volumetria progettualmente assentita: € 266,66 – 30% = € 186,66/mc

per la volumetria urbanisticamente ancora realizzabile: € 266,66 x 12% = € 32,00/mc

Edifici Lotto B e C – intervento di demolizione e ricostruzione

Porzioni immobiliari in corso di costruzione – stato di edificazione: solo struttura

Valore unitario innanzi determinato per immobili residenziali finiti ed abitabili: € 800,00/mq

Valore al mc: € 800 / h convenzionale mt 3,00 = € 266,66/mc

Per stato di conservazione e manutenzione: 10%

Totale 80%

Valore unitario da applicare :

per la volumetria progettuale assentita: € 266,66 – 80% = € 53,33/mc

per la volumetria urbanisticamente ancora realizzabile: € 266,66 x 12% = € 32,00/mc

In detti valori unitari determinati è compreso anche il valore delle corti ed accessori pertinenziali

8.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup./vol. assentiti e/o urbanisticamente realizzabili	Valore unitario €/mq/mc convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
Edificio A	Mc 659,88	€ 186,66/mc	€ 123.173,20	1/1	€ 123.173,20
	Mc 232,12	€ 32,00/mc	€ 7.427,84	1/1	€ 7.427,84
Edifici B e C	Mc 1100,00	€ 53,33/mc	€ 58.663,00	1/1	€ 58.663,00
	Mc 172,46	€ 32,00/mc	€ 5.518,72	1/1	€ 5.518,72
Somma					€ 194.782,76

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: € 0,00
- 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: € 0,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – *a forfait* - circa € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: *a forfait* – € 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: non determinabili € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – non determinabili: € 0,00

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

€ 194.782,76

Prezzo base d'asta - in cifra tonda

€ 195.000,00

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) – Aerofoto da: Google e Topoprogram
- 7) – Volumetrie e superfici di progetto – da titoli edilizi assentiti
- 8) – Determinazione riduzioni per stato di edificazione
- 9) – Riferimenti estimativi - Valori OMI – Valori Borsino Immobiliare
- 10) - Estratto Autorizzazione edilizie reperite
- 11)– Verbale accertamento Ufficio Tecnico Comune di Barete
- 12)– Provvedimenti di diniego
- 13)– Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 29.04.2015
- 14) - Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.

Geom. Tiziano SEBASTIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it