

- TRIBUNALE DI L'AQUILA -
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 51/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. EMANUELE PETRONIO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 04.05.2021 il sottoscritto Geom. Alfonso Colagrande veniva nominato per provvedere alla stima dei beni pignorati: con tale ordinanza il Giudice dell'esecuzione conferiva al sottoscritto il seguente incarico :

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.

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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

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 occorrenti;

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;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ 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;

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 precedente 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:

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;

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 precedente 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;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

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

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

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.

5. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

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

7. verificare presso la Cancelleria del Tribunale:

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

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).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni

documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

8. Osservati i precedenti punti, l'esperto comunicherà al custode l'incarico ricevuto, trasmettendogli la planimetria catastale ed ogni altro documento utile all'individuazione dell'immobile staggito al recapito ivgabruzzo@pec.it. Il custode, in accordo con il perito, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante posta elettronica certificata, comunicherà al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, ad eventuali detentori (la cui identità sia desumibile dai documenti in atti), al creditore procedente e ai creditori intervenuti, l'avviso contenente la data improrogabile dell'accesso del custode e dell'esperto al compendio pignorato, per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- f. In sede di sopralluogo ed in concorso con il custode, consegnare al debitore o all'occupante l'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, procedendo alla compilazione della SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 C.P.C., secondo i modelli forniti al custode.

9. 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 condominiali 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 estimatore 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 insolute, 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;

dopo la disamina della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico e terminate le operazioni peritali, si esibiscono le risultanze nella seguente

RELAZIONE

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha effettuato il sopralluogo in data 06.07.2021 presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione situate in località Pianola – L'Aquila in via San Lorenzo n.3; in tale circostanza, alla presenza della parte esecutata nonché dell'I.V.G., è stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliare .

Dopo aver esaminato la documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico descrivo così come appresso i beni oggetto di esecuzione:

1) N.C.E.U. Comune di L'Aquila

unità immobiliare ubicata nel Comune di L'Aquila situata al piano terra di un fabbricato ubicato in località Pianola via San Lorenzo n.3 :

appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e tre balconi, a confine con i subb. 8 e 17, con corte e con fabbricati 1519 .

Fanno parte dell'appartamento un locale cantina situato al piano seminterrato confinante con i subb. 8,10 e 15 e due lastrici solari identificati con i subb.17 (mq 30) e 18 (mq 3).

La predetta unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al fg.1 n.220 sub 9,cat. A/3,classe 3 di vani 8, R.C. € 318,14.

2) N.C.E.U. Comune di L'Aquila

unità immobiliare,attualmente adibita a civile abitazione, ubicata nel Comune di L'Aquila situata al piano terra e ubicata in località Pianola via San Lorenzo n.3 :

appartamento composto da cucina,soggiorno,un bagno, una legnaia e una corte esclusiva il tutto a confine part.Ile 1518,223,220 e strada denominata via San Lorenzo.

La predetta unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al fg.1 n.1520 cat.A/3,classe 3 di vani 6, R.C. € 238,60.

3) N.C.T. Comune di L'Aquila

terreno ricadente nell'ambito del P.R.G. in zona agricola di rispetto ambientale di are 7 e ca 01 censito in catasto al fg.4 part.Ila 447.

Dalla relazione notarile risulta :

FOGLIO 1 PART.LLA 220 SUBB.9,17 e 18

-precedentemente al ventennio l'immobile distinto con il mappale 220 sub 9 era di proprietà esclusiva dell'esecutato in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Franca Fanti in data 4 luglio 1995 rep. 19352 trascritto a L'Aquila il 1°agosto 1995 art. 9790;

-in data 11 gennaio 2008 con atto a rogito del Notaio Antonio Battaglia rep. 121915 trascritto a L'Aquila il giorno 11 febbraio 2008 artt.2210 e 2211 gli immobili distinti con il mappale 220 sub 17 per la piena proprietà,con il mappale 220 sub 18 per la quota di un mezzo (derivanti da parti comuni del fabbricato mappale 220,oggetto della donazione in precedenza citata) sono stati attribuiti in proprietà all'esecutato.

FOGLIO 1 PART.LLA 1520 (ex mappale 221 del C.T. Sez.Bagno)

-precedente al ventennio di proprietà dell'esecutato e altri in forza di atto di divisione a rogito del notaio Franca Fanti in data 19 dicembre 1998 rep.24020 trascritto a L'Aquila il giorno 11 gennaio 1999 art. 296;

-con atto di divisione a rogito del Notaio Battaglia in data 11 gennaio 2008 rep. 121915 trascritto a

L'Aquila il giorno 11 febbraio 2008 art.221 il mappale 221 del fg.1 è stato attribuito in proprietà esclusiva all'esecutato;

-con variazione catastale del 3 febbraio 2020 il mappale 221 del C.T. è stato censito al catasto fabbricati con il nuovo numero 1520

FOGLIO 4 PART.LLA 447 catasto terreni Sez. Bagno

-precedentemente al ventennio il mappale 447 del fg.4 era di proprietà dell'esecutato per la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero in forza di atto di divisione a rogito del Notaio Franca Fanti in data 19 dicembre 1998 rep. 24020 trascritto a L'Aquila il giorno 11 gennaio 1999 art.296.

I dati catastali relativi ai predetti beni corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile .

Sulle unità immobiliare,oggetto di esecuzione, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-ipoteca iscritta in data 26.07.2016 art.1384 a favore di Banca del Fucino S.p.a. della durata di anni 15;

-atto esecutivo o cautelare trascritto in data 15.01.2021 art.437 derivante da verbale di pignoramento immobili emesso in data 30.11.2020 rep. 986 a favore di Aterno Gas & power S.r.l.

-Da accertamenti eseguiti si è riscontrato che per l'unità immobiliare censita nel Comune di L'Aquila al fg.1 part.IIa 220 sub 9 è stata rilasciata,in data 11.08.1986, la concessione edilizia n.38804 e,nell'atto di donazione del 04.07.1995, i donanti hanno dichiarato che per alcune opere abusive eseguite antecedentemente al 31.12.1993 sono state presentate,al Comune dell'Aquila domande di condono in data 01.03.1995.

Per tale l'unità immobiliare si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla situazione attualmente esistente in quanto i balconi hanno superficie inferiore a quella autorizzata, in una camera è stato realizzato un tramezzo per creare un ripostiglio, è spostato un tramezzo in corrispondenza del disimpegno, è stata aperta una finestra nel vano bagno ed infine è stata aperta una finestra in corrispondenza dell'ingresso.

Per regolarizzare le predette difformità è necessario redigere una pratica SCIA il cui costo comprensivo della sanzione è pari a € 1.300,00.

Per l'unità immobiliare censita nel Comune di L'Aquila al fg.1 part.IIa 1520 è stato rilasciato in data 15.05.2014 il permesso a costruire n.122 per la sanatoria del fabbricato da residenziale a successiva trasformazione dello stesso in locali autorimessa e deposito .

Attualmente il fabbricato ha una superficie residenziale,essendo composto da una cucina,un soggiorno,un bagno e una legnaia, contrariamente a quanto previsto nel permesso di costruire;la situazione attuale deve essere ripristinata come da permesso a costruire che tra l'altro è scaduto in quanto i lavori non sono stati iniziati e ultimati nei termini concessi e pertanto necessita richiedere un nuovo titolo abilitativo .

Come già descritto i beni oggetto di esecuzione sono così pervenuti all'esecutato:

FOGLIO 1 PART.LLA 220 SUBB.9-17e 18

-precedentemente al ventennio l'immobile distinto con il mappale 220 sub 9 era di proprietà esclusiva dell'esecutato in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Franca Fanti in data 4 luglio 1995 rep. 19352 trascritto a L'Aquila il 1° agosto 1995 art. 9790;

-in data 11 gennaio 2008 con atto a rogito del Notaio Antonio Battaglia rep. 121915 trascritto a L'Aquila il giorno 11 febbraio 2008 artt.2210 e 2211 gli immobili distinti con il mappale 220 sub 17 per la piena proprietà, con il mappale 220 sub 18 per la quota di un mezzo (derivanti da parti comuni del fabbricato mappale 220, oggetto della donazione in precedenza citata) sono stati attribuiti in proprietà all'esecutato.

FOGLIO 1 PART.LLA 1520 (ex mappale 221 del C.T. Sez.Bagno)

-precedente al ventennio di proprietà dell'esecutato e altri in forza di atto di divisione a rogito del notaio Franca Fanti in data 19 dicembre 1998 rep.24020 trascritto a L'Aquila il giorno 11 gennaio 1999 art. 296;

-con atto di divisione a rogito del Notaio Battaglia in data 11 gennaio 2008 rep. 121915 trascritto a L'Aquila il giorno 11 febbraio 2008 art.221 il mappale 221 del fg.1 è stato attribuito in proprietà esclusiva all'esecutato;

-con variazione catastale del 3 febbraio 2020 il mappale 221 del C.T. è stato censito al catasto fabbricati con il nuovo numero 1520

FOGLIO 4 PART.LLA 447 catasto terreni Sez. Bagno

-precedentemente al ventennio il mappale 447 del fg.4 era di proprietà dell'esecutato per la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero in forza di atto di divisione a rogito del Notaio Franca Fanti in data 19 dicembre 1998 rep. 24020 trascritto a L'Aquila il giorno 11 gennaio 1999 art.296.

Si descrivono così come appresso i beni oggetto di esecuzione:

1)N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.1 n.220 sub 9,cat. A/3,classe 3 di vani 8, R.C. € 318,14

unità immobiliare, attualmente adibita a civile abitazione, ubicata nel Comune di L'Aquila situata al piano terra di un fabbricato ubicato in località Pianola via San Lorenzo n.3 :

appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e tre balconi, a confine con i subb. 8 e 17, con corte e con fabbricati 1519 .

Fanno parte dell'appartamento un locale cantina di mq 9,60 situato al piano seminterrato confinante con i subb.8,10 e 15 e due lastrici solari identificati con i subb.17 (mq 30) e 18 (mq 3).

Le unità immobiliari censite con i subb.9 e 17 sono intestate alla parte eseguita proprietaria per 1000/1000; il sub 18 è intestato alla parte eseguita proprietaria per $\frac{1}{2}$.

2) N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.1 n.1520 cat.A/3,classe 3 di vani 6, R.C. € 238,60

unità immobiliare, attualmente adibita a civile abitazione, ubicata nel Comune di L'Aquila situata al piano terra e ubicata in località Pianola via San Lorenzo n.3 :

appartamento composto da cucina, soggiorno, un bagno, una legnaia e una corte esclusiva il tutto a

confine part.lla 1518,223,220 e strada denominata via San Lorenzo.

La predetta unità immobiliare è intestata alla parte esecutata proprietario per 1/1

3) N.C.T. Comune di L'Aquila fg.4 part.lla 447

terreno ricadente nell'ambito del P.R.G. in zona agricola di rispetto ambientale di are 7 e ca 01 censito in catasto al fg.4 part.lla 447 e intestato alla parte esecutata proprietaria per 1/2

Per i beni oggetto di esecuzione si formano due lotti così formati :

I° LOTTO

1)N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 220 subb 9-17 e 18

II° LOTTO

1) N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 1520

2) N.C.T. Comune di L'Aquila fg.4 part.lla 447

Descrizione dei beni e valutazione estimativa

1)N.C.E.U. Comune di L'Aquila fg.1 n.220 sub 9 cat.A/3,classe 3 di vani 8, R.C. € 318,14

unità immobiliare, attualmente adibita a civile abitazione,ubicata nel Comune di L'Aquila situata al piano terra di un fabbricato ubicato in località Pianola via San Lorenzo n.3 :

appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio il tutto avente una superficie lorda di mq 147,00 a confine con i subb. 8 e 17, con corte e con fabbricati 1519 .

Fanno parte dell'appartamento tre balconi aventi una superficie complessiva di mq 14,00 un locale cantina di mq 9,60 situato al piano seminterrato confinante con i subb.8,10 e 15 e due lastrici solari identificati catastalmente con i subb.17 (di mq 30) e 18 (di mq 3).

I subb.9 e 17 sono intestati alla parte esecutata proprietaria per 1000/1000; il sub 18 è intestato alla parte esecutata proprietaria per 1/2.

Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si calcola il 100% della superficie lorda residenziale,si riduce del 25% la superficie dei balconi e dei lastrici solari e del 40% la superficie della cantina .

Pertanto riducendo in percentuale la superficie dei balconi e della cantina e dei lastrici solari si ottiene una superficie convenzionale o commerciale pari a mq 162,59 arrotondata per difetto a mq 162,00 (D.P.R. 138/98).

Nella banca dati dell'Agenzia del territorio – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2021 1° semestre, ultimo disponibile, è riportato (per la Provincia di L'Aquila – Comune di L'Aquila - fascia suburbana) per la destinazione residenziale,tipologia abitazione civile, un valore minimo a mq di € 550,00 e un valore massimo di € 770,00.

Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione nonché lo stato attuale d'uso e di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare si applica il valore massimo a mq pari a € 770,00 .

Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 162,00 il valore dell'unità immobiliare sarà così quantificato :

N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 220 subb 9-17 e 18

€ 770,00 x mq 162,00 = € 124.740,00

Per arrotondamento € 125.000,00

Valore dell'unità immobiliare € 125.000,00

N.C.E.U. Comune di L'Aquila

FOGLIO 1 PART.LLA 220 subb 9-17 e 18

valore attribuito € 125.000,00 -

a detrarre spese per pratica SCIA

€ 1.300,00

valore del lotto € 123.700,00

per arrotondamento € 124.000,00

VALORE DEL I° LOTTO € 124.000,00

II° LOTTO

1) N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 1520

2) N.C.T. Comune di L'Aquila fg.4 part.Ila 447

N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 1520

unità immobiliare, attualmente adibita a civile abitazione, ubicata nel Comune di L'Aquila località Pianola via San Lorenzo n.3 :

appartamento al piano terra composto da cucina, soggiorno, un bagno, una legnaia il tutto avente una superficie lorda di mq 40,00 a confine con le part. ILe 1518, 223, 220 e strada denominata via San Lorenzo.

Fa parte dell'appartamento una corte esclusiva di mq 64,00; la predetta unità immobiliare è intestata alla parte esecutata proprietario per 1/1

Come già descritto per tale l'unità immobiliare è stato rilasciato in data 15.05.2014 il permesso a costruire n.122 per la sanatoria del fabbricato da residenziale a successiva trasformazione dello stesso in locali autorimessa e deposito .

Attualmente il fabbricato ha una superficie residenziale, essendo composto da una cucina, un soggiorno, un bagno e una legnaia, contrariamente a quanto previsto nel permesso di costruire; per la valutazione si considera una superficie non residenziale come previsto dal titolo abilitativo.

Considerando una superficie non residenziale si riduce del 50% la superficie lorda di mq 40,00 dell'unità immobiliare e del 25% la superficie della corte esclusiva pertanto si ottiene una superficie convenzionale o commerciale pari a mq 36,00 .

Facendo riferimento allo stesso criterio di stima utilizzato in precedenza si ottiene :

€ 770,00 x mq 36,00 = € 27.720,00

Per arrotondamento € 28.000,00

N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 1520

Valore dell'unità immobiliare € 28.000,00

N.C.T. Comune di L'Aquila fg.4 part.IIIa 447

terreno ricadente nell'ambito del P.R.G. in zona agricola di rispetto ambientale di are 7 e ca 01 censito in catasto al fg.4 part.IIIa 447.

Per la valutazione del bene si tengono presente gli elementi determinanti ai fini della stima : ubicazione, destinazione urbanistica, prezzi di mercato vigenti nella zona e i diritti di proprietà pari a 1/2

Premesso ciò si procede alla valutazione del bene:

€ 3,00 x mq 701 = € 2.103,00

€ 2.103,00 : 2 = € 1.051,50

Per arrotondamento € 1.050,00

N.C.T. Comune di L'Aquila fg.4 part.IIIa 447

Valore del bene € 1.050,00

VALORE DEL II° LOTTO

N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 1520

valore attribuito € 28.000.000

N.C.T. Comune di L'Aquila fg.4 part.IIIa 447

valore attribuito € 1.050,00

€ 29.050,00

Per arrotondamento € 29.000.000

Valore del II° lotto € 29.000,00

I° LOTTO

N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 220 subb 9-17 e 18

VALORE DEL I° LOTTO € 124.000,00

II° LOTTO

N.C.E.U. Comune di L'Aquila FOGLIO 1 PART.LLA 1520

N.C.T. Comune di L'Aquila fg.4 part.IIIa 447

VALORE DEL II° LOTTO € 29.000,00

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti .

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati :

- allegato n.1 planimetrie catastali
- allegato n.2 visure catastali
- allegato n.3 documentazione fotografica
- allegato n.4 specifica delle competenze

L'Aquila 14.01.2022

IL C.T.U. Geom. Alfonso Colagrande