

██████████

██████████

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI L'AQUILA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Maura MANZI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 1/2023

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Creditore procedente: ██████████

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Debitore esecutato: ===== + 1

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

NUMERO DI LOTTI INDIVIDUATI: 2

██████████

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

██████████

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 1/2022

Creditore procedente: [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetti eseguiti: =====
=====

Creditori intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]

Creditori non intervenuti: [REDACTED]

PERIZIA D'UFFICIO

In esecuzione dell'incarico affidatomi riportato nell'Ordinanza di nomina del [REDACTED], si è proceduto *al sopralluogo del compendio immobiliare*, con l'ausilio del nominato Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), *in data* [REDACTED], *accesso risultato infruttuoso (immobili chiusi) ed in data* [REDACTED]

Alla luce delle verifiche e quesiti posti con il 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.lo 569 c.p.c. " – che si allega in copia – vedi all.to 1.

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

- *Nota di trascrizione pignoramento: SI*

- *Estratto mappa: SI*

- *Certificazione notarile: SI*

- *Certificazione ipotecaria: NO*

- *Certificazione catastale: NO*

La certificazione notarile è relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare posto alla base della procedura esecutiva in esame. Nella stessa è certificata anche la provenienza ai danti causa dei soggetti esegutati (provenienza ante ventennio)

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

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono catastalmente individuate:

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

Abitazione di tipo civile: fg. 69 part.lla 943 sub. 22 – Categoria A/2

Garage : fg. 69 part.lla 943 sub. 10 – Categoria C/6

- al N.C.E.U. di ROCCA DI MEZZO

Abitazione di tipo economico: fg. 51 part.lla 1129 sub. 1 – Categoria A/3

- al N.C.T. di ROCCA DI MEZZO

terreno : fg. 51 part.lla 997

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.

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*

Le entità immobiliari sono riportate:

a) *nell'atto di pignoramento:*
per diritti di proprietà superficaria

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

Abitazione di tipo civile: fg. 69 part.lla 943 sub. 22 – Categoria A/2

Garage : fg. 69 part.lla 943 sub. 10 – Categoria C/6

per diritti di piena proprietà

- al N.C.E.U. di ROCCA DI MEZZO

Abitazione di tipo economico: fg. 51 part.lla 1129 sub. 1 – Categoria A/3

- al N.C.T. di ROCCA DI MEZZO

b) *nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare:*

per diritti di proprietà

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

Abitazione di tipo civile: fg. 69 part.lla 943 sub. 22 – Categoria A/2

Garage : fg. 69 part.lla 943 sub. 10 – Categoria C/6

per diritti di proprietà

- al N.C.E.U. di ROCCA DI MEZZO

Abitazione di tipo economico: fg. 51 part.lla 1129 sub. 1 – Categoria A/3

- al N.C.T. di ROCCA DI MEZZO

terreno : fg. 51 part.lla 997

Per quanto concerne l'individuazione dei beni

- vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso

Per quanto concerne i diritti pignorati:

- Relativamente agli immobili in L'Aquila non vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso in quanto nel pignoramento è stato correttamente indicato il diritto di proprietà superficaria in capo ai soggetti esegutati mentre nella nota è stato indicato il diritto di piena proprietà in capo al soggetto esegutato

Occorre operare una rettifica alla nota.

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

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

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà
- non risultano iscritte ipoteche successive alla data del pignoramento (vedi all.to 4 - elenco formalità contro i soggetti esegutati - aggiornato al 14.05.2024)

d) *La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la*

sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione

Relativamente ai beni:

- al N.C.E.U. di L'AQUILA : fg. 69 part.lla 943 sub. 22 e sub. 10

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

- ===== - diritti di proprietà superficaria pari ad 1/2 -
soggetto esecutato – in comunione legale con =====
- ===== - diritti di proprietà superficaria pari ad 1/2 -
soggetto esecutato – in comunione legale con =====

Si evidenzia che dalla certificazione notarile prodotta risulta che con atto Galeota del 22.03.2016 rep. 127359/29384 trascritto al n. 5246/2016 di formalità, i soggetti esecutati donavano al sig. ===== i diritti di nuda proprietà superficaria, con riserva di usufrutto.

A suddetto atto di donazione risulta annotamento di inefficacia parziale nei soli confronti del creditore procedente [redacted], emesso dal Tribunale di L'Aquila il [redacted] rep. [redacted] - annotato con formalità del [redacted] di R.P.,

Per cui limitatamente e solo con riferimento al creditore procedente, il diritto di proprietà vantato complessivamente dai soggetti esecutati è pari ad 1/1 della proprietà superficaria.

Non risultano diritti di comproprietà a favore di altri soggetti.

Relativamente ai beni:

- al N.C.E.U. di ROCCA DI MEZZO fg. 51 part.lla 1129 sub. 1 – Categoria A/3
- al N.C.T. di ROCCA DI MEZZO : fg. 51 part.lla 997

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

- ===== - diritti di piena proprietà pari ad 1/1 -
soggetto esecutato

Si evidenzia che dalla certificazione notarile prodotta risulta che con atto [redacted] del

██████████ trascritto al n. ██████████ di formalità, il soggetto esecutato donava alla sig.ra ██████████ i diritti di nuda proprietà con riserva di usufrutto

A suddetto atto di donazione risulta annotamento di inefficacia parziale nei soli confronti del creditore procedente ██████████ emesso dal Tribunale di L'Aquila ██████████ rep. ██████████ - annotato con formalità del ██████████ R.P.

Per cui limitatamente e solo con riferimento al creditore procedente, il diritto di proprietà vantato complessivamente dal soggetto esecutato è pari ad 1/1 della piena proprietà.

Non risultano diritti di comproprietà a favore di altri soggetti.

f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;
- segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori procedenti e intervenuti, senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;

Dalla certificazione notarile prodotta si evince che le unità immobiliari oggetto di esecuzione innanzi identificate, sono pervenute:

Relativamente ai beni:

- al N.C.E.U. di L'AQUILA : fg. 69 part.IIa 943 sub. 22 e sub. 10

ai soggetti esecutati ██████████, PER COMPLESSIVI DIRITTI DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA ED IN COMUNIONE LEGALE, PARI AD 1/1 con:

- atto di assegnazione a socio di cooperativa a rogito del notaio ██████████

- Alla ██████████ ██████████, dante causa dei soggetti esecutati, gli immobili erano

pervenuti per averli edificati su terreno pervenuto con atto di convenzione per la concessione del diritto di superficie a rogito del [REDACTED] del [REDACTED]

Relativamente ai beni:

- al N.C.E.U. di ROCCA DI MEZZO fg. 51 part.lla 1129 sub. 1 – Categoria A/3
- al N.C.T. di ROCCA DI MEZZO : fg. 51 part.lla 997

al soggetto esecutato =====, PER COMPLESSIVI DIRITTI DI PROPRIETA' PARIAD 1/1 con:

- atto di divisione a stralcio tra ===== a rogito del notaio
[REDACTED]
[REDACTED]

Ai condividenti, ===== gli immobili erano pervenuti per:

Quanto ai diritti di nuda proprietà a ciascuno:

- per successione testamentaria in morte del signor ===== nato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

si rileva atto di accettazione espressa di eredità rogato dal [REDACTED]
[REDACTED] dei
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED] il
[REDACTED]

Quanto ai diritti di usufrutto a ciascuno:

- per il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in seguito al decesso della signora =====nata [REDACTED]

Si rileva atto di accettazione espressa di eredità rogato dal [redacted] il [redacted], trascritto il [redacted] nato a [redacted], ===== [redacted] e contro [redacted] 26.

Alla signora ===== i diritti di usufrutto erano pervenuti:

- per successione testamentaria in morte del signor ===== ([redacted] e deceduto [redacted] n. [redacted]

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;

per gli immobili in L'Aquila:

Caso non ricorrente: beni pervenuti ai soggetti eseguiti per atto pubblico (assegnazione a socio di cooperativa)

per gli immobili in Rocca di Mezzo:

Caso ricorrente : Risulta trascritta accettazione di eredità -vedi punto precedente

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

Solo per gli immobili in Rocca di Mezzo:

Nella certificazione notarile prodotta non è documentato il titolo attraverso il quale i danti causa della sig.ra ===== siano divenuti proprietari dell'immobile alla stessa

pervenuto per successione.

Si evidenzia che la provenienza è sicuramente ante ventennio (successione "più recente" anno 1998)

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

Relativamente ai beni:

3.1) - al N.C.E.U. di L'AQUILA : fg. 69 part.III 943 sub. 22 e sub. 10

a) *la regolarità edilizia e urbanistica*

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, si è verificato che, fino alla data del 15.04.2024 (data istanza accesso agli atti), l'edificio nel quale sono ubicate le UU.II. oggetto di esecuzione è stato interessato da (vedi all.to 10.a):

Edificio

e) *Licenza edilizia* [REDACTED]

f) *Licenza edilizia in variante* [REDACTED]

Il sub. 22 – ed altri sub. – *domanda unica*

– *Concessione edilizia in sanatoria n.* [REDACTED]

Il tutto rilasciata a: [REDACTED]

Le Unità immobiliari in esame sono state interessate da pratica edilizia di ristrutturazione post sisma – esito B – lavori conclusi

b) *La dichiarazione di agibilità dello stabile:*

Licenza d'uso rilasciata dal Prefetto di L'Aquila in data [REDACTED] – da relazione illustrativa concessione edilizia in sanatoria

c) *I costi delle eventuali sanatorie: Indicativamente, in € 5.000 (cinquemila)*

d) *Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa):*

Obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica intercorsa tra il Comune di L'Aquila e la

[REDACTED] – [REDACTED].

[REDACTED]:

g) *Concessione del diritto di superficie*

h) *Non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con prescrizione della Legge n. 865 del 22.10.1971 e della convenzione medesima (Edificio realizzato su area P.E.E.P)*

e) *Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione:*

Non risultano trascritti vincoli espropriativi, cessioni di volumetrie.

3.1.2) - *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.*

Le uu.ii. non sono soggette ai suddetti vincoli

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

a. *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*

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

Non accertabili:

Richieste informazioni all'Amministratore del condominio il quale, alla data della presente, non ha evaso la richiesta allo stesso inoltrata

██████████

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

Immobile occupato dai soggetti esecutati – risulta nominato I.V.G..

3.1.5) - *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, *risulta*

i) *trascritta il* ██████████ *di R.P. domanda giudiziale* *avente per oggetto*

revoca atti soggetti a trascrizione

favore di : ██████████

contro: =====

=====

=====

=====

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

Relativamente ai beni:

3.2) - *al N.C.E.U. di ROCCA DI MEZZO : fg. 51 part.IIIa 1129 sub. 1*

a) *la regolarità edilizia e urbanistica*

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Mezzo, si è verificato che, fino alla data del [REDACTED] (data istanza accesso agli atti), l'immobile oggetto di esecuzione è stato interessato da [REDACTED]:

[REDACTED] - intestata a: [REDACTED]

[REDACTED] - intestata a: [REDACTED]

b) *La dichiarazione di agibilità dello stabile:*

Non reperibile in copia – da verifiche presso l'ufficio tecnico si accertato l'immobile è provvisto di agibilità - [REDACTED]

c) *I costi delle eventuali sanatorie: difformità d'uso non sanabili*

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

Non risultano trascrizioni aventi obblighi derivanti da convenzione urbanistica

e) *Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione:* Non risultano trascritti vincoli espropriativi, cessioni di volumetrie.

3.2.2) - *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.*

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico

3.2.3) - *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);*

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

Immobile in uso al soggetto esecutato – risulta nominato I.V.G..

3.2.5) - *Verificare presso la Cancelleria del Tribunale*

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

Dalla certificazione notarile prodotta, risulta

j) [REDACTED] avente per oggetto

revoca atti soggetti a trascrizione

favore di : [REDACTED]

contro: =====

=====

=====

=====

d. *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

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1
Beni in L'Aquila – Via Amiternum n. 3

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
1/2023	L'AQUILA	N.C.E.U.	A/2	==	69	943	22	131,06	
			C/6	==	69	943	10	22,60	

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

Lotto formato da:

Appartamento al piano 3° SUB. 22 -

Composto da: ingresso/soggiorno/pranzo, disimpegno, cucina, due vani letto, locale pluriuso, un bagno, un w.c. e due balconi oltre cantina al Piano Terra

Destinazione: in atto al momento del sopralluogo : abitazione

Superfici come da rilievo: mq 131,06

- Piano terzo: mq 110,75 abitazione
- mq 14,62 balconi e c.t.
- Piano terra: mq 5,69 cantina

Garage al piano Terra SUB. 10

Composto da: un unico ambiente – accesso da corte condominiale – non collegato con interno edificio

Destinazione: in atto al momento del sopralluogo : garage

Superfici come da rilievo: mq 22,60

- Piano terra: mq 22,60 garage

Esito sisma 2009 : "B"

Valore lotto – diritti di proprietà superficiaria pari ad 1/1 -. € 149.000,00

Lotto 2
Beni in Rovere di Rocca di Mezzo (Aq) – Via Dei Frattali s.n.c.

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
1/2023	ROCCA DI MEZZO	N.C.E.U.	A/2	==	51	1129	1	143,17	
	ROCCA DI MEZZO	N.C.T.	T	==	51	997	=	290	

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

- Lotto formato da:

Edificio con annessa corte pertinenziale - piano T-1°-2° - SUB. 1 -

Composto da:

al Piano terra: ingresso/pranzo, soggiorno, cucina, un w.c., locale tecnico e deposito

al Piano primo: due vani letto ed un bagno

al Piano secondo: un vano letto, un pluriuso ed un bagno

Destinazione: in atto al momento del sopralluogo : abitazione

Superfici come da rilievo: mq 143,17

- Piano terra: mq 62,99 abitazione
- mq 5,39 locale tecnico e deposito
- Piano primo: mq 39,48
- Piano secondo: mq 35,31
- **Terreno part.lla 997 - edificabile**

Di fatto unita alla corte dell'edificio

Destinazione: in atto al momento del sopralluogo : terreno/corte

Superfici come da U.T.E: mq 290

Esito sisma 2009 : "A"

Valore lotto – diritti di piena proprietà pari ad 1/1 -. € 221.000,00

1. PREMESSA

Unità immobiliari oggetto di esecuzione ubicate nel Comune di L'Aquila.

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.

Dalle informazioni assunte presso il portale telematico dedicato del Comune di L'Aquila, si è accertato che *le unità immobiliari sono comprese in un edificio con esito B* –

Unità immobiliari oggetto di esecuzione ubicate nel Comune di Rocca di Mezzo.

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.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Rocca di Mezzo, si è accertato che *le unità immobiliari sono comprese in un edificio con esito A - Ordinanza n. 55 del 29.05.2009 - Aggregato edilizio 00147*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.a) – Appartamento in L'Aquila – Via Amiternum

Caratteristiche zona: immediata periferia della città di L'Aquila – zona S. Barbara

Caratteristiche zone limitrofe: periferia – servita

Principali collegamenti pubblici (km): autobus

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

2.b) – Edificio in Rovere di Rocca di Mezzo – Aq

Caratteristiche zona: Comune distante circa 30 km dalla città di L'Aquila

Caratteristiche zone limitrofe: periferia

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

- **Tutte le UU.II. - Soggetti esecutati - 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:

Per gli immobili di cui al lotto 1 – Unità in L'Aquila

Obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica intercorsa tra il Comune di L'Aquila e

- *Concessione del diritto di superficie*
- *Non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con prescrizione della Legge n. 865 del 22.10.1971 e della convenzione medesima (Edificio realizzato su area P.E.E.P)*

Per gli immobili di cui al lotto 2 – Unità in Rovere di Rocca di Mezzo

Nessuno

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

4.2.1. Ipoteche -

Ipoteca GIUDIZIALE iscritta il _____

Favore: _____

Derivante da: **Decreto ingiuntivo**

Iscritta per : _____

Importo capitale: _____

Durata: =====

Gravante su: tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Contro: _____

- *per diritti complessivi di usufrutto su proprietà superficiaria pari ad 1/1*
Relativamente agli immobili in L'Aquila

- *per diritti di usufrutto su piena proprietà pari ad 1/1*
Relativamente agli immobili in Rocca di Mezzo

4.2.2 – Atti esecutivi e cautelari:

- **Pignoramento immobiliare -** _____ –

Agenzia del Territorio - AQ

Derivante da: Verbale pignoramento immobili del _____ – Ufficiale
Giudiziario Tribunale di L'Aquila

Favore: _____

Contro: *Soggetto esecutati*

Gravante su: Tutti gli immobili oggetto di esecuzione

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

Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

4.3.a)- Immobili in L'AQUILA - N.C.E.U. fg. 69 part.lla 943 sub. 22 e sub. 10

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, si è verificato che, fino alla data del 15.04.2024 (data istanza accesso agli atti), l'edificio nel quale sono ubicate le UU.II. oggetto di esecuzione è stato interessato da (*vedi all.to 10.a*):

Edificio

- [REDACTED]

Il sub. 22 – ed altri sub. – domanda unica

- [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Dal raffronto degli elaborati grafici di cui ai richiamati titoli edilizi *con* lo stato dei luoghi, è emerso che:

- *Per l'appartamento sub. 22:*

Con riferimento agli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo edilizio, [REDACTED] [REDACTED], elaborati consistenti essenzialmente nella planimetria catastale, si può asserire che l'unità in oggetto è, nello stato di fatto, conforme in termini di destinazione, ma difforme in termini di configurazione grafica al suddetto titolo in sanatoria. Infatti si è rilevato che:

- le tramezzature tra l'ingresso, il soggiorno ed il vano pranzo non sono presenti; per cui, di fatto, il tutto risulta essere un unico ambiente;
- La diversa posizione della porta nel vano pluriuso che ha reso lo stesso attualmente accessibile solo dall'attiguo vano letto.

- *Per il garage sub. 10:* Con riferimento agli elaborati grafici di cui alla *Licenza edilizia in variante* [REDACTED], si può asserire che lo stato di fatto rilevato è essenzialmente conforme sia in termini di destinazione che in termini di configurazione grafica all'indicato titolo edilizio

Accertamento di conformità Catastale:

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che:

- Per l'appartamento sub. 22:

La stessa planimetria è conforme in termini di destinazione, ma difforme in termini di configurazione grafica rispetto allo stato dei luoghi.

Infatti si sono riscontrate le stesse differenze già esposte con riferimento al titolo edilizio, concessione edilizia in sanatoria [REDACTED] titolo rilasciato sulla scorta della medesima planimetria catastale.

- Per il garage sub. 10:

La stessa planimetria è conforme sia in termini di destinazione che in termini di configurazione grafica allo stato dei luoghi

4.3.b) - Immobili in ROCCA DI MEZZO : al N.C.E.U. fg. 51 part.IIIa 1129 sub. 1

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Mezzo, si è verificato che, fino alla data del [REDACTED] (data istanza accesso agli atti), l'immobile oggetto di esecuzione è stato interessato da (vedi all.to 10.b):

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dal raffronto degli elaborati grafici dei suddetti titoli edilizi con lo stato dei luoghi è emerso che:

- **Piano terra:**

Lo stesso piano è essenzialmente conforme sia in termini di destinazione che di configurazione grafica alla D.I.A. in sanatoria n. [REDACTED] - ultimo titolo edilizio

- **Piano primo:**

Lo stesso piano è essenzialmente conforme sia in termini di destinazione che di configurazione grafica alla D.I.A. in sanatoria n. [REDACTED] - ultimo titolo edilizio

- **Piano secondo:**

Lo stesso piano è difforme in termini di destinazione ma conforme in termini di configurazione grafica alla D.I.A. in sanatoria n. [REDACTED] - ultimo titolo edilizio

Si è infatti rilevato che il vano ripostiglio è utilizzato come camera da letto ed il vano stenditoio è utilizzato per fini residenziali; inoltre il lavatoio di fatto è un W.C. :

Accertamento di conformità Catastale:

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che:

- **Piano terra:**

Lo stesso piano è essenzialmente conforme sia in termini di destinazione che di configurazione grafica alla planimetria catastale

- **Piano primo:**

Lo stesso piano è essenzialmente conforme sia in termini di destinazione che di configurazione grafica alla planimetria catastale

- **Piano secondo:**

Lo stesso piano è difforme in termini di destinazione ma conforme in termini di configurazione grafica alla planimetria catastale

Si è infatti rilevato che il vano ripostiglio in planimetria è utilizzato come camera da letto ed il vano stenditoio è utilizzato per fini residenziali; inoltre il lavatoio di fatto è un W.C. :

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

5.1. PARAMETRI DI STIMA

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

Parametri di stima:

- prezzo corrente di mercato riferito ad immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ai beni in oggetto;
- ubicazione degli immobili stessi che, in relazione alla dislocazione:
 - **immobile in L'Aquila:** immediata periferia del centro storico è da ritenersi ottimale per fini residenziali
 - **immobile in Rovere di Rocca di Mezzo:** immediata periferia esterna del centro abitato di Rovere di Rocca di Mezzo; piccolo centro montano particolarmente appetibile per fini turistici, è da ritenersi più che buona per tali fini, ma non ottimale per fini residenziali
- destinazione d'uso urbanistica assentita
- distribuzione, orientamento e funzionalità – definibili ordinari
- tipologia costruttiva
- stato di costruzione e finitura delle unità oggetto di stima

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

5.2) - ANALISI DI MERCATO

Dalle ricerche di mercato eseguite (note trimestrali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) è emerso che quanto al mercato immobiliare, nel quarto

trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendo, seppur attenuandosi, il calo delle compravendite in corso da tre trimestri. Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute quasi 202 mila abitazioni, circa 7 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 3,3%. Dopo il picco positivo raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la crescita si attenua fino a quando, dal quarto trimestre del 2022, la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi tassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei Comuni capoluogo, dove il calo è del 4,7% (circa 3 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al quarto trimestre 2022), ma subiscono una flessione anche nei Comuni non capoluogo, -2,7%. Rispetto al quarto trimestre del 2022, la diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese, ad eccezione delle Isole in cui nel complesso gli scambi registrano una lieve crescita, +0,4%, grazie al contributo positivo della variazione nei Comuni capoluogo +2,6%. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata, rispettivamente -3,4% e -7,1%, mentre al Nord Ovest il calo è del 2,6%, variazione simile sia nei capoluoghi sia nei Comuni non capoluogo. Al Sud si registra un calo del 2,1% equamente distribuito tra comuni minori e comuni capoluogo. La diminuzione di scambi più consistente si registra nei capoluoghi del Centro con un tasso tendenziale pari a -10,3%. Nel quarto trimestre 2023, in termini di superfici delle abitazioni scambiate, si osservano flessioni analoghe a quelle riscontrate in termini di unità, con il tasso tendenziale della STN pari al -3,1%.

La superficie media delle abitazioni compravendute in questo trimestre, rispetto al IV trimestre 2022, si mantiene prossima a 106,4 m². La diminuzione degli scambi, come emerge dal confronto con lo stesso trimestre del 2022, coinvolge tutti i tagli dimensionali in special modo i tagli grandi da 115m² fino a 145m² e risulta più accentuata al crescere della grandezza delle abitazioni ad eccezione delle abitazioni di oltre 145 m² che mostrano un calo analogo a quello dei tagli più piccoli. Nel dettaglio delle aree le riduzioni, come per il complesso nazionale, risultano crescenti all'aumentare della grandezza delle residenze. Al Centro il calo è elevato anche per gli alloggi di dimensioni più contenute. Diverse le variazioni nelle Isole, dove l'incremento complessivo degli scambi è dovuto in particolare all'aumento delle compravendite degli alloggi grandi, oltre i 145 m², e piccoli fino a 50 m². Gli acquisti delle PF hanno riguardato, nel quarto trimestre 2023, oltre 190 mila abitazioni, il 94,7% del totale del NTN, quota leggermente inferiore al valore del precedente trimestre (95,4%) e anche dello stesso trimestre 2022 quando era 95,3%. La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 62,6% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione sia rispetto al precedente trimestre (64,9%) sia rispetto alla quota osservata nel IV trimestre del 2022 (63,3%). Registra una decisa

diminuzione nel trimestre in esame il dato riferito alla quota degli acquisti di abitazioni da parte di persone fisiche finanziate da mutui con ipoteca iscritta sull'immobile compravenduto, per la prima volta, dal 2021, al di sotto del 40%. Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, raggiunge il 4,51%, di nuovo in aumento dopo la lieve diminuzione registrata nel trimestre precedente. Il capitale di debito, sempre riferito a quanto contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammonta a circa 9,3 miliardi di euro, circa 2,3 miliardi di euro in meno dell'omologo trimestre del 2022. I dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinguendo abitazioni di nuova costruzione ed abitazioni esistenti. È stato stimato per il terzo trimestre 2023 l'acquisto di circa 18.900 nuove abitazioni (in termini di NTN) pari al 9,4% del totale delle abitazioni compravendute. Rispetto all'omologo trimestre del 2022 si registra un incremento dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione, con un aumento tendenziale pari al 4,8%. Come è evidente, nel tempo si è avuto un calo di compravendite per le nuove abitazioni, con volumi che passano dalle quasi 26.000 NTN stimate a inizio 2011, alle circa 19mila dell'ultima rilevazione trimestrale. Il calo, come dimostra la curva dei dati destagionalizzati, è stato più pronunciato fino al 2015, mostrando, negli anni successivi, una sostanziale stabilizzazione e una lieve crescita nel 2021 che continua nel 2022, e registra di nuovo una flessione all'inizio del 2023 e un nuovo incremento nell'ultima rilevazione. La curva dei dati destagionalizzati relativa alle abitazioni esistenti mostra un andamento crescente, interrotto solo nel periodo pandemico, che riprende già a partire dal terzo trimestre 2021, ma che cambia tendenza a partire dal terzo trimestre del 2023. In quest'ultima rilevazione si registra invece un lieve incremento. La quota di scambi di nuove abitazioni è rimasta stabilmente vicina al 20% fino al quarto trimestre 2013, per poi diminuire lentamente e portarsi al di sotto del 10% dal 2019, risalta al 10,8% nel secondo trimestre del 2022, si è portata sotto il 10% nei successivi trimestri e risulta in rialzo, pari al 9,4%, nell'ultima rilevazione.

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

5.3) - DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI STIMA

a) – Immobili in L'Aquila

Per quanto riferibile **alle unità in L'Aquila**, in diritto di proprietà superficiaria, il valore delle stesse verrà determinato decurtando dal valore stimato il valore del terreno determinato in

forma percentuale in quanto il suolo è stato concesso in diritto di superficie (convenzione con il Comune di L'Aquila).

La determinazione dell'importo per "l'acquisto del terreno" è fatta unilateralmente dall'ente titolare del diritto e l'importo, dallo stesso ente determinato, dovrà essere ripartito, in quote millesimali, tra tutti i richiedenti aventi titolo.

Per detti immobili, il diritto che dovrà essere posto in vendita è quello di proprietà superficiaria.

Alla luce di quanto detto, si possono indicare, quali valori medi di mercato considerando immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, stato di conservazione buono, un valore unitario pari, mediamente, ad **€ 1.550,00/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.

Valori unitari mq/ lordo reperiti – secondo semestre 2023 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 9 – tipologia abitazioni di tipo civile – cat. A/2):

da € 1.100,00 ad € 1.400,00 mq/lordo - *valore medio* € 1.250,00 /mq/lordo

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

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a: $€ 1.250,00 + 20\% = € 1.500,00 /mq\ netto$

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 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

valore OMI (vedi all.to 9 – tipologia abitazioni di tipo civile – cat. A/2):

valore locativo OMI:
da € 4,0 ad € 5,5 mq/lordo/mese – *valore medio* : € 4,75 mq/lordo/mese

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

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

$€ 4,75 + 20\% = € 5,70 /mq\ mese$

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:

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

Reddito lordo annuo/mq: € 5,70 x 12 = € 68,40

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 68,40 - 30% = € 47,88

Valore : reddito netto / r = € 47,88 / 0,03 = € 1.596,00

Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi: (€ 1.500,00 + € 1.596,00) / 2 = € 1.548,00

in cifra tonda: € 1.550,00/mq

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

b) – Immobili in Rovere di Rocca di Mezzo (Aq)

Alla luce di quanto detto, si possono indicare, quali valori medi di mercato, considerando immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, stato di conservazione buono, un valore unitario pari, mediamente, ad **€ 1.750,00/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.

Valori unitari mq/ lordo reperiti – secondo semestre 2023 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 9 – tipologia abitazioni di tipo economico – cat. A/3):

da € 930,00 ad € 1.350,00 mq/lordo – valore medio € 1.140,00 /mq/lordo

Tenuto conto che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore del 30%, anche in considerazione che l'unità immobiliare oggetto di valutazioni ha una struttura portante in muratura, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto pari a: € 1.140,00 + 30% = **€ 1.482,00 /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 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare *valore OMI* (vedi all.to 9 – tipologia abitazioni di tipo economico – cat. A/3):

valore locativo OMI:

da € 3,0 ad € 4,5 mq/lordo/mese – *valore medio* : € 3,75 mq/lordo/mese

Tenuto conto che i valori innanzi espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda, per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta), si ritiene di aumentare il predetto valore del 30%, anche in considerazione che l'unità immobiliare oggetto di valutazioni ha una struttura portante in muratura, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

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

$$€ 3,75 + 30\% = € 4,87 /mq \text{ mese}$$

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

Valore unitario per capitalizzazione:

- Rn = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)
- R = Saggio di capitalizzazione pari al 2,0% 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 %, diminuito di 1% (maggiore redditività) in considerazione della particolare vocazione turistica della zona

- V = valore edificio Rn / r

Reddito lordo annuo/mq: € 4,87 x 12 = € 57,36

Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo

Reddito annuo netto: € 57,36 - 30% = € 40,15

Valore : reddito netto / r = € 40,15 / 0,02 = € 2.007,50

Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale la media dei valori innanzi espressi: (€ 1.482,00 + € 2.007,50) / 2 = € 1.744,750

in cifra tonda: € 1.750,00/mq

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

c) – Terreno in Rovere di Rocca di Mezzo (Aq)

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rocca di Mezzo si è accertato che il terreno censito al N.C.T. di Rocca di Mezzo fg. 51 part. 997 risulta compreso, da un punto di vista urbanistico, nella zona B.1 - zona semintensiva di completamento (edificabile per fini

residenziali) regolamentata dall'art. d) delle N.T.A. che prevede un indice di edificabilità fondiaria pari a 1,8 mc/mq (non è previsto un lotto minimo d'intervento)

Dalle ricerche di mercato eseguite, considerando che in fondo non può essere autonomamente sfruttabile in quanto è privo di accesso diretto su strada e che, conseguenzialmente deve necessariamente essere compreso in un unico lotto di vendita con l'edificio part.lla 1129, *si può indicare un valore unitario al mq pari ad € 70,00.*

6 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 1

PROPRIETA' SUPERFICIARIA in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel Comune di L'Aquila

N.C.E.U.: fg. 69 part.lla 943 sub. 22 – Categoria A/2
fg. 69 part.lla 943 sub. 10 – Categoria C/6

Trattasi di un appartamento destinato alla residenza con annessa cantina al piano terra (sub. 22) e garage (sub. 10), con diritto alla corte comune dell'edificio ubicato in L'Aquila, loc. S. Barbara, con accesso dal civico n. 3 di via Aminernum.

L'appartamento, con destinazione residenziale (A/2) ed utilizzato a tal fine, è ubicato al Piano Terzo di un edificio fornito di ascensore e risulta composto da un ingresso/soggiorno/pranzo, un disimpegno, un vano cucina, due vani letto un locale pluriuso, un bagno, un w.c. e due balconi oltre ad una cantina al Piano Terra.

Detti ambienti hanno un'altezza pari a mt 2,80

Al momento del sopralluogo l'unità è **risultata occupata ed utilizzata dal soggetto esecutato.**

Lo stato conservativo è definibile più che buono ed adeguato alla destinazione dell'unità stessa.

Il garage (C/6), è ubicato al piano terra ed è accessibile unicamente dalla corte condominiale dell'edificio. Si presenta composto da un unico locale con un'altezza pari a mt 2,50

Al momento del sopralluogo l'unità è **risultata occupata ed utilizzata dal soggetto esecutato.**

Lo stato conservativo è definibile buono ed adeguato alla destinazione dell'unità stessa.

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..

Anche con riferimento alle interpretazioni fornite dalla Guida Operativa 2014 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvata il 19-20/06/2014, **la porzione immobiliare di cui trattasi, residenziale, è soggetta all'attestazione di prestazione energetica**

Superficie calpestabile (vedi all.to 8):

sub. 22 - Unità abitativa: mq 131,06

di cui :

mq 110,75 abitazione
mq 14,62 balconi e c.l.
mq 5,69 cantina

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 114,97

sub. 10 - garage: mq 22,60

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 9,04

ACCESSORI

- Cantina al piano terra

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: cemento armato

Scala interna: =====

Componenti Edilizie

Cancello : sì

Recinzione: sì

Corte comune a tutti i sub. : sì

Infissi esterni: pvc e vetro camera

Infissi interni: legno tamburato - vetro

Pareti esterne: Tamponatura

Rivestimento: intonaco tinteggiato

Pavim. interna: ceramica, parquet

Porta d'ingresso: legno

Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

Antenna : ===

Antifurto: =====

Antincendio: =====

Ascensore: sì

Citofonico: sì
 Condizionamento: no
 Diffusione: no
 Elettrico: sì
 Energia solare: =====
 Gas: sì
 Idrico: sì
 Montacarichi: =====
 Telefonico: sì
 Telematico: =====
 Termico: sì

6.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
- Unità abitativa piano terzo con cantina al P.T. – sub. 22	114,97	€ 1.550,00/mq	€ 178.204,06	1/1	€ 178.204,06
- Garage piano Terra - sub. 10	9,04	€ 1.550,00/mq	€ 14.012,00	1/1	€ 14.012,00
			Somma		€ 192.216,06

Considerando che i diritti vantati dai soggetti esecutati sulle unità immobiliari in esame sono di proprietà superficiaria, per i fini che qui interessano va determinato il valore di vendita detraendo al valore della piena proprietà il valore del terreno.

Non essendo possibile calcolare, allo stato, in maniera analitica, il valore del terreno incidente sulle unità in esame per le motivazioni espresse in premessa, lo stesso verrà determinato in relazione al valore dell'immobile; cioè in relazione all'incidenza dell'area sul costo di costruzione dell'unità interessate.

Al fine di individuare l'incidenza percentuale di un'area sul costo di costruzione, si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 18.12.1998 che indica le incidenze percentuali sul costo di produzione al mq di edifici di civile abitazione nelle seguenti percentuali: a) 81% per costo di produzione; b) 7% per il contributo di concessione; c) 12% per il costo dell'area. Per cui ipotizzando concretamente che l'utile netto che un imprenditore prevede di ottenere ordinariamente su un processo di edificazione si aggira tra il 15% ed il 20% del valore realizzabile (valore di mercato), quindi in media pari al 17,50%, si può determinare il costo complessivo di costruzione del compendio immobiliare in oggetto pari a:

Costo di costruzione: € 192.216,06 / 1,175 = € 163.588,14

Conseguenzialmente si ottiene che il valore dell'area cui l'immobile è stato edificato, incidente sulle unità immobiliari in esame è pari a:

Valore area: € 163.588,14 x 12% = € 19.630,58

Per cui si ottiene il valore di proprietà superficiaria detraendo al valore della piena proprietà l'incidenza del valore dell'area:

- a) Valore piena proprietà : € 192.216,06
- b) Incidenza Valore area: € 19.630,58

Valore immobili in diritto di proprietà superficiaria:

(a-b) : 192.216,06 - € 19.630,58 = € 172.585,48

6.2. 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: € 17.258,51
- 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 eventuali limitazioni d'uso : a forfait € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni - a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa € 2.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: indicativamente in € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art. 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art. 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - Indicativamente in € 5.000,00

6.3. Prezzo base d'asta

- Valore in diritto di proprietà superficiaria per la quota di pari a 1000/1000 – (1/1) degli immobili, al netto delle decurtazioni: € 149.326,55

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 149.000,00

7 - DESCRIZIONE IMMOBILI di cui al LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' in ragione della quota di 1000/1000 (1/1) – relativamente ai beni siti nel Comune di Rocca di Mezzo – Loc. Rovere

N.C.E.U.: fg. 51 part.lla 1129 sub. 1 – Categoria A/3

N.C.T.: fg. 51 part.lla 997 di mq 290 – Superficie catastale

N.C.E.U.: fg. 51 part.lla 1129 sub. 1

Trattasi di un edificio unifamiliare destinato alla residenza composto da piano terra, primo e secondo (sub. 1), con annessa corte esclusiva e terreno identificato con la part.lla 997, il tutto formante un unico compendio ubicato *in Rovere di Rocca di Mezzo, Via dei Frattali s.n.c.*

L'edificio, con destinazione residenziale (A/3) ed utilizzato a tal fine, è formato da:

- un piano terra composto da ingresso/pranzo, un soggiorno, una cucina ed un w.c., oltre ad un locale tecnico ed un deposito accessibili in maniera autonoma dalla corte pertinenziale dell'edificio.

L'altezza del piano, variabile, è pari a:

- Vani ingresso/pranzo e soggiorno: ml. 2,50
- Vano cucina - da un minimo di ml. 2,50 ad un massimo di ml 3.40
- Bagno - da un minimo di ml. 1,45 ad un massimo di ml 1,95
- Locale tecnico h media mt 1,90
- Deposito h media mt 2,00
- un piano primo composto da due vani letto ed un bagno. Il livello è raggiungibile solo dal sottostante piano terra, attraverso una scala a chiocciola interna. L'altezza del piano è pari a mt 2,55
- un piano secondo composto da *un vano letto, un vano pluriuso ed un bagno*. Il livello è raggiungibile solo dal sottostante piano primo, attraverso una scala a chiocciola interna. L'altezza del piano, variabile, da un minimo di mt 0,60 fino ad un massimo di mt 2,30.

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata in uso al soggetto esecutato

Lo stato conservativo è definibile buono ed adeguato alla destinazione dell'unità stessa.

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..

Anche con riferimento alle interpretazioni fornite dalla Guida Operativa 2014 del Consiglio Nazionale del Notariato, approvata il 19-20/06/2014, la porzione immobiliare di cui trattasi, residenziale, è soggetta all'attestazione di prestazione energetica

Esito verifica post sisma 2009: A

Superficie calpestabile (vedi all.to 8):

Unità abitativa: mq 143,17

di cui :

- Piano terra:	mq	62,99	abitazione
	mq	5,39	locale tecnico e deposito
- Piano primo:	mq	39,48	
- Piano secondo:	mq	35,31	

Superficie convenzionale (vedi all.to n. 8): mq 127,74

ACCESSORI

- Locale tecnico e deposito al piano terra

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: impossibilità di verificarle in sito.

Strutture: muratura

Scala interna: =====

Componenti Edilizie

Cancello : sì

Recinzione: sì

Corte comune a tutti i sub. : sì

Infissi esterni: legno vetro camera

Infissi interni: legno tamburato - vetro

Pareti esterne: Muratura portante

Rivestimento: intonaco tintecciato

Pavim. interna: ceramica, parquet

Porta d'ingresso: legno

Tramezzature interne: muratura

Caratteristiche Impianti

Antenna : =====

Antifurto: =====

Antincendio: =====

Ascensore: no

Citofonico: sì

Condizionamento: no

Diffusione: no

Elettrico: sì

Energia solare: =====

Gas: no – serbatoio di accumulo

Idrico: sì
 Montacarichi: =====
 Telefonico: =====
 Telematico: =====
 Termico: sì – camino

N.C.T. : fg. 51 part.IIa 997 di mq 290

Trattasi di un terreno di fatto unito alla corte dell'edificio part.IIa 1129

Da un punto di vista urbanistico, nella zona B.1 - zona semintensiva di completamento, zona edificabile, zona regolamentata dall'art. d) delle N.T.A. che prevede un indice di edificabilità fondiaria pari a 1,8 mc/mq (non è previsto un lotto minimo d'intervento).

Lo stesso fondo è privo di accesso diretto su strada pubblica e, conseguenzialmente, deve necessariamente essere ricompreso in un unico lotto di vendita con l'edificio part.IIa 1129.

7.1 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. convenzionale [mq]	Valore unitario €/mq convenzionale	VALORE INTERO	Quota	Valore quota Piena proprietà
- Unità abitativa piano terra- primo-secondo – sub. 1	127,74	€ 1.750,00/mq	€ 223.547,43	1/1	€ 223.547,43
- Terreno part.IIa 997	290	€ 70,00/mq	€ 20.300,00	1/1	€ 20.300,00
			Sommano		€ 243.847,43

7.2. Adeguamenti e correzioni della stima – SOLO SU VALORE EDIFICIO

- 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: € 22.354,74
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,0000
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti – a forfait - circa € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : a forfait € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: € 0,00
- Spese per cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni - a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: circa € 2.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: indicativamente € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – se requisiti: ex art. 13 L. 47/85
- abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 -
abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ.
integrazioni e modifiche - destinazione d'uso piano secondo- non sanabile .

€ 0,00

7.3. Prezzo base d'asta

Edificio :

- Valore in diritto di proprietà per la quota di pari a 1000/1000 – (1/1) dell'edificio,
al netto delle decurtazioni:

€ 201.192,69

Terreno : Valore in diritto di proprietà per la quota di pari a 1000/1000 – (1/1)

€ 20.300,00

Sommano

€ 221.492,69

Prezzo base d'asta - in cifra tonda

€ 221.000,00

Si allega:

- 1) - Copia scheda controlli per udienza ex art.lo 569 c.p.c
- 2) - Estratti di mappa
- 3) - Visure catastali aggiornate
- 4) - Visura ipotecaria di aggiornamento
- 5) - Foto stato dei luoghi
- 6) - Aerofoto da Google
- 7) - Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
 - a) - unità in L'Aquila - via Amiternum
 - b) - unità in Rovere di Rocca di Mezzo – Via dei Frattali
- 8) - Calcolo superfici e stima
- 9) - Riferimenti estimativi - Valori OMI
- 10) - Estratti Autorizzazioni edilizie reperite
 - a) - edificio in L'Aquila - via Amiternum
 - b) - edificio in Rovere di Rocca di Mezzo – Via dei Frattali
- 11) - Spese condominiali insolute – non reperite
- 12) - Verbali di sopralluogo
- 13) - Schede riepilogative lotti di vendita

Il C.T.U.