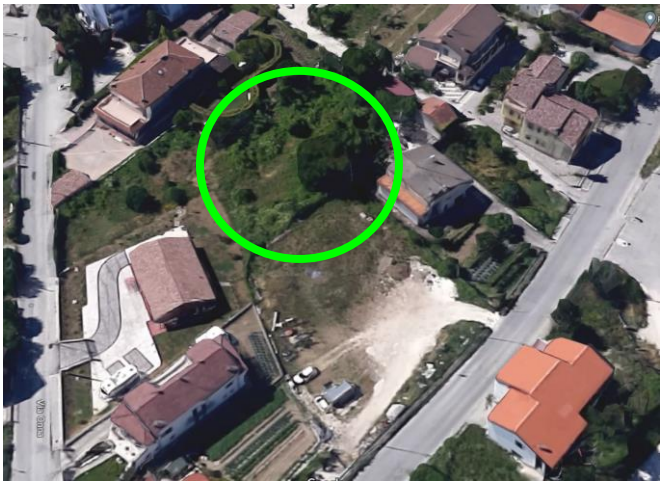
DOTT. ING. GIANFRANCO GIOIA
Via Luigi Falconi, 23
67100 - L'AQUILA (AQ)
Telefono: 3292997115
Cellulare: 3534436758
e-mail: gianfranco.gioia@ingpec.eu

2G PROJECT

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di L'Aquila

Procedura n. 35/2022



L'Aquila, 08 ottobre 2023

Dott. Ing. Gianfranco Gioia

_____

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Ingegnere Gianfranco Gioia**, con studio in L'Aquila (AQ), Via Luigi Falconi n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 1268, in data 23 gennaio 2023 veniva incaricato dal G.E. Dr.ssa Marfisa Luciani, di redigere perizia di stima di una serie di immobili siti in Comune di L'Aquila (AQ), nella frazione di Paganica.
A seguito di accettazione della nomina, comunicata in data 11 aprile 2023 attraverso il deposito con modalità telematica, il sottoscritto esperto stimatore esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER L'ESPERTO ESTIMATORE

Il Giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto estimatore il seguente incarico:
1. Prima di ogni altra attività esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituite un impedimento all'emissione dell'ordinanza dì delega all'udienza fissata ex art. 569 C.P.C.
2. esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (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 se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reati 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;
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 procedente 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 ed ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano o 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;

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

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. cc, 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 domanda trascritte (se risultanti dai RR.II);
b, la data di emissione e il contenuto dell'eventuale procedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutata/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 dì locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ad 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), ai creditori precedente 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) o i titoli che giustifichino 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. predispone 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 etc.), 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 o accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

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 della 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 date 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 delle 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 dì 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, etc.
f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dallo 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 del bene (ove gravemente compromessa);
g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne terrà 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 o 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, etc.);
- 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;

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

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 dalla stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
10. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;
11. depositare l'elaborato telematicamente in duplice copia (una integrale ed una priva di dati sensibili), inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti, al custode ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 dìsp. Att, C.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere chiarimenti.
12. fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati;
13. rivolgere al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza, sin da ora, una proroga di giorni. 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell' espletamento dell'incarico;
14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondato (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce etc.), al fine di fine di non gravare la procedura di inutili spese;
15. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
16. partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

3. VALUTAZIONE LOTTI

3.1 DATI GENERALI

I beni oggetto di stima, fabbricati e terreni, sono siti nella frazione di Paganica, Comune dell'Aquila.
I fabbricati sono ubicati nel centro storico della frazione, in gran parte disabitato poiché la maggior parte degli edifici sono ancora inagibili e/o in fase di ricostruzione/ristrutturazione a causa del sisma del 2009, in via S. Maria degli Angeli e in via S. Filippo. I terreni sono appena fuori il centro storico tra via Fioretta e via Onna. La zona di ubicazione dei beni ha prevalente destinazione residenziale con presenza di servizi importanti (farmacia, ufficio postale, piccole attività di commercio al dettaglio, bar, ristoranti, B & B), è ben collegata con i mezzi pubblici alla città capoluogo e alla zona industriale di Bazzano particolarmente ricca anche di attività commerciali.

3.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento articolato su tre livelli fuori terra sito nel Comune dell'Aquila (AQ), Via S. Filippo n. 10 (frazione di Paganica), censito al Catasto Fabbricati nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 20, particella 774,

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

sub. 7, zona cens. 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 355 mq, escluse aree scoperte 350 mq, rendita € 968,36 - piano T-1-2
Quote di **proprietà**: 1/1.
A dicembre 2022 uno dei comproprietari è deceduto e al momento della stima non è stata presentata denuncia di successione.
Autorimessa al piano terra sita nel Comune dell'Aquila (AQ), Via S. Filippo snc (frazione di Paganica), censita al Catasto Fabbricati nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 20, particella 774 sub. 6, zona cens. 4, cat. C/6, classe 12, consistenza 39 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 153,08 - piano T
Quote di **proprietà**: 1/1.
A dicembre 2022 uno dei comproprietari è deceduto e al momento della stima non è stata presentata denuncia di successione.
Deposito al piano terra sito nel Comune dell'Aquila (AQ), Via S. Maria degli Angeli n. 74 (frazione di Paganica), censito al Catasto Fabbricati nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 20, particella 845 sub. 1, zona cens. 4, cat. C/2, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 27,27 - piano T
Quote di **proprietà**: 1/1.
A dicembre 2022 l'usufruttuario è deceduto e, pertanto, il nudo proprietario è divenuto unico proprietario a tutti gli effetti dell'immobile.
Rudere al piano terra sito nel Comune dell'Aquila (AQ), Via S. Filippo n. 4 (frazione di Paganica), censito al Catasto Fabbricati nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 20, particella 3410 sub. -, zona cens. -, cat. F/2, classe -, consistenza -- mq, rendita € ---, piano T
Quote di **proprietà**: 1/1.
Terreno edificabile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) - frazione di Paganica, censito al Catasto Terreni nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 19, particella 31, qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie 399 mq, reddito dominicale € 2,68 reddito agrario € 1,75
Quote di **proprietà**: 1/1.
Terreno edificabile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) - frazione di Paganica, censito al Catasto Terreni nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 19, particella 32, qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie 392 mq, reddito dominicale € 2,63 reddito agrario € 1,72
Quote di **proprietà**: 1/1.
Terreno edificabile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) - frazione di Paganica, censito al Catasto Terreni nel Comune dell'Aquila (Codice A345), al foglio 19, particella 1371, qualità Seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 121 mq, reddito dominicale € 1,06 reddito agrario € 0,84
Quote di **proprietà**: 1/1.

3.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI:

Abitazione: realizzata su tre livelli fuori terra di un edificio costruito intorno all'anno 2000 con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento. L'unità immobiliare è così articolata:

- piano terra: ingresso, ampia cucina, disimpegno, bagno, cantina e vano scala;
- piano primo: pianerottolo con porta-finestra su balcone, ampia sala, disimpegni, bagno, ampia cucina con annesso ripostiglio, camera, vano scala;
- piano secondo: pianerottolo finestrato, tre camere, due bagni, un ripostiglio, due disimpegni, vano scala, due balconi e un terrazzo.

Sul pianerottolo intermedio della scala, che collega il piano primo e il piano secondo, è realizzata una porta che consente l'accesso al giardino posto sul retro del fabbricato (altro subalterno, censito come "bene comune non censibile" che, tuttavia, di fatto costituisce una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare).
Confina a sud con via S. Filippo, a nord con il suddetto giardino (bene comune non censibile), ad est e a ovest con altra ditta.
L'abitazione fa parte del Consorzio denominato "Chiassetto dei muratori" e, al momento della stima, è inagibile per i danni causati dal sisma del 2009.
Autorimessa: posta al piano terra dello stesso edificio di cui fa parte l'abitazione. L'autorimessa è composta da un ampio locale con accesso carrabile da via S. Filippo ed accesso pedonale dal disimpegno dell'abitazione.
Confina a sud con via S. Filippo, a nord con l'abitazione, ad est e a ovest con altra ditta.

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

L'autorimessa fa parte del Consorzio denominato "Chiassetto dei muratori" e, al momento della stima, è inagibile per i danni causati dal sisma del 2009.
Deposito: posto al piano terra di un edificio in pietra di due piani fuori terra, attualmente completamente crollato, l'immobile risultava costituito da un unico vano.
Confina a sud e a ovest con via degli Angeli, ad est con via S. Giovanni, a nord con altra ditta.
Il deposito fa parte del "Consorzio via degli Angeli" e, al momento della stima, l'area su cui era costruito l'edificio è inaccessibile poiché occupata da attrezzature di cantiere (in particolare un silos, cfr. rilievo fotografico allegato B.2).
Rudere: posto al piano terra di un edificio in pietra di tre piani fuori terra (presunti dall'esame della parte di edificio non crollata), attualmente quasi completamente crollato.
Confina a sud con via S. Filippo, ad est ad ovest e a nord con altra ditta.
Il rudere fa parte del Consorzio denominato "Chiassetto dei muratori" e, al momento della stima, è inagibile poiché quasi completamente crollato (cfr. rilievo fotografico).
Terreni: n. 3 lotti di terreno edificabili tra loro confinanti, di forma regolare (rettangolare) e pianeggianti.
Sui terreni, della superficie di mq 339, mq 392 e mq 121 per complessivi mq 852 non sono realizzate opere edilizie.
Sono situati a sud della frazione, nella zona compresa tra via Fioretta e via Onna, non hanno accesso diretto sulle strade principali e confinano con altri lotti in parte edificati e in parte liberi.

3.4 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

L'**abitazione** e l'**autorimessa** al momento sono inagibili e incustoditi. Ricadono in un aggregato edilizio per il quale sono in fase di autorizzazione lavori di demolizione/ricostruzione/ristrutturazione post sisma 2009. Prima dell'evento sismico la casa era perfettamente abitabile, con impianti funzionanti e collegata alle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, rete di distribuzione del gas metano), attualmente le due unità immobiliari versano in stato di abbandono e sono state ripetutamente vandalizzate (cfr. rilievo fotografico, allegato B.1) e interessate da danneggiamenti. Al momento risultano prive degli infissi interni, dei sanitari, dei radiatori, delle caldaie (per la produzione del calore e dell'acqua calda), di gran parte dei componenti degli impianti elettrici (frutti, placche e quadri elettrici), dell'impianto citofonico; il manto di copertura è in cattivo stato di manutenzione e necessita di revisione completa, il terrazzo al piano secondo necessità di manutenzione (rifacimento impermeabilizzazione e/o pavimentazione).
Il **deposito** al momento risulta crollato, l'area su cui era costruito è inaccessibile e utilizzata da attrezzature di cantiere. L'immobile ricade in un aggregato edilizio per il quale sono in fase di autorizzazione lavori di demolizione/ricostruzione/ristrutturazione post sisma 2009.
Il **rudere** al momento risulta quasi completamente crollato, tutta l'area su cui era costruito è oggi inaccessibile per la presenza di vegetazione spontanea. L'immobile ricade in un aggregato edilizio per il quale sono in fase di autorizzazione lavori di demolizione/ricostruzione/ristrutturazione post sisma 2009.
I **terreni** sono recintati e coperti da vegetazione spontanea che non rendono possibile l'accesso.

3.5 IMPIANTI TECNOLOGICI – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE:

Impianti tecnologici dell'abitazione e dell'autorimessa: tutti gli impianti dell'abitazione e dell'autorimessa necessitano di totale o parziale rifacimento. Per l'impianto elettrico preesistente è necessario provvedere alla posa di nuovi quadri elettrici, di cavi, dei frutti e delle placche; dell'impianto idrico è necessario effettuare il collaudo prima di un eventuale riutilizzo, così come per l'impianto di scarico delle acque bianche e nere e dell'impianto gas (compreso i sistemi di scarico in atmosfera dei prodotti di combustione).
Caratteristiche costruttive e finiture dell'abitazione e dell'autorimessa:
Altezza utile: piano terra metri 2,65 – piano primo metri 2,80 – piano secondo metri 2,80
Pareti: in laterizio intonacate e tinteggiate, rivestimenti nei bagni e in parte dei locali destinati a cucina
Pavimentazioni: in gres e in parquet
Infissi: immobili privi di infissi interni, da revisionare gli infissi esterni in legno, da revisionare le persiane in legno.

3.6 SOPRALLUOGHI

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 09 aprile 2023 (per l'individuazione dei fabbricati e dei terreni) e 01 giugno 2023 (quest'ultimo, alla presenza del custode nominato).

3.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'appartamento e l'autorimessa sono inagibili, abbandonati e incustoditi; il deposito e il rudere sono crollati e inaccessibili, i terreni sono recintati con rete ma a causa della vegetazione spontanea non sono accessibili.

3.8 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Dalla certificazione notarile in atti si rileva, a tutto il 13 luglio 2022, quanto segue:
Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 12646 registro particolare n. 10246 del 05/07/2022
A favore: Maior Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04951650268
Contro: [redacted]
In virtù di atto giudiziario Unep della Corte di Appello dell'Aquila del 27/05/2022 repertorio n. 474. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila alla via Santa Maria degli Angeli, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana 4, al foglio 20 particella 845 sub 1, natura C2 di mq 24 al piano T, di cui il signor [redacted] risulta titolare dell'intero diritto di usufrutto e il signor [redacted] per l'intera nuda proprietà; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in L'Aquila, alla via San Filippo distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana 4 al foglio 20 particella 774 sub 6 natura C6 di mq 39 al piano T e particella 774 sub 7 natura A2 di 12,5 vani al piano T-1-2, di cui i signori [redacted] e [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 3) intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila, alla via San Filippo, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana 4 foglio 20 particella 3410 natura F2 al piano T, di proprietà del signor [redacted]; 4) intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila distinta al Catasto Terreni al foglio 19 particella di are 3.99, particella 32 di are 3.92 e particella 1371 natura T di are 1.21, di proprietà del signor [redacted]
Premesso che nel dicembre 2022 il Sig. [redacted] è deceduto e che ad oggi non risulta ancora presentata denuncia di successione, dalla certificazione notarile in atti si rileva, a tutto il 13 luglio 2022, quanto segue:
- la proprietà dell'appartamento censito al NCEU foglio 20, particella 774 sub 7, - categoria A/2 – classe 05 – consistenza vani 12.5 – via S. Filippo piano T – 1 – 2 è in ragione della quota del 50 % ciascuno tra i Signori [redacted]
- la proprietà dell'autorimessa censita al NCEU foglio 20, particella 774 sub 6, - categoria C/6 – classe 12 – consistenza 39 mq – via S. Filippo piano T è in ragione della quota del 50 % ciascuno tra i Signori [redacted]
- il deposito censito al NCEU foglio 20, particella 845 sub 1, - categoria C/2 – classe 03 – consistenza 24 mq – via Santa Maria degli Angeli piano T è in diritto di usufrutto del Signor [redacted] e in diritto di nuda proprietà del Signor [redacted]
- il rudere censito al NCEU foglio 20, particella 3410, categoria F/2 – via S. Filippo piano T è in diritto di piena proprietà per la quota del 100 % del Signor [redacted]
- il terreno censito al NCT foglio 19, particella 31, seminativo irriguo – classe 01 – superficie Ha 00.03.99 è in diritto di piena proprietà per la quota del 100 % del Signor [redacted]
- il terreno censito al NCT foglio 19, particella 32, seminativo irriguo – classe 01 – superficie Ha 00.03.92 è in diritto di piena proprietà per la quota del 100 % del Signor [redacted]
- il terreno censito al NCT foglio 19, particella 1371, seminativo irriguo arborato – classe 01 – superficie Ha 00.01.21 è in diritto di piena proprietà per la quota del 100 % del Signor [redacted]

3.9 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Tutti gli edifici oggetto della presente stima sono interessati da lavori di demolizione/ricostruzione/ristrutturazione a causa dei danni provocati dal sisma del 2009.

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

- L'**abitazione** e l'**autorimessa** (foglio 20, particelle 774 sub 7 e 6 rispettivamente) ricadono in un aggregato edilizio, denominato "Chiassetto dei muratori", per il quale è stata presentata la domanda di contributo **AQ-BCE-60386**. Recentemente (maggio 2023) la pratica è stata oggetto di un'integrazione da parte del progettista incaricato dal Consorzio e al momento sono in fase di autorizzazione i lavori di ristrutturazione (poiché i danni riportati dalle due unità immobiliari non richiedono interventi di demolizione/ricostruzione). Nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata dal signor [redacted] a luglio 2021 viene dichiarato che "non esistono istanze di condono edilizio", che la situazione esistente al 05/04/2009, graficizzata negli elaborati di progetto, risulta "legittimata dalla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 600 del 02/12/2002". Il precedente titolo edilizio cui far riferimento è un progetto con concessione edilizia a sanatoria i cui identificativi sono prot. 17279/531 del 14/11/1997. Il riconoscimento eventuale del contributo richiesto per la ristrutturazione degli immobili in questione consentirà il ripristino dell'agibilità. Al momento non è possibile conoscere se tale contributo verrà riconosciuto per tutte le finiture/lavorazioni necessarie o se, per alcune di esse, il proprietario dovrà farsene carico attraverso procedura di "accollo".
- Il **deposito** (foglio 20 particella 845 sub 1) ricade in un aggregato edilizio, denominato "Consorzio via degli Angeli", per il quale è stata presentata la domanda di contributo **AQ-BCE-60417**. Nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata dal signor [redacted] a marzo 2018 viene dichiarato che "le opere presenti nell'unità immobiliare, così come rappresentate nella planimetria allegata, sono state realizzate in epoca antecedente al 1942"; che "nell'unità immobiliare, così come rappresentata nella planimetria allegata, non sono presenti opere sprovviste di titolo edilizio e/o in violazione delle vigenti norme urbanistiche ed edilizie o di tutela paesaggistico-ambientale"; che "non è stato costruito su terreno gravato da uso civico". Il progetto di ricostruzione dell'edificio prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato di due piani con struttura in cemento armato con piante di forma più regolare rispetto a quelle preesistenti; per l'immobile oggetto di perizia il nuovo locale, al piano terra, avrà accesso su via degli Angeli, superficie di circa 31.00 mq, altezza di circa 3.20 metri; il contributo per la ricostruzione prevede, oltre alla struttura in c.a., le tamponature, gli intonaci esterni e gli infissi esterni; tutte le altre finiture/lavorazioni per dare l'immobile finito e utilizzabile saranno, eventualmente, a carico del proprietario attraverso procedura di "accollo".
- Il **rudere** (foglio 20 particella 3410 sub -) ricade in un aggregato edilizio, denominato "Chiassetto dei muratori", per il quale è stata presentata la domanda di contributo **AQ-BCE-60386**. Recentemente (maggio 2023) la pratica è stata oggetto di un'integrazione da parte del progettista incaricato dal Consorzio e al momento sono in fase di autorizzazione i lavori di demolizione/ricostruzione. Nella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata dal signor [redacted] a luglio 2021 viene dichiarato che "non sono intervenuti titoli edilizi successivamente alla realizzazione ante 1942 poiché non sono mai state eseguite opere che necessitassero di preventivo titolo abilitativo edilizio". Il progetto di ricostruzione dell'edificio prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato di tre piani con struttura in cemento armato con piante di forma più regolare rispetto a quelle preesistenti; per l'immobile oggetto di perizia i nuovi locali avranno accesso su via S. Filippo; i tre livelli saranno collegati mediante una scala interna, avranno al piano terra superficie di circa 22.00 mq e altezza di circa 2.85 metri (previsto un locale di sgombero), al piano primo superficie di circa 22.00 mq e altezza di circa 2.80 (previsto un locale di sgombero e un ripostiglio), al piano terzo (sottotetto) superficie di circa 22.00 mq e altezza media di circa 3.20 metri (previsto un locale di sgombero e un ripostiglio); il contributo per la ricostruzione prevede, oltre alla struttura in c.a., la copertura, le tamponature, gli intonaci esterni e gli infissi esterni; tutte le altre finiture/lavorazioni per dare l'immobile finito e utilizzabile dovrebbero essere, eventualmente, a carico del proprietario attraverso procedura di "accollo".

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE EDIFICATE
COMUNE L'AQUILA
SEZIONE: E - Paganica - FOGLIO: 20 - NUMERO: **744 – 3410 – 845**
Strumento: PRG - Piano Regolatore Generale - Art. 46

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

Descrizione: Zona residenziale di ristrutturazione delle Frazioni
Art. 46 delle N.T.A.
Zona A ai sensi del D.M. 02-04-1968
1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista all'art. 44 delle presenti norme.
2. I lotti liberi sono inedificabili.
3. Per gli interventi di risanamento, ammodernamento. e adeguamento degli edifici alle esigenze elementari dell'abitazione, è consentito un premio di cubatura da utilizzarsi "una tantum" in ragione dei parametri seguenti:
• 35% del volume esistente per edifici con volumetria inferiore a 600 mc.;
• 0% per edifici con volumetria da 2.500 mc, in su.
Per i valori intermedi si opera per interpolazione lineare.
4. Il premio non può interessare i piani superiori al III.
5. Il premio può introdurre al massimo un solo nuovo piano, salvo il caso di Piani già parzialmente esistenti nell'edificio.
6. Distanze minime: a confine previo accordo con il confinante, in aderenza,3 ml. dai confini, 6 ml. Tra edifici.
7. Per interventi di demolizione e ricostruzione, in tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
• Indice di fabbricabilità fondiaria = If = 3 mc/mq.
• Altezza massima = H = non superiore all'altezza media degli edifici circostanti, fino ad un massimo di ml. 10,50.
• Distanza minima: 3ml. dai confini di proprietà e di zona per pareti non finestrate, 10 ml. Fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che si fronteggiano per più di mt. 12. Nel caso in cui le distanze preesistenti sono minori, è consentito mantenere le medesime distanze.
• La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizione di non interessare, nella proiezione di aggetti coperti o scoperti (ad eccezione dei tetti), gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito. Sono peraltro da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici; è consentito l'arretramento se richiesto specificatamente dalle norme sismiche.
8. Per quanto riguarda le modalità ed i materiali da utilizzare per i due tipi di intervento di cui al presente articolo, sono esclusi: coperture a terrazzo, coperture in cemento, cemento-amianto, conglomerato cementizio, eternit, materie plastiche e lamiere; serramenti esterni e pannelli in leghe leggere, alluminio e legno dogato, materie plastiche, avvolgibili esterne di qualsiasi tipo e materiale (salvo gli accessi ai negozi, alle officine ed ai garages); rivestimenti, contorni di porte e finestre, soglie (che riguardino gli affacciamenti esterni) in marmo, in ceramica ed in altri materiali estranei alla tradizione costruttiva locale.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI
COMUNE L'AQUILA
SEZIONE: E - Paganica - FOGLIO: 19 - NUMERO: **31 – 32 – 1371**
Strumento: PRG - Piano Regolatore Generale - Art. 48
Descrizione: Zona residenziale di completamento delle Frazioni
Art. 48 delle N.T.A.
Zona B ai sensi del D.M. 02-04-1968
1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
• Opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 23;
• Superficie minima di intervento = Sm = 400 mq.
• Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = 0,35 mq/mq.
• Rapporto di copertura = Q = 35%.
• Altezza massima = H = 10,50 mt.
• Distanze minime:
i. a confine,
ii. previo accordo con il confinante, in aderenza;
iii. 3 mt. dai confini;

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

iv. 6 mt. tra edifici.
3. Il premio di cubatura previsto al terzo comma dell'art. 46 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione delle Frazioni, è consentito nella stessa misura, limitatamente agli edifici costruiti in data anteriore al 1950, anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo.

3.10 REGOLARITA' CATASTALE

In occasione del sopralluogo del 01/06/2023 sono state rilevate delle piccole difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale di due dei quattro edifici oggetto di stima. Per quanto riguarda l'abitazione non sono riportate la finestra del bagno al piano primo, la finestra del bagno più grande e quella del vano scala al piano secondo; per quanto riguarda l'autorimessa non è riportata l'apertura a fianco della porta carrabile; per il deposito e per il rudere saranno presentate nuove planimetrie catastali una volta ricostruiti gli edifici.

3.11 GIUDIZI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA
Gli edifici sono tutti oggetto di pratiche edilizie in fase di istruttoria, per lavori di ristrutturazione o demolizione/ricostruzione.
CONFORMITA' CATASTALE
Nella planimetria catastale dell'abitazione non sono riportate la finestra del bagno al piano primo, la finestra del bagno più grande e quella del vano scala al piano secondo; nella planimetria catastale dell'autorimessa non è riportata l'apertura a fianco della porta carrabile; per il deposito e per il rudere saranno presentate nuove planimetrie catastali una volta ricostruiti.
CONFORMITA' URBANISTICA
Gli immobili risultano conformi.
CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA
Gli impianti degli immobili, ove presenti, necessitano comunque di rifacimento e collaudo.

3.12 VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Nessuno degli edifici appartiene a condomini (ma fanno parte dei consorzi costituiti per le domande di contributo).

3.13 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Dalla certificazione notarile in atti si rileva, a tutto il 13 luglio 2022, quanto segue:

- l'unità immobiliare in L'Aquila alla via degli Angeli distinta al Catasto Urbano alla Sezione E **foglio 20 particella 845 sub 1** natura D di metri quadri 24, è pervenuta [redacted] in regime di separazione dei beni per l'intero diritto di usufrutto e [redacted] per l'intera nuda proprietà, dalla signora [redacted]; le unità immobiliari in L'Aquila distinte al Catasto Urbano alla Sez. E **foglio 20 particella 774 sub 3** natura X di mq 22 alla via S. Filippo e al Catasto Terreni alla Sez. E foglio 20 particella 792 natura T di mq 44, sono pervenute agli stessi signori [redacted] in regime di separazione dei beni per l'intero diritto di usufrutto e [redacted] per l'intera nuda proprietà, dal [redacted]; l'unità immobiliare in L'Aquila alla via S. Filippo distinta al Catasto Urbano alla Sezione E **foglio 20 particella 774 sub 2** natura D di mq 29, è pervenuta ai medesimi signori [redacted] in regime di separazione dei beni per l'intero diritto di usufrutto e [redacted] per l'intera nuda proprietà, dal signor [redacted], il tutto con la scrittura privata di **compravendita** per notar Antonio Battaglia di L'Aquila del 24/11/1988 repertorio n. 55069, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila il 23/12/1988 ai nn. 19215 registro generale e 15523 registro particolare.
- l'intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila alla via San Filippo distinta al Catasto Urbano alla Sez. E **foglio 20 particella 774 sub 4** natura A4 di 2,5 vani al piano T-1, è stata attribuita, tra gli altri immobili, al signor [redacted] quale bene personale, con l'atto di **divisione** per notar Antonio Battaglia di L'Aquila del 25/10/1990 repertorio n. 66040, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila il 22/11/1990 ai nn. 17642 registro

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

generale e 14288 registro particolare e successiva **nota di trascrizione in rettifica** del 04/03/1999 nn. 3022 registro generale e 2142 registro particolare, atto intervenuto tra lo stesso signor [redacted] già titolari pro quota dell'unità immobiliare descritta.

- l'intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila distinta al Catasto Terreni alla Sez. E **foglio 20 particella 778** di are 0.22 natura R, è pervenuta al signor [redacted] quale bene personale, dai signori [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di **compravendita** per notar Vincenzo Galeota di L'Aquila del 21/02/1992 repertorio n. 40359, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila il 19/03/1992 ai nn. 5205 registro generale e 4510 registro particolare.
- l'intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila distinta al Catasto Terreni alla Sez. E **foglio 19 particella 32** di are 3.92 natura T, è pervenuta al signor [redacted] in regime di separazione dei beni, dai signori [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno; l'intera proprietà dell'unità immobiliare in L'Aquila distinta al Catasto Terreni alla Sez. E **foglio 19 particella 31** di are 3.99 natura T, è pervenuta al signor [redacted] per la quota di un terzo di proprietà ciascuno e l'intera proprietà dell'unità immobiliare ivi distinta al Catasto Terreni al **foglio 19 particella 1371** di are 1.21 natura T, è pervenuta al medesimo signor [redacted] in regime di separazione dei beni, dalla signora [redacted], con l'atto di **compravendita** per notar Vincenzo Galeota di Montereale del 05/01/1990 repertorio n. 30424, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila il 05/02/1990 ai nn. 2453 registro generale e 2063 registro particolare.
- per le unità immobiliari di cui sopra, dai registri catastali risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di L'Aquila alla Partita speciale 1 **foglio 20 particella 3410 di are 0.22, deriva dalla particella 778**.

Ad integrazione di quanto in precedenza richiamato, le ulteriori indagini catastali effettuate dallo scrivente hanno altresì evidenziato che l'unità immobiliare censita al Catasto Terreni al **foglio 20 particella 792 natura T di mq 44 è stata unita alle particelle 774** e che le unità immobiliari censite al Catasto Urbano al **foglio 20 particelle 774 sub 1-2-3 sono state soppresse e fuse nelle particelle 774 sub 6-7**.

3.14 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – COSTITUZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di stima comprendono cespiti molto diversi tra loro: terreni edificabili non ancora utilizzati, fabbricati in corso di riparazione dei danni subiti dal sisma del 2009, fabbricati in tutto o in parte crollati da ricostruire con rilascio di contributo. Il riconoscimento, eventuale, in tutto o in parte dei contributi richiesti per la ricostruzione/ristrutturazione degli immobili impone di basare la stima sulle attuali condizioni degli stessi.

Nella presente relazione è stata prevista la suddivisione in quattro lotti, in modo da ampliare la platea dei possibili acquirenti, costituendo lotti che si rivolgono ad operatori di natura e capacità economica diversa (ad esempio proprietari di unità immobiliari limitrofe).

I quattro lotti sono stati così individuati:

LOTTO 1: costituito dall'appartamento e dall'autorimessa;

LOTTO 2: costituito dal locale deposito e inserito in un aggregato con altre unità immobiliari i cui proprietari potrebbero essere interessati ad acquistarlo per utilizzarlo come locale accessorio di altre unità immobiliari adiacenti;

LOTTO 3: costituito dal rudere e inserito in un aggregato con altre unità immobiliari i cui proprietari potrebbero essere interessati ad acquistarlo per utilizzare i locali come accessori di altre unità immobiliari adiacenti;

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

LOTTO 4: costituito da terreni edificabili e che, come unico lotto edificabile, consentono di raggiungere una migliore potenzialità edificatoria.

LOTTO 1 (abitazione e autorimessa)

Comune:

L'AQUILA – frazione Paganica

Dati catastali:

Fg. 20, part. 774, sub. 6

Fg. 20, part. 774, sub. 7

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE mq	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione piano terra, primo e secondo	366,00	100%	366,00
Balconi scoperti	12,70	30%	3,80
Terrazze scoperte	8,10	20%	1,60
Cantina	29,45	30%	8,80
Autorimessa	52,35	30%	15,70
Giardino (bene comune non censibile)	160,00	10%	16,00
Superficie commerciale totale, mq			**412,00**

La valutazione dei cespiti è effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al 2° semestre 2022 (più recenti disponibili)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Fascia/zona: Suburbana/ - PAGANICA CENTRO

Codice zona: E1

Microzona catastale: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Sono state considerate le abitazioni civili e le autorimesse in stato conservativo normale, e fatto riferimento alla superficie lorda

VALORI DI MERCATO RILEVATI DALLA BANCA DATI AGENZIA ENTRATE (PROV. AQ)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022) abitazioni civili	€/mq 730,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022) abitazioni civili	€/mq 950,00
Valore medio di mercato unitario al mq abitazioni civili	**€ 840,00**
Valore minimo OMI (2° semestre 2022) autorimesse	€/mq 200,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022) autorimesse	€/mq 290,00
Valore medio di mercato unitario al mq autorimesse	**€ 245,00**

Per la determinazione del valore di stima degli immobili oggetto di perizia si è tenuto conto di quanto esposto in precedenza, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso degli immobili, stato di manutenzione, vetustà
- consistenza commerciale
- ubicazione
- andamento attuale del mercato immobiliare nel settore residenziale

in seguito alle considerazioni sopra esposte si considera il seguente valore unitario

VALORE UNITARIO STIMATO AL mq abitazioni civili	**€ 650,00**
VALORE UNITARIO STIMATO AL al mq autorimesse	**€ 200,00**

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

Riepilogo valori

Valore catastale: (€ 968,36 x 1,05) x 120 + (€ 153,08 x 1,05) x 120 = € 122.013,36 + + € 19.288,08 = **€ 141.301,44**

Valore OMI: €/mq 840,00 x 412,00 mq = **€ 346.080,00**

Valore stimato: €/mq 650,00 x 412,00 mq = **€ 267.800,00**

Da annunci su siti di agenzie immobiliari sono state prese in esame alcune tra le numerose proposte di vendita di immobili nel centro storico di Paganica:

I) <u>per immobili rifiniti e immediatamente abitabili</u>

- TECNORETE, Paganica via S. Emidio, superficie commerciale 75 mq circa, richiesta € 85.000, valore medio 1.130 €/mq
- Asta immobiliare, Paganica Corso Duca degli Abruzzi, superficie commerciale 213 mq circa, richiesta € 154.800, valore medio 725 €/mq
- TECNORETE, Paganica via padre Leonardo Iovenitti, superficie commerciale 180 mq circa, richiesta € 170.000, valore medio 945 €/mq

Dalla media dei 3 annunci si perviene a un valore medio di mercato di circa 935 €/mq che non si discosta molto da quello massimo OMI di 950 €/mq

Ai fini della presente stima appare più indicato confrontare i beni oggetto di esecuzione con immobili che necessitano di lavorazioni e/o opere di finitura necessari per renderli abitabili.

II) <u>per immobili da rifinire</u> (privi ad esempio di impianti interni, infissi, pavimentazioni, ecc)

- Grimaldi immobiliare, Paganica via Tonale, superficie commerciale 72 mq circa, richiesta € 58.000, valore medio 805,00 €/mq
- Immobiliare 99, Paganica via Tonale, superficie commerciale 167 mq circa, richiesta € 98.000, valore medio 587,00 €/mq
- Urban immobiliare, Paganica vico Castellano, superficie commerciale 80 mq circa, richiesta € 52.000, valore medio 650,00 €/mq
- 591 immobiliare, Paganica via Tonale, superficie commerciale 189 mq circa, richiesta € 95.000, valore medio 503,00 €/mq

Dalla media dei 4 annunci si perviene a un valore medio di mercato di circa 635 €/mq che non si discosta molto da quello minimo OMI di 730 €/mq e da quello assunto per la stima pari a 650 €/mq

Valore stimato: €/mq 650,00 X 412,00 mq = € 267.800,00

LOTTO 2 (deposito)

Comune:

L'AQUILA – frazione Paganica

Dati catastali:

Fg. 20, part. 845, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE mq	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Deposito	27,00	100%	27,00
Superficie commerciale totale (presunta), mq			**27,00**

La valutazione dei cespiti è effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al 2° semestre 2022 (più recenti disponibili)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

Fascia/zona: Suburbana/ - PAGANICA CENTRO
Codice zona: E1
Microzona catastale: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale
Sono state considerate le abitazioni civili e le autorimesse in stato conservativo normale, e fatto riferimento alla superficie lorda

VALORI DI MERCATO RILEVATI DALLA BANCA DATI AGENZIA ENTRATE (PROV. AQ)	**Valore**
Valore minimo OMI (2° semestre 2022) magazzini	€/mq 410,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022) magazzini	€/mq 600,00
Valore medio di mercato unitario al mq magazzini	**€ 505,00**

Per la determinazione del valore di stima degli immobili oggetto di perizia si è tenuto conto di quanto esposto in precedenza, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso degli immobili, stato di manutenzione, vetustà
- consistenza commerciale
- ubicazione
- andamento attuale del mercato immobiliare nel settore residenziale

in seguito alle considerazioni sopra esposte si considera il seguente valore unitario

VALORE UNITARIO STIMATO AL mq magazzini/depositi	**€ 165,00**

Riepilogo valori

Valore catastale:	(€ 27,27 x 1,05) x 120 = **€ 3.436,02**
Valore OMI:	€/mq 505,00 x 27,00 mq = **€ 13.635,00**
Valore stimato a mq (presunti):	€/mq 165,00 x 27,00 mq = **€ 4.455,00**
Valore stimato a corpo:	**€ 5.000,00**

LOTTO 3 (rudere)
Comune:
L'AQUILA – frazione Paganica
Dati catastali:
Fg. 20, part. 3410
Modalità seguita per il calcolo della superficie:
Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE mq	**Sup. lorda**	**Percentuale**	**Sup. comm.**
Deposito	24,00	100%	24,00
Superficie commerciale totale (presunta), mq			**24,00**

La valutazione dei cespiti è effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.
Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al 2° semestre 2022 (più recenti disponibili)
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: L'AQUILA
Comune: L'AQUILA
Fascia/zona: Suburbana/ - PAGANICA CENTRO
Codice zona: E1
Microzona catastale: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

Destinazione: Commerciale

Sono state considerate le abitazioni civili e le autorimesse in stato conservativo normale, e fatto riferimento alla superficie lorda

VALORI DI MERCATO RILEVATI DALLA BANCA DATI AGENZIA ENTRATE (PROV. AQ)	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022) magazzini	€/mq 410,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022) magazzini	€/mq 600,00
Valore medio di mercato unitario al mq magazzini	**€ 505,00**

Per la determinazione del valore di stima degli immobili oggetto di perizia si è tenuto conto di quanto esposto in precedenza, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso degli immobili, stato di manutenzione, vetustà
- consistenza commerciale
- ubicazione
- andamento attuale del mercato immobiliare nel settore residenziale

in seguito alle considerazioni sopra esposte si considera il seguente valore unitario

VALORE UNITARIO STIMATO AL mq ruderi	€ 100,00

Riepilogo valori

Valore catastale: (€ 0,00 x 1,05) x 120 =
€ 0

Valore OMI: €/mq 505,00 x 24,00 mq =
€ 12.120,00

Valore stimato a mq (presunti): €/mq 100,00 x 24,00 mq =
€ 2.400,00

Valore stimato a corpo: **€ 5.000,00**

LOTTO 4 (terreni edificabili)

Comune:

L'AQUILA – frazione Paganica

Dati catastali:

Fg. 19, part. 31,32, 1371

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE mq	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Deposito	852,00	100%	852,00
Superficie commerciale totale, mq			**852,00**

Per la determinazione del valore di stima degli immobili oggetto di perizia si è tenuto conto di quanto esposto in precedenza, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe ed in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- destinazione d'uso degli immobili
- consistenza commerciale
- ubicazione
- andamento attuale del mercato immobiliare nel settore

in seguito alle considerazioni sopra esposte si considera il seguente valore unitario

VALORE UNITARIO STIMATO AL mq terreni	€ 60,00

Riepilogo valori

Valore stimato: €/mq 60,00 x 852,00 mq =
€ 51.120,00

Da annunci su siti di agenzie immobiliari sono stati presi in esame diverse proposte di vendita di terreni edificabili sia nella frazione di Paganica sia in frazioni limitrofe:

- REMAX, S. Gregorio via della riga, superficie commerciale 1.790 mq circa, richiesta € 149.000, valore medio 83,00 €/mq

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

- Roio Poggio, via Mariana c/o Santuario, superficie commerciale 615 mq circa, richiesta € 28.000, valore medio 45,00 €/mq
- Vendita all'asta, Preturo via centrale, superficie commerciale 2.125 mq circa, richiesta € 65.000, valore medio 30,00 €/mq
- Mediocasa, Paganica via S. Giustino, superficie commerciale 700 mq circa, richiesta € 69.000, valore medio 98,00 €/mq
- Urban Immobilare, Onna via Siepi, superficie commerciale 2.438 mq circa, richiesta € 95.000, valore medio 39,00 €/mq
- Urban Immobilare, Preturo via S. Marco c/o Campus, superficie commerciale 600 mq circa, richiesta € 36.000, valore medio 60,00 €/mq
- L'Aquilone immobiliare, Pianola nei pressi del centro abitato, superficie commerciale 1.670 mq circa, richiesta € 75.000, valore medio 45,00 €/mq

Considerando tutti gli annunci dalla media si perviene a un valore medio di mercato di circa 57,00 €/mq o di 66,00 €/mq limitando alla sola periferia est della città capoluogo l'indagine di mercato che non si discostano molto da quello assunto per la stima pari a 60,00 €/mq
Valore stimato: €/mq 60,00 X 852,00 mq = € 51.120,00

3.15 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 1

Consistenza commerciale abitazione e autorimessa: 412,00 mq

Valore stimato degli immobili:	€ 267.800,00
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:	€ 254.410,00
VALORE FINALE STIMATO DELL'IMMOBILE IN C.T.	**€ 255.000,00**

3.16 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 2

Consistenza commerciale deposito: 27,00 mq

Valore stimato degli immobili:	€ 5.000,00
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:	€ 4.750,00
VALORE FINALE STIMATO DELL'IMMOBILE IN C.T.	**€ 4.750,00**

3.17 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 3

Consistenza commerciale rudere: 24,00 mq

Valore stimato degli immobili:	€ 5.000,00
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:	€ 4.750,00
VALORE FINALE STIMATO DELL'IMMOBILE IN C.T.	**€ 4.750,00**

3.18 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 4

Consistenza commerciale terreni edificabili: 852,00 mq

Valore stimato degli immobili:	€ 51.120,00
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:	€ 48.564,00
VALORE FINALE STIMATO DELL'IMMOBILE IN C.T.	**€ 49.000,00**

DESCRIZIONE LOTTO 1 (abitazione e autorimessa)
Appartamento di circa 295,00 mq calpestabili, articolato su tre piani fuori terra composto da:

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

- piano terra: ingresso, ampia cucina, disimpegno, bagno, vano scala (oltre una cantina di **ulteriori** 23,00 mq netti circa);
- piano primo: pianerottolo con porta-finestra su balcone, ampia sala, disimpegni, bagno, ampia cucina con annesso ripostiglio, camera, vano scala;
- piano secondo: pianerottolo finestrato, tre camere, due bagni, un ripostiglio, due disimpegni, vano scala, due balconi e un terrazzo.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di L'Aquila al foglio 20 particella 774 subalterno 7
Autorimessa di circa 40,00 mq netti posta al piano terra dello stesso edificio.
Identificata al catasto fabbricati nel Comune dell'Aquila al foglio 20 particella 774 subalterno 6
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di **piena proprietà 1/1**

Valore di stima del bene € 255.000,00

DESCRIZIONE LOTTO 2
Deposito (completamente crollato) di circa 27,00 mq calpestabili:

- al piano terra di un edificio di due piani da ricostruire con contributo sisma 2009 (Permesso di Costruire in fase di istruttoria)

Identificato al catasto fabbricati nel Comune dell'Aquila al foglio 20 particella 845 subalterno 1
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di **piena proprietà 1/1**
Valore di stima del bene € 4.750,00

DESCRIZIONE LOTTO 3
Rudere ([redacted]) di circa 24,00 mq calpestabili:

- al piano terra di un edificio di tre piani da ricostruire con contributo sisma 2009 (Permesso di Costruire in fase di istruttoria)

Identificato al catasto fabbricati nel Comune dell'Aquila al foglio 20 particella 3410 subalterno -
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di **piena proprietà 1/1**
Valore di stima del bene € 4.750,00

DESCRIZIONE LOTTO 4
N. 3 lotti di terreno edificabili tra loro confinanti:

- di forma regolare e pianeggianti, della superficie di mq 339, mq 392 e mq 121 per complessivi mq 852

Identificati al Catasto Terreni nel Comune dell'Aquila, al foglio 19, particelle 31 – 32 - 1371
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di **piena proprietà 1/1**
Valore di stima del bene € 49.000,00

L'Aquila, 08 ottobre 2023

Dott. Ing. Gianfranco Gioia

_____

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

5. ALLEGATI

ALLEGATO A.1 – LOTTO 1

A.1.1 – Estratto di mappa Foglio 20 Particella 774
A.1.2 – Elaborato planimetrico
A.1.3 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 774 sub 7 (abitazione)
A.1.4 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 774 sub 6 (autorimessa)
A.1.5 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 774 sub 2 (soppressa)
A.1.6 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 774 sub 3 (soppressa)
A.1.7 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 774 sub 4 (soppressa)
A.1.8 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 774 sub 5 (bene comune non censibile)
A.1.9 – Planimetria catastale abitazione piano terra primo e secondo
A.1.10 – Planimetria catastale autorimessa piano terra
A.1.11 – Allegato pratica ricostruzione AQ-BCE-60386
A.1.12 – Stralcio progetto ricostruzione - stato futuro immobili

ALLEGATO A.2 – LOTTO 2

A.2.1 – Estratto di mappa Foglio 20 Particella 845
A.2.2 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 845 sub 1 (magazzino)
A.2.3 – Allegato pratica ricostruzione AQ-BCE-60417
A.2.4 – Stralcio progetto ricostruzione - stato ante sisma immobili
A.2.5 – Stralcio progetto ricostruzione - stato futuro immobili

ALLEGATO A.3 – LOTTO 3

A.3.1 – Estratto di mappa Foglio 20 Particella 3410
A.3.2 – Visura storica immobile Foglio 20 Particella 3410 (unità collabenti)
A.3.3 – Allegato pratica ricostruzione AQ-BCE-60386
A.3.4 – Stralcio progetto ricostruzione - stato ante sisma immobili
A.3.5 – Stralcio progetto ricostruzione - stato futuro immobili

ALLEGATO A.4 – LOTTO 4

A.4.1 – Estratto di mappa Foglio 19 Particelle 31 – 32 - 1371
A.4.2 – Visura storica immobile Foglio 19 Particella 31
A.4.3 – Visura storica immobile Foglio 19 Particella 32
A.4.4 – Visura storica immobile Foglio 19 Particella 1371

ALLEGATO B.1 – LOTTO 1

B.1.1 Fotografia vista esterna immobili da piazza S. Filippo, abitazione e autorimessa
B.1.2 Fotografia ingresso principale abitazione da via S. Filippo, piano terra
B.1.3 Fotografia accesso autorimessa
B.1.4 Fotografia accesso posteriore abitazione
B.1.5 Fotografia giardino (bene comune non censibile)
B.1.6 – B.1.7 Fotografie tettoia
B.1.8 – B.1. 9 – B.1.10 – B.1.11 – B.1.12 Fotografie piano terra cucina rustica
B.1.13 – B.1.14 Fotografie piano terra bagno
B.1.15 – B.1.16 Fotografie piano terra cantina
B.1.17 – B.1.18 – B.1.19 – B.1.20 – B.1. 21 – B.1.22 – B.1.23 Fotografie autorimessa
B.1.24 Fotografia vano scala piano terra
B.1.25 – B.1.26 – B.1.27 Fotografie piano primo sala
B.1.28 Fotografia piano primo balcone pianerottolo
B.1.29 Fotografia piano primo disimpegno grande
B.1.30 – B.1.31 Fotografie piano primo bagno

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230

B.1.32 – B.1.33 – B.1.34 Fotografie piano primo camera
B.1.35 Fotografia piano primo disimpegno piccolo
B.1.36 – B.1.37 – B.1.38 – B.1.39 Fotografie piano primo cucina
B.1.40 Fotografia piano primo vano scala
B.1.41 Fotografia piano secondo disimpegno
B.1.42 – B.1.43 – B.1.44 Fotografie piano secondo camera 1
B.1.45 – B.1.46 Fotografie secondo bagno 1
B.1.47 Fotografia piano secondo terrazzo
B.1.48 – B.1.49 – B.1.50 Fotografie piano secondo camera 2
B.1.51 – B.1.52 Fotografie piano secondo balcone 1
B.1.53 – B.1.54 Fotografie piano secondo bagno 2
B.1.55 – B.1.56 Fotografie piano secondo camera 3
B.1.57 Fotografia piano secondo balcone 2
B.1.58 Fotografia piano secondo vano scala

ALLEGATO B.2 – LOTTO 2

B.2.1 Fotografia vista area su cui era edificato il fabbricato di cui faceva parte l'immobile pignorato
B.2.2 Fotografia vista area su cui era edificato il fabbricato di cui faceva parte l'immobile pignorato
B.2.3 Fotografia vista edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (foto del 2008)
B.2.4 Fotografia vista edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (foto del 2008)
B.2.5 Fotografia vista edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (foto del 2008)

ALLEGATO B.3 – LOTTO 3

B.3.1 Fotografia vista area su cui sorgeva l'edificio di cui faceva parte il magazzino
B.3.2 Fotografia vista post sisma area su cui sorge l'unità collabente
B.3.3 Fotografia vista post sisma unità collabente
B.3.4 Fotografia vista aggregato di cui fa parte l'immobile pignorato (foto del 2008)

ALLEGATO B.4 – LOTTO 4

RIFERIMENTI FOTOGRAFIE
B.4.1 – Vista terreni da via Fioretta
B.4.2 – Vista terreni da via Fioretta
B.4.3 – Vista terreni da lotto confinante
B.4.4 – Vista terreni da lotto confinante
B.4.5 – Vista terreni da lotto confinante
B.4.6 – Vista terreni da via Onna

ALLEGATO C

Perizia versione privacy

Firmato Da: GIOIA GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410fb293a1d7f91059444b234c389a230