

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Civile di L'Aquila

R.G. ES n° 34/2022

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C – LOTTO D

Locali ad uso di speciali esigenze commerciali con parcheggi, siti al piano terra e seminterrato di cui LOTTO C con magazzino sottotetto e terrazzo tecnico,
via Antica Arischia snc complesso residenziale “Il Moro”
Cansatessa - L'Aquila

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO ED ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Il cespite oggetto di valutazione, ubicato a Cansatessa, L'Aquila (Aq), Via Antica Arischia, snc **LOTTO A** è catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila

- al foglio di mappa 51, p.lla 2005, **sub 9**:

Locale adibito a speciali esigenze di un'attività commerciale sito al piano seminterrato, categoria D/8, rendita Euro 5.068,00; confinante con il corridoio condominiale sub 3, la strada comunale di accesso e distacchi del fabbricato; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Detti dati catastali (ex part. 850) hanno avuto origine per divisione dal precedente:

foglio di mappa 51, p.lla 2005, **nat. F/3** (variazione del 13/12/2011 prot. n. AQ0413822).

Il cespite oggetto di valutazione, ubicato a Cansatessa, L'Aquila (Aq), Via Antica Arischia, snc **LOTTO B** è catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila

- al foglio di mappa 51, p.lla 2005, **sub 12**:

Locale adibito a speciali esigenze di un'attività commerciale sito al piano TERRA, categoria D/8, rendita Euro 4.256,00; confinante con il corridoio condominiale sub 4, l'area comune sub 6, il sub 13, la strada comunale di accesso e distacchi del fabbricato; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Detti dati catastali (ex part. 850) hanno avuto origine per divisione dal precedente:

foglio di mappa 51, p.lla 2005, **nat. F/3** (variazione del 13/12/2011 prot. n. AQ0413822).

N.B. si fa presente che detto sub risulta nelle visure catastali e nella relazione notarile identificato al piano S1 seminterrato, invece nelle planimetrie catastali e nello stato di fatto si trova al piano T, Terra.

Il cespite oggetto di valutazione, ubicato a Cansatessa, L'Aquila (Aq), Via Antica Arischia, snc **LOTTO C** è catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila

- al foglio di mappa 51, p.lla 2005, **sub 13**:

Locale adibito a speciali esigenze di un'attività commerciale sito al piano TERRA, categoria D/8, rendita Euro 6.768,00; confinante con il corridoio condominiale sub 4, il sub 12, l'area comune sub 6, la strada comunale di accesso e distacchi del fabbricato; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

LOTTO C1 è catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila

- al foglio di mappa 51, p.lla 2005, **sub 16**:

Locale deposito sito al piano 2 secondo con annessa terrazza di servizio, categoria C/2, classe 6, consistenza 64mq, sup. catastale 16mq, rendita Euro 115,69; confinante con il corridoio condominiale sub 2, il sub 17, e distacchi del fabbricato; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Detti dati catastali (ex part. 850) hanno avuto origine per divisione dal precedente:

foglio di mappa 51, p.lla 2005, **nat. F/3** (variazione del 13/12/2011 prot. n. AQ0413822).

LOTTO D è catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila

- al foglio di mappa 51, p.lla 2005, **sub 14**:

Locale adibito a speciali esigenze di un'attività commerciale sito al piano TERRA, categoria D/8, rendita Euro 4.864,00; confinante con il corridoio condominiale sub 4, l'area comune sub 6, il sub 13, la strada comunale di accesso e distacchi del fabbricato; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Detti dati catastali (ex part. 850) hanno avuto origine per divisione dal precedente:

foglio di mappa 51, p.lla 2005, **nat. F/3** (variazione del 13/12/2011 prot. n. AQ0413822).

TUTTI I LOTTI in esame risultano piena proprietà per 1/1 XXXXXXXXXX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica ad ovest del centro storico, edificata principalmente tra gli anni '70 e '90. E' una zona sorta inizialmente come residenziale, ma che nel tempo si è arricchita di servizi ed attività commerciali di vario genere. E' ben collegata al centro storico con alcune linee di autobus; via Antica Arischia infatti è una delle principali arterie della città di L'Aquila che la attraversa da ovest al centro. Si accede all'immobile da una strada comunale piuttosto comoda e da una corte interna adibita a piazzale e parcheggi.

Negli anni '90 si è assistito ad un incremento notevole di costruzioni ad uso abitativo, poiché la zona è stata destinata dal P.R.G. prevalentemente a P.E.E.P (piano per l'edilizia economica e popolare) sub zona 1/1 U/1-U/2-U/3; vi troviamo prevalentemente condomini di media qualità, con palazzine di tre/quattro piani ed attività commerciali od uffici ai piani bassi.

Attualmente il quartiere è quasi del tutto abitato, infatti, anche se si rilevano in questa zona danni dovuti al sisma del 2009, quasi tutti i fabbricati e condomini situati nella stessa via sono stati già riparati, altri sono in corso di riparazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

Attualmente i locali commerciali non sono ultimati e quindi non sono utilizzati dalla [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4a. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4a1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: non rilevate

4a2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di Assegnazione casa coniugale: Nessuna

4a3. Atti di asservimento Urbanistico: atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato dalla

[REDACTED] con il Comune di L'Aquila: Atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio [REDACTED]

4a4. Altre limitazioni d'uso: non rilevate

4b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA, GRAVANTI SUI BENI INNANZI INDIVIDUATI

4b1. Ipoteche – iscrizioni contro, come da relazione notarile prodotta:

- Ipoteca volontaria iscritta a L'Aquila il 18/04/2014 [REDACTED] garanzia di mutuo fondiario

Rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

Su: tutti i beni oggetto di esecuzione LOTTO A-B-C-D

identificati al NCEU fg. 51 part.2005 sub 8 nat. D/7 piano S1

(poi liberato con annotazione nn. 1898/19252 del 29/12/2014 – restrizione di beni)

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 9 nat. D/8 piano S1

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 12 nat. D/8 piano T (indicato erroneamente in catasto al piano S1)

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 13 nat. D/8 piano T

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 14 nat. D/8 piano T

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 16 nat. C/2 piano 2

al NCEU fg. 51 part.2008 ENTE URBANO piano T

- Ipoteca [REDACTED]

Importo ipoteca: € [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Su: tutti i beni oggetto di esecuzione LOTTO A-B-C-D

identificati al NCEU fg. 51 part.2005 sub 9 nat. D/8 piano S1

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 12 nat. D/8 piano T (indicato erroneamente in catasto al piano S1)

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 13 nat. D/8 piano T

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 14 nat. D/8 piano T

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 16 nat. C/2 piano 2

4b2. Pignoramenti – trascrizioni contro, come da relazione notarile prodotta:

- Pignoramento immobiliare n. rep. [REDACTED]

Specie: Atto giudiziario dell'UNEP – Verbale di pignoramento immobili

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Su: tutti i beni oggetto di esecuzione LOTTO A-B-C-D

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 9 nat. D/8 piano S1

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 12 nat. D/8 piano T (indicato erroneamente in catasto al piano S1)

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 13 nat. D/8 piano T

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 14 nat. D/8 piano T

al NCEU fg. 51 part.2005 sub 16 nat. C/2 piano 2

al NCEU fg. 51 part.2008 nat. F/1 piano T

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Notaio: [REDACTED]

trascritto in data [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Su: tutti i beni oggetto di esecuzione LOTTO A-B-C-D

Identificato al NCT fg. 54 part. 850 – 854

N.B. si precisa che nella presente nota è stato indicato, presumibilmente per mero errore materiale, il foglio 54 anziché il corretto foglio 51

4c. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZI e/o CATASTALI

4c1. Accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di L'Aquila, si è appreso che l'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato edificato dalla [REDACTED] con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di L'Aquila **n. 475 del 19/06/1990** avente oggetto la realizzazione di un complesso residenziale per 188 alloggi più un edificio per Servizi nella sub zona PEEP 84 n. 1/1 loc. Cansatessa.

Ad oggi risultano effettuate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 172 del 05/05/1995 per varianti interne ed ultimazione lavori

Concessione edilizia in Variante N. 255 del 19/12/1996 relativa alla costruzione dell'edificio polifunzionale – centro servizi

Permesso di costruire N. 29 del 05/02/2004 – rinnovo della concessione N. 255 per l'ultimazione dei lavori di costruzione edificio polifunzionale/centro servizi

Permesso di costruire N. 48 del 28/02/2007 – rinnovo della concessione N. 255 e del successivo rinnovo N. 29 per l'ultimazione dei lavori di costruzione edificio polifunzionale/centro servizi e realizzazione di tetto in legno

Proroga N. 30 del 24/02/2011 del Permesso di costruire N. 48 del 28/02/2007 – relativo all'ultimazione dei lavori di costruzione edificio polifunzionale/centro servizi
D.I.A. N. 2324 del 17/11/2011 con oggetto: variante per diversa distribuzione interna dei locali di un immobile ad uso attività produttiva

D.I.A. N. 2560 del 28/12/2011 con oggetto: realizzazione di garage sotterraneo (mai realizzato)

S.C.I.A. N. 226 del 06/03/2012 con oggetto: realizzazione della sistemazione esterna dell'edificio polifunzionale

Depositi al Genio Civile

Prot. N. 3954 del 14/10/1991 con oggetto: autorizzazione a costruire ai sensi della L.64/74 art. 18 fabbricato adibito a centro commerciale e servizi

Prot. N. 999 del 25/10/1991 con oggetto: realizzazione in variante di cemento armato ai sensi della L.1086/71 fabbricato adibito a centro commerciale e servizi

Prot. N. 967 del 29/05/1992 con oggetto: variante all'autorizzazione n. 3954

Prot. N. 788 del 18/03/1996 con oggetto: autorizzazione a costruire ai sensi della L.64/74 art. 18 due passerelle pedonali di collegamento per il centro commerciale e servizi

Prot. N. 38080 deposito n. 376/12 del 28/05/2012 con oggetto: realizzazione di un elevatore

Prot. N. 51039 deposito n. 490/12 del 11/07/2012 con oggetto: realizzazione di un muro di sostegno in C.A.

Non risultano difformità né condoni richiesti.

Non risultano pratiche edilizie in corso.

4c2. Accertamenti di conformità Catastale:

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, (ex UTE), si è accertato che l'identificazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione corrisponde a quanto indicato nel pignoramento e lo stato rilevato in occasione del sopralluogo corrisponde essenzialmente con quanto rappresentato nella planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

LOTTO A sub 9: non si riscontrano difformità

LOTTO B sub 12: si rilevano due ulteriori porte di accesso (per un totale di tre porte) sul disimpegno sub 4, situate ai lati sinistro e destro della porta segnalata in planimetria catastale.

LOTTO C sub 13: si rilevano quattro ulteriori porte di accesso (per un totale di cinque porte) sul corridoio sub 4, situate ai lati sinistro e destro della porta segnalata in planimetria catastale.

LOTTO C1 sub 16: si rileva una portafinestra di accesso al terrazzo di servizio, ed una finestra a livello pavimento, triangolare situata all'estremità del lato nord, entrambe non segnate nella planimetria catastale.

LOTTO D sub 14: si rilevano due ulteriori porte di accesso (per un totale di tre porte) sul disimpegno sub 4, situate ai lati sinistro e destro della porta segnalata in planimetria catastale.

5. INFORMAZIONI VARIE PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: circa € 1.100,00 annue per la manutenzione dell'ascensore

Spese condominiali pregresse non saldate alla data odierna: non rilevate

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate

6. ATTUALI PROPRIETARI

Come da relazione notarile prodotta

[REDACTED]

Proprietaria per diritti complessivi 1/1 (LOTTO A-B-C-D)

6a. ATTI DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO E DI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO

Come da relazione notarile prodotta

Il terreno sui cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione è pervenuto alla ditta esecutata da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari del terreno identificato al NCT fg.51 part. 850 nat.T are 399.56
per atto di compravendita a rogito di:

[REDACTED] Notaio: [REDACTED]

Trascrizione: [REDACTED]

E successiva rettifica per erronea indicazione del foglio catastale n. 54 anziché n. 51 a rogito

[REDACTED] notaio: [REDACTED]

Trascrizione: [REDACTED]

6b. PROVENIENZA DEI BENI AI DANTI CAUSA

Come da relazione notarile prodotta

Precedentemente al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui alcuni sub sono oggetto di pignoramento era già di proprietà dei [REDACTED] sopra indicati.

7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE – LOTTO A –B –C- D

I lotti oggetto di stima, sono ubicati al piano terra ed in parte al piano seminterrato di un edificio costruito tra il 1990 e il 2012 parzialmente danneggiato dagli eventi sismici del 6 aprile 2009 e già riparato ed agibile. Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, è destinato a locali commerciali - studi ed uffici; l'edificio è dotato di due aree esterne asfaltate ed adibite a parcheggi e spazi di manovra ad uso esclusivo del suddetto fabbricato come da Atto Unilaterale d'obbligo stipulato con il Comune di L'Aquila; l'edificio, è dotato di due corpi scala ed un ascensore; una terza scala a chiocciola conduce al piano secondo sottotetto adibito a locali deposito e terrazzo; vi si accede dalla strada comunale di viabilità interna al complesso residenziale denominato "Il Moro" che affaccia sulla strada Comunale via Antica Arischia. Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche strutturali: struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento a lastra di spessore cm 20, scale in cemento armato, tamponature esterne in laterizio a doppio strato del tipo "a cassetta" con pannelli di coibentazione. I paramenti di finitura esterni sono ad lastre di gres porcellanato di

grandi dimensioni. Il tetto è a falde inclinate nella parte centrale, a padiglione con lucernai centrali nelle ali laterali e piano adibito a terrazza nei subb 16 e 17. Esso è di tipo misto in cemento armato e in legno rivestito con guaina bituminosa/tegole canadesi. Le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato e vetrocamera senza persiane o avvolgibili in p.v.c. Gli infissi interni di accesso alle varie unità immobiliari sono del tipo portoncino blindato in legno con pannello esterno laccato e li stellato. Quelli di accesso alle cantine e ai locali tecnici sono in lamiera verniciata rinforzata del tipo tagliafuoco. Il fabbricato risulta dotato di impianto idrico, igienico sanitario, elettrico, telefonico, citofonico e ogni unità immobiliare è dotata/predisposta di impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a metano di rete.

– LOTTO A

L'unità immobiliare distinta al foglio di mappa 51, p.lla 2005, sub 9, cat D/8 sita al piano seminterrato è distribuita su un unico piano, è libera solo sul lato ovest, è dotata di finestre a nastro in alluminio e vetro nella parte alta del lato ovest. Ha tre ingressi dal corridoio comune sub 3, attraverso il vano scala condominiale. E' uno spazio piuttosto ampio di circa mq 330, costituito da un unico vano.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni, non risulta utilizzata dalla società esecutata, non risulta locata a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

L'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta essere soggetto a vincoli (ad eccezione dell'atto unilaterale d'obbligo già citato), la destinazione del lotto è: Locali commerciali, classe D/8.

L'unità immobiliare in esame risulta composta da un unico grande vano h 3.45m sottotrave da adibire ad attività commerciale. Vi si accede direttamente dal corridoio interno condominiale attraverso tre portoncini di tipo blindato.

Internamente le pareti perimetrali risultano intonacate ma non tinteggiate, mentre il soffitto e le travi risultano lasciati a cemento grezzo, unitamente al pavimento che risulta essere anch'esso non pavimentato ed in cemento battuto.

Il locale commerciale è predisposto per essere servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente. Presenta la predisposizione per l'impianto elettrico sottotraccia sulle pareti perimetrali e con canaline a vista sul soffitto; l'impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risulta non essere completato, non si rilevano infatti né la caldaia murale né gli elementi radianti, ma c'è la predisposizione per impianto del tipo con caldaia murale alimentata a gas metano di rete.

Ogni porzione immobiliare ha un impianto elettrico e termico indipendente dagli altri.

– LOTTO B

L'unità immobiliare distinta al foglio di mappa 51, p.lla 2005, sub 12, cat D/8 sita al piano terra è distribuita su un unico piano, è libera su tre lati, gode di un'ottima esposizione, è dotata di ampie finestre a nastro in alluminio e vetro sui tre lati. Ha tre ingressi dal corridoio comune sub 4,

attraverso il vano scala condominiale. E' uno spazio piuttosto ampio di circa mq 300, costituito da un unico vano.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni, non risulta utilizzata dalla società esecutata, se non per il deposito di alcuni materiali edili, non risulta locata a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

L'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta essere soggetto a vincoli (ad eccezione dell'atto unilaterale d'obbligo già citato), la destinazione del lotto è: Locali commerciali, classe D/8.

L'unità immobiliare in esame risulta composta da un unico grande vano h 3.45m sottotrave da adibire ad attività commerciale. Vi si accede direttamente dal corridoio interno condominiale attraverso tre portoncini di tipo blindato.

Internamente le pareti perimetrali risultano intonacate ma non tinteggiate, mentre il soffitto e le travi risultano lasciati a cemento grezzo, unitamente al pavimento che risulta essere anch'esso non pavimentato ed in cemento battuto.

Il locale commerciale è predisposto per essere servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente. Presenta la predisposizione per l'impianto elettrico sottotraccia sulle pareti perimetrali e con canaline a vista sul soffitto; l'impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risulta non essere completato, non si rilevano infatti né la caldaia murale né gli elementi radianti, ma c'è la predisposizione per impianto del tipo con caldaia murale alimentata a gas metano di rete.

Ogni porzione immobiliare ha un impianto elettrico e termico indipendente dagli altri.

- LOTTO C

L'unità immobiliare distinta al foglio di mappa 51, p.lla 2005, sub 13, cat D/8 sita al piano terra è distribuita su un unico piano, è libera solo su un lato ma gode di una buona esposizione, è dotata di ampie finestre a nastro in alluminio e vetro sul lato sud ovest. Ha cinque ingressi dal corridoio comune sub 4, attraverso il vano scala condominiale. E' uno spazio piuttosto ampio di circa mq 404, costituito da un unico vano.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni, non risulta utilizzata dalla società esecutata, non risulta locata a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

L'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta essere soggetto a vincoli (ad eccezione dell'atto unilaterale d'obbligo già citato), la destinazione del lotto è: Locali commerciali, classe D/8.

L'unità immobiliare in esame risulta composta da un unico grande vano h 3.45m sottotrave da adibire ad attività commerciale. Vi si accede direttamente dal corridoio interno condominiale attraverso cinque portoncini di tipo blindato.

Internamente le pareti perimetrali risultano intonacate ma non tinteggiate, mentre il soffitto e le

travi risultano lasciati a cemento grezzo, unitamente al pavimento che risulta essere anch'esso non pavimentato ed in cemento battuto; si rileva che le due pareti perimetrali sui lati corti sono in cartongesso.

Il locale commerciale è predisposto per essere servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente. Presenta la predisposizione per l'impianto elettrico sottotraccia sulle pareti perimetrali e con canaline a vista sul soffitto; l'impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risulta non essere completato, non si rilevano infatti né la caldaia murale né gli elementi radianti, ma c'è la predisposizione per impianto del tipo con caldaia murale alimentata a gas metano di rete.

Ogni porzione immobiliare ha un impianto elettrico e termico indipendente dagli altri.

– LOTTO C1

L'unità immobiliare distinta al foglio di mappa 51, p.lla 2005, sub 16, cat C/2 sita al piano secondo è distribuita su un unico piano, è libera su due lati, è dotata di una portafinestra/abbaino in alluminio e vetro di accesso al terrazzo tecnico annesso al locale sottotetto. Ha un ingresso con una porta metallica dal corridoio comune sub 2, attraverso il vano scala condominiale. E' uno spazio piuttosto angusto, con il tetto spiovente e molto basso (h media 78cm) di circa mq 58, costituito da un unico vano a forma di L, adibito a locale deposito/sottotetto.

Il terrazzo tecnico annesso, è pavimentato con guaina bituminosa, recintato da ringhiera su un lato e da parapetto in muratura sull'altro. E' piuttosto ampio, di circa mq 150 e gode di una splendida vista panoramica.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni, non risulta utilizzata dalla XXXXXXXXXX, non risulta locata a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

Vi si accede direttamente dal corridoio interno condominiale attraverso una porta in lamiera verniciata.

Internamente le pareti perimetrali ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento risulta rivestito con mattonelle in ceramica monocottura di colore chiaro.

Il locale commerciale è predisposto per essere collegato agli impianti di climatizzazione dei locali ai piani sottostanti. Presenta la predisposizione per l'impianto elettrico sottotraccia sulle pareti perimetrali.

– LOTTO D

L'unità immobiliare distinta al foglio di mappa 51, p.lla 2005, sub 14, cat D/8 sita al piano terra è distribuita su un unico piano, è libera su tre lati, gode di un'ottima esposizione, è dotata di ampie finestre a nastro in alluminio e vetro sui tre lati. Ha tre ingressi dal corridoio comune sub 4, attraverso il vano scala condominiale. E' uno spazio piuttosto ampio di circa mq 300, costituito da un unico vano.

L'unità immobiliare allo stato attuale si presenta in buone condizioni, non risulta utilizzata dalla società esecutata, se non per il deposito di alcuni materiali edili, non risulta locata a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

L'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta essere soggetto a vincoli (ad eccezione dell'atto unilaterale d'obbligo già citato), la destinazione del lotto è: Locali commerciali, classe D/8.

L'unità immobiliare in esame risulta composta da un unico grande vano h 3.45m sottotrave da adibire ad attività commerciale. Vi si accede direttamente dal corridoio interno condominiale attraverso tre portoncini di tipo blindato.

Internamente le pareti perimetrali risultano intonacate ma non tinteggiate, mentre il soffitto e le travi risultano lasciati a cemento grezzo, unitamente al pavimento che risulta essere anch'esso non pavimentato ed in cemento battuto.

Il locale commerciale è predisposto per essere servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente. Presenta la predisposizione per l'impianto elettrico sottotraccia sulle pareti perimetrali e con canaline a vista sul soffitto; l'impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria risulta non essere completato, non si rilevano infatti né la caldaia murale né gli elementi radianti, ma c'è la predisposizione per impianto del tipo con caldaia murale alimentata a gas metano di rete.

Ogni porzione immobiliare ha un impianto elettrico e termico indipendente dagli altri.

Le superfici a seguito riportate sono state rilevate in sede di sopralluogo

LOTTO A	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq (arrotondata al mq ex D.P.R. 138/98)
	Locale commerciale Piano S1 sub 9	331.26	1,00	331.00
	Tot. mq 331.26			Tot. mq 331.00
LOTTO B	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq (arrotondata al mq ex D.P.R. 138/98)
	Locale commerciale Al Piano terra sub 12	298.86	1,00	299.00
	Tot. mq 298.86			Tot. mq 299.00
LOTTO C	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq (arrotondata al mq ex D.P.R. 138/98)
	Locale commerciale Piano terra sub 13	404.87	1,00	405.00
	Locale magazzino al piano 2 sub 16	58.50	0.50	29.00
	Terrazzo di servizio al piano 2 sub 16	150.06	0.30	45.00
	Tot. mq 613.43			Tot. mq 479.00

LOTTO D	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq (arrotondata al mq ex D.P.R. 138/98)
	Locale commerciale Al Piano terra sub 14	302.73	1,00	303.00
	Tot. mq 302.73			Tot. mq 303.00

7a. ACCESSORI

Corte comune e parcheggi di pertinenza al piano terra (LOTTO A-B-C-D)

N. 1 locale deposito sottotetto al piano 2 e terrazzo tecnico di servizio al piano 2 (LOTTO C)

7b. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C/LOTTO D

Fondazioni: cemento armato
Strutture verticali: cemento armato
Travi: cemento armato
Solai: latero-cemento
Copertura: legno con lucernai in vetro
Scale: cemento armato

7c. COMPONENTI EDILIZIE DELL'EDIFICIO LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C / LOTTO D

Cancello: non presente
Recinzione: in muratura e ringhiera in ferro
Giardino: non presente
Corte: presente una ampia corte asfaltata adibita a parcheggi
Pareti esterne: tamponatura in laterizio
Rivestimento: lastre di gres porcellanato
Imbotti: presenti in lamiera zincata e verniciata
Ascensore: presenti n. 1 ascensori
Portone d'ingresso: anta battente in ferro e vetro
Manto di copertura: tegole del tipo "canadese" bituminose

7d. COMPONENTI EDILIZIE DELL'IMMOBILE LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C / LOTTO D

Pavimenti: cemento grezzo / rivestimento in monocottura nel lotto C1
/ guaina bituminosa nel terrazzo C1
Rivestimenti: non presenti
Sanitari: non presenti
Pareti: intonacate non tinteggiate
Tramezzi: non presenti
Infissi interni: non presenti
Infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetrocamera
Portone d'ingresso: anta battente in legno del tipo blindato

7e. CARATTERISTICHE IMPIANTI**LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C/ LOTTO D**

<u>Elettrico:</u>	SI solo predisposizione
<u>Antenna:</u>	NO
<u>Antifurto:</u>	non presente
<u>Antincendio:</u>	non presente
<u>Citofonico:</u>	SI solo predisposizione
<u>Condizionamento:</u>	NO
<u>Diffusione:</u>	non presente
<u>Gas:</u>	SI solo predisposizione
<u>Idrico:</u>	SI solo predisposizione
<u>Telefonico:</u>	SI solo predisposizione
<u>Termico:</u>	SI – solo predisposizione CON CALDAIA MURALE A GAS

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI**8a. CRITERI DI STIMA****LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C / LOTTO D**

Generalmente il sistema estimativo è sintetico per confronto diretto con beni simili a quelli in esame, dei quali sono noti i prezzi correnti di mercato. Detti dati sono stati acquisiti con ricerche documentali opportunamente interpolati ed adattati allo specifico caso di stima, ovvero tenendo in debita considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche afferenti ai beni in esame. Tuttavia, più che il calmere locale vale la conoscenza del mercato dei fabbricati e terreni, acquisita professionalmente dallo stimatore, adeguata a tutte le componenti oggettive e determinanti ai fini dell'accertamento quali: ubicazione, razionalità della ripartizione dei diversi vani, superfici utili, destinazione, esposizione, viabilità, dimensioni e caratteristiche delle aree scoperte, possibilità di realizzo, vetustà e stato di conservazione.

8b. PARAMETRI DI STIMA**LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C/LOTTO D**

Ubicazione degli immobili: tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di L'Aquila è da ritenersi discreta, in quanto situato in una zona residenziale semiperiferica ed adiacente una strada di scorrimento molto frequentata.

Distribuzione, orientamento, e funzionalità: L'immobile in esame gode di una buona esposizione, è ben soleggiato, e gode di vista panoramica; distribuzione e funzionalità dell'immobile sono buone in quanto i vani sono molto ampi.

Tipologia costruttiva: edificio polifunzionale di due piani con pochi uffici e locali commerciali per piano: buona, servito da ascensore e dotato di parcheggi.

Stato di costruzione e finitura: i materiali di finitura sono più che buoni, lo stato di conservazione dell'edificio appare ottimo in quanto ristrutturato recentemente.

8c. FONTI DI INFORMAZIONE E CALCOLO DI STIMA LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C / LOTTO D

Tenendo conto di quanto sopra detto, e dalle indagini effettuate consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili ecc.; sia fonti indirette quali dati pubblicati in stampa, prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativa al primo semestre dell'anno in corso, è risultato quanto segue:

assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq), si ritiene poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, si aggira intorno ai **1.700,00 €/mq**, **per locali commerciali/uffici ristrutturati, liberi e non danneggiati dal sisma**. Valore che, nel procedimento di stima in appresso formulato, considerando alcune peculiarità negative ma fortemente apprezzabili dal mercato immobiliare quali: gli impianti idro-termici ed elettrici da completare, ed i rivestimenti e le finiture interne assenti oltre che la difficoltà a raggiungere il luogo, lontano dalle principali vie commerciali; considerando tutto ciò **sarà ridotto di un quid corrispondente al 20%**.

Di conseguenza il valore della piena proprietà di ogni mq. di superficie commerciale (sup. lorda arrotondata al mq) sarà così formulato:

Valore unitario stimato: €1.700/mq – 20% = € 1.360,00/mq

8d. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI

LOTTO A: locale commerciale al piano seminterrato, di complessivi mq. 331 netti circa di superficie utile con annessa corte comune adibita a parcheggi:

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario stimato €/mq	Quota	Valore quota
Locale commerciale al piano seminterrato sub. 9	331.00	€ 1.360,00	1/1	€ 450.160,00

LOTTO B: locale commerciale al piano terra, di complessivi mq. 298 netti circa di superficie utile con annessa corte comune adibita a parcheggi:

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario stimato €/mq	Quota	Valore quota
Locale commerciale al piano terra sub 12	299.00	€ 1.360,00	1/1	€ 406.640,00

LOTTO C/ C1: locale commerciale al piano terra, di complessivi mq. 405 netti circa di superficie utile con annessa corte comune adibita a parcheggi, locale deposito al piano 2 e terrazzo di servizio al piano 2:

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario stimato €/mq	Quota	Valore quota
Locale commerciale al piano terra sub 13 con annessi locali magazzino al piano 2 e terrazzo tecnico al piano 2 sub 16	479.00	€ 1.360,00	1/1	€ 651.440,00

LOTTO D: locale commerciale al piano terra, di complessivi mq. 302 netti circa di superficie utile con annessa corte comune adibita a parcheggi:

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario stimato €/mq	Quota	Valore quota
Locale commerciale al piano terra sub 14	303.00	€ 1.360,00	1/1	€ 412.080,00

8e. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA LOTTO A / LOTTO B/ LOTTO C / LOTTO D

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

LOTTO A **€ 22.508,00**

LOTTO B **€ 20.332,00**

LOTTO C **€ 32.572,00**

LOTTO D **€ 20.604,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: 20% **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni in uso: 20% **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **€ 0,00**

9. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta **LOTTO A € 427.652,00**

PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO A € 427.600,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta **LOTTO B € 386.308,00**

PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO B € 386.300,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta LOTTO C € 618.868,00

PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO C € 618.800,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta LOTTO D € 391.476,00

PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO D € 391.500,00

Si allega:

1. Schema individuazione lotti
2. Planimetria catastale immobili e stralcio planimetrico
3. Visure catastali
4. Documentazione fotografica



L'Aquila, 24 luglio 2023

