

T R I B U N A L E D I
L ' A Q U I L A
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare EI AQ n.ro 04/2019

promossa da “precedente”

contro

“esecutato”

PREMESSA ED INCARICO

In data 03.06.2019, il sottoscritto dott. ing. Bussolotti Roberto, con studio in L'Aquila (AQ), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico prestando giuramento di rito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

I beni oggetto dell'esecuzione – come riportato negli atti – è costituito dai seguenti immobili e successivamente meglio descritti:

o Beni oggetto della procedura: Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 1 (corte). Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – in Via della Mainetta divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via Civita Tomassa n.ro 3, località Coppito.

(Coord. Geografiche: lat. 42.370663/ long. 13.341883).

Sommario

PREMESSA ED INCARICO.....	1
PREMESSA NOMINA PERITO ESTIMATORE.....	5
QUESITI.....	10
D-Quesito n.ro 1	10
D-Quesito n.ro 2	11
D-Quesito n.ro 3	11
D-Quesito n.ro 4	12
D-Quesito n.ro 5	13
D-Quesito n.ro 6	14
D-Quesito n.ro 7	14
RISPOSTA QUESITI	15
R-Quesito n.ro 1 – Documentazione ex art. 567	15
1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell’atto di pignoramento immobiliare.....	16
1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria.....	16
R-Quesito n.ro 2 – Individuazione del Lotto	16
R-Quesito n.ro 3 – Descrizione generale dei beni	17
3.1.1 Titolarità dell’immobile	17
3.1.2 Confini.....	18
3.1.3 Consistenza.....	18
3.1.4 Dati catastali.....	19
3.1.5 Corrispondenza catastale.....	19
3.1.6 Precisazioni	19
3.1.7 Stato conservativo e stato dei luoghi generale.....	20

	3.1.8 Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 2, 3.	21
	3.1.9 Parti comuni	24
	3.1.10 Servitù ed usi civici.....	25
	3.1.11 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
	3.1.12 Stato di occupazione	27
	3.1.13 Formalità pregiudizievoli	27
	3.1.14 Normativa urbanistica	28
	3.1.15 Regolarità edilizia	28
	3.1.16 Interventi di riparazione e/o miglioramento	29
	3.1.17 Prestazione energetica	29
	3.1.18 Vincoli ed oneri condominiali	29
	R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico	30
	R-Quesito n.ro 5 – Metodo di Stima.....	30
	5.1.1 Dati sintetici di zona.....	31
	5.1.2 Dati sintetici di zone limitrofe.....	31
	5.1.3 Servizi ausiliari	31
	5.1.4 Collegamenti – Trasporti	32
	5.1.5 Lotto - Oneri, irregolarità e regolarizzazioni edilizie	32
	5.1.6 Lotto unico - Spese da sostenere.....	33
	5.1.7 Lotto unico - Stima dell’immobile	33
	5.1.8 Lotto unico - Valore di stima economica dell’immobile	35
	R-Quesito n.ro 6 – Riepilogo Lotto	38
	6.1.1 Scheda riassuntiva dei lotti individuati	38
	6.1.2 Descrizione dei beni contenuti nell’atto di pignoramento	39

PREMESSA NOMINA PERITO ESTIMATORE

Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 ecc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) una descrizione giuridica del bene con sua identificazione, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, con indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio; indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) una descrizione commerciale complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale dovranno essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse, indicandone il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari"

	oppure “occupato da terzi”;	
	- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di	
	registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il	
	pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un	
	giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, indicando il	
	deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con	
	locazione in corso; la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta e	
	qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al	
	giudice dell’esecuzione; l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa	
	eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento	
	di assegnazione della casa coniugale - allegare copia di tutti i documenti	
	rinvenuti o esibiti;	
	d) l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,	
	gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i	
	vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso	
	o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali	
	(precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e	
	cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di	
	assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad	
	esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti	
	condominiali trascritti);	
	e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che	
	saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente:	
	iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti,	
	sentenze di fallimento, ecc.	

	f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:	
	- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche	
	- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità	
	- potenzialità edificatorie del bene	
	- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)	
	g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.	
	h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:	
	- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);	
	- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione	

	degli stessi;	
	- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;	
	- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;	
	- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;	
	i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;	
	l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;	
	10. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;	
	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 disp. 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 i	
	chiarimenti.	
	Fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati.	
	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 i	
	documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla	
	diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico.	
	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 fondate (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 ecc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese.	
	Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini	
	demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.	
	Partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o	
	dal GE.	

	QUESITI	
	D-Quesito n.ro 1	
	Verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art. 567 co.	
	2, c.p.c., e segnalare, sospendendo ogni ulteriore operazione di stima, i	
	documenti mancanti o inidonei. Rilevare, sulla base della documentazione in	
	atti, la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (iscrizioni	
	ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, sequestri o domande giudiziali)	
	gravanti sul diritto pignorato. In caso di pignoramento di quote in	
	comunione con terzi estranei all'esecuzione, indicare la quota spettante al	
	debitore e quelle afferenti ai terzi, l'atto di acquisto (in caso di successione,	
	l'atto di acquisto del dante causa), le generalità dei contitolari, la divisibilità in	
	natura delle singole quote, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	
	eventualmente esistenti su ognuna delle quote medesime. Laddove i beni	
	oggetto di pignoramento risultino pervenuti al debitore per successione	
	ereditaria, si acquisisca l'atto di accettazione di eredità dell'esecutato e la	
	relativa nota di trascrizione. Consultare i registri dello stato civile del comune	
	di nascita o residenza dell'esecutato, ovvero il registro delle imprese	
	nell'ipotesi in cui l'esecutato sia un imprenditore; acquisire l'estratto dello	

	stato civile riguardante il debitore, onde verificare se lo stesso sia coniugato in regime di comunione legale.	
	D-Quesito n.ro 2	
	Individuare, sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad integrare un medesimo lotto, per la complementarità degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, immobile principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo immobile con destinazione produttiva o commerciale) o per altre ragioni di mercato che consiglino la vendita in lotto unico (ad esempio, pluralità di terreni confinanti, anche con diversa destinazione urbanistica).	
	Formare i lotti sulla base di tali criteri.	
	D-Quesito n.ro 3	
	Procedere alla descrizione dei beni in esecuzione, specificando se siano liberi o occupati, dal debitore o da terzi, se a titolo di locazione o ad altro titolo, opponibile o meno alla procedura, riferendone tempestivamente al giudice, se soggetti a formalità, oneri o vincoli, anche condominiali (quali, ad esempio, vincoli storico culturali, atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione IACP, diritti ex lege n. 122/2005, limiti alle attitudini edificatorie, servitù prediali, vincoli idrogeologici e forestali, usi civici e livelli) se, acquistati in regime di comunione legale tra coniugi e con quale atto traslativo, quale sia la destinazione in atto, quale la destinazione urbanistica ei terreni e gli estremi della concessione e l'epoca della edificazione dei fabbricati, se sia stata dichiarata l'abitabilità per gli immobili destinati ad abitazione, corredata di planimetrie e fotografie; verificare, se del caso, l'abitabilità del bene ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001. Indicare la tipologia di ciascun immobile, la sua	

	ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) la	
	superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della	
	superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della	
	superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, gli accessi, i	
	confini, eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti co-	
	muni, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture	
	verticali, solai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne	
	dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi	
	esterni, infissi interni tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso,	
	scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), preci-	
	sando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti,	
	la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessa-	
	ri al loro adeguamento. Indicare l'attuale possessore dei beni e l'eventuale	
	esistenza di rapporti di locazione in virtù di atti registrati anteriormente al	
	pignoramento, il reddito dominicale o la rendita catastale e i valori stimati.	
	Verificare inoltre la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignora-	
	mento, specificando, in caso di difformità, se: a) tali dati non hanno mai	
	identificato l'immobile e, comunque, non consentono la sua precisa indivi-	
	duazione; b) se tali dati sono erronei, ma comunque, consentono di indivi-	
	duare il bene; c) se tali dati, pur non corrispondendo attualmente a quelli	
	esatti hanno, in precedenza, correttamente identificato il bene.	
	D-Quesito n.ro 4	
	Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in	
	caso di esistenza di opere abusive, controllare la sussistenza di possibilità di	
	sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6	

	giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare	
	l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante	
	e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del	
	procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le	
	eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso,	
	accertare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa	
	eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle	
	condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio	
	1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della	
	Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento	
	del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici	
	comunali competenti. Procedere all'identificazione catastale dell'immobile,	
	previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di	
	pignoramento con le risultanze catastali. Acquisire , nel caso di terreni, se non	
	già in atti, le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica non	
	anteriori a 3 mesi.	
	D-Quesito n.ro 5	
	Quantificare il valore minimo di mercato dell'immobile in questione,	
	assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili	
	delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli	
	uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e	
	quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ove gli	
	immobili oggetto dei contratti e delle proposte presi in esame ai fini	
	dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.)	
	dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione	

equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200.

D-Quesito n.ro 6

Allegare, in caso di pluralità di lotti, scheda riassuntiva contenente l'elencazione di tutti i lotti da porre in vendita identificando ciascun lotto con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo.

D-Quesito n.ro 7

Indicare, infine, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA QUESITI

R-Quesito n.ro 1 – Documentazione ex art. 567

Secondo quanto disposto dall'art. 567 co. 2, c.p.c., è presente certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; dalla suddetta relazione, resa dal Notaio in Alba Adriatica – Dott. Maria Pantalone Balice – iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Teramo e Pescara, ai sensi dell'art. 567 co. 2, c.p.c., nel testo modificato dalla Legge 03.08.1998 n.ro 302 e succ. modif., risulta che i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare in parola, promossa dalla Creditrice nei confronti dell'esecutato, sono descritti nel seguente modo:

Immobile oggetto della Procedura¹

1. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 1, corte.
2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 2, categ. C/6, classe 13, consistenza 23 mq.
3. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 3, categ. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani.

E' stata possibile la considerazione del registro dell'ufficio competente secondo le risultanze della relazione notarile qui richiamata.

¹ Estratto da Atto di Pignoramento Immobiliare e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.

	1.1.1 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento	
	immobiliare	
	Come da nota di prescrizione l'immobile ² è sito nel Comune di L'Aquila	
	(AQ), censito nel Catasto Fabbricati del Comune dell'Aquila (AQ) come	
	segue ³ :	
	✓ foglio 61 particella n. 492 al subalterno 1 (corte).	
	✓ foglio 61 particella n. 492 al subalterno 2.	
	✓ foglio 61 particella n. 492 al subalterno 3.	

	1.1.2 Cronistoria catastale delle particelle e storia ipotecaria	
	Si faccia riferimento alle risultanze del certificato notarile, resa dal Notaio in	
	Alba Adriatica, Dott. Maria Pantalone Balice; le ispezioni ipotecarie sono	
	state eseguite sui registri che appaiono regolarmente tenuti dalla conservato-	
	ria dei RR.II. sui quali la stessa è legittimata ad operare.	

	R-Quesito n.ro 2 – Individuazione del Lotto	
	Da indagini commerciali e di mercato, da valutazioni proprie in sede di studio	
	ed analisi degli immobili succitati e similari, per la complementarità degli	
	stessi nonché dal sopralluogo effettuato ed in base alla rispettiva destinazione	
	funzionale nonché appetibilità degli immobili stessi, si ritiene che i suddetti	
	beni di cui in premessa debbano essere considerati in un unico (1) lotto onde	
	per cui la presente relazione di stima. I beni in parola – nel loro complesso –	
	non possono ritenersi quantunque divisibili tra loro ma costituenti unico	
	² Allegato A: inquadramento generale territoriale (dall'alto).	
	³ Allegato B: estratto di mappa catastale.	

	lotto in natura ed in funzione di quanto successivamente nella presente	
	riportato; tale riflessione, oltre a quanto già espresso, riporta alla valutazione	
	di cui il presente paragrafo.	
	 Lotto: Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al	
	Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492	
	sub. 1 (corte) – bene comune non censibile ⁴ . Immobile sito nel	
	Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del	
	suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel	
	Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del	
	suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.	
	L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – in Via della	
	Mainetta divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via Civita	
	Tomassa n.ro 3, località Coppito.	

	R-Quesito n.ro 3 – Descrizione generale dei beni	
	3.1.1 Titolarità dell'immobile	
	L'immobile oggetto della presente, appartiene all'esecutato, per le rispettive	
	quote e diritti pari ad 1/1 della piena proprietà ⁵ . L'immobile è stato trasferito	
	di proprietà in virtù delle compravendite ⁶ , secondo gli atti riportati ed indicati	
	nella documentazione presente nel rispettivo fascicolo depositato.	

	⁴ Riscontrato nella certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. presente agli atti.	
	⁵ Riferimento documentazione della procedura in epigrafe ed altresì fermo restando quanto indicato nella risposta R-Quesito n.ro 1.	
	⁶ Certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. presente agli atti.	

3.1.2 Confini

L'immobile risulta confinante, con Via Civita Tomassa da una parte e con Via Civita Retenga e Via della Madonnella per gli altri due lati nonché con proprietà di altri immobili con la relativa fascia di rispetto; salvo altri⁷.

3.1.3 Consistenza

3.1.3.1 Fabbricati Lotto 1⁸

Destinazione catastale	Superficie ⁹ Netta (ca)	Superficie ¹⁰ Lorda (ca)	Coeff. Utilizz.	Superficie Conv.le	Altezza (ca)	Piano
Fg. 61 p.IIIa	212,70 mq	277,20 mq	1	212,70 mq	2.7 m	S1-T-
492 sub. 3	15,18 mq	15,18 mq	0.25	3,80 mq	(cat.)	1-2
A/2: Abitazione di tipo civile						
Totale superficie convenzionale:				216,50 mq		

Destinazione catastale	Superficie ¹¹ Netta (ca.)	Superficie ¹² Lorda (ca.)	Coeff. Utilizz.	Superficie Conv.le	Altezza (ca.)	Piano
Fg. 61 p.IIIa	20,90 mq	25,28 mq	1	20,90 mq	2.80 m	Terra
492 sub. 2						
C/6 Stalle, scuderie,						

⁷ Come nota punto 3.

⁸ Allegato C: Planimetrie catastali per il lotto individuato.

⁹ Superfici, rilevazioni metriche e consistenza derivate in situ in fase di sopralluogo (fermo restando quanto nello stesso riportato) e/o desunte interamente e/o in parte da planimetrie catastali e secondo quanto riportato nella presente e nel fascicolo del procedimento.

¹⁰ Come nota precedente.

¹¹ Superfici, rilevazioni metriche e consistenza derivate in situ in fase di sopralluogo (fermo restando quanto nello stesso riportato) e/o desunte interamente e/o in parte da planimetrie catastali e secondo quanto riportato nella presente e nel fascicolo del procedimento.

¹² Come nota precedente.

rimesse, autorimesse						
----------------------	--	--	--	--	--	--

Totale superficie convenzionale: 20,90 mq

3.1.4 Dati catastali¹³

3.1.4.1 Fabbricati Lotto 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez Urb	Fg	Part.	S u b	Zo na Ce ns	Cate- goria	Clas- se	Consi- stenza	Super- ficie cata- stale	Rendita	Piano
	61	492	3		A/2	2	8,5 vani	201 mq	€ 658,48	S1-T-1-2
	61	492	2		C/6	13	23 mq	23 mq	€ 71,27	T

3.1.5 Corrispondenza catastale

Dall'analisi della documentazione del procedimento in parola e delle visure catastali, sono state riscontrate alcune difformità. A seguito del sopralluogo ed analisi cartacea ottenuta presso gli Enti preposti, non risulta – in linea generale – la corrispondenza, tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi inteso; resta fermo quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati “Normativa urbanistica” e “Regolarità edilizia”.

3.1.6 Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti presenti nella documentazione del procedimento e sono state effettuate ricerche secondo le risultanze ottenute presso gli uffici competenti.

¹³ Allegato D: visure catastali.

3.1.7 Stato conservativo e stato dei luoghi generale

Il fabbricato contenente l'immobile in parola, nel complesso generale risulta in un modesto stato di conservazione. Nell'insieme il suddetto è di discreta fattezza per la tipologia insita dello stesso, le tinteggiature risultano in un discreto stato di conservazione o comunque non necessariamente da riprendere nel breve periodo; si fa presente che a causa di eventuale distacchi e/o infiltrazioni nel trattamento e/o rivestimento in modestissime zone, è possibile che in futuro possano insorgere, in alcuni punti, segni di modesto degrado dettati da agenti biologici e/o umidità, comunque facilmente rimovibili, qualora si presentassero ad esempio, con pulitura a getto d'acqua. La costruzione dell'edificio e sostanzialmente dell'intera area dell'immobile, risale agli anni desumibili nel paragrafo "Regolarità edilizia". Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi comunque più che sufficiente in senso relativo perché, pur essendo l'immobile ubicato sostanzialmente in zona periferica dell'abitato di L'Aquila, località Coppito, con modesta facilità di accesso al centro delle attività commerciali; da ritenersi più che buona la disponibilità di spazio esterno, non in termini di aree per il parcheggio delle autovetture – e non esclusivo – ma, in ottica di una eventuale qualificazione ambientale e di sviluppo di un contesto di aree verdi che sono quantunque presenti nella zona prospiciente gli immobili. Fermo restando quanto possa concernere i terreni limitrofi, si devono considerare rientranti nella definizione di cui sopra. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:

o Allegato¹⁴: Rilievo fotografico parte esterna del fabbricato.

3.1.8 Immobile: A/2 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 2, 3.

L'immobile è inserito in un fabbricato nel contesto abitativo della frazione di Coppito del Comune di L'Aquila da ritenersi sufficientemente tranquillo in prossimità di servizi ed attività tipiche di tale zona; in particolare molto vicino ed in contiguità di altre realtà abitative e poco distante da quelle produttive e commerciali. Sostanzialmente penalizzante la distanza con il centro urbano del medesimo comune, nonostante il c.d allungamento urbano avvenuto a seguito degli eventi sismici, ma ottima, invece, la distanza con l'ospedale regionale e con alcune sedi universitarie di riferimento del capoluogo. Allo stato attuale, di che trattasi di zona abitativa, non presenta particolari caratteristiche di incuria o di degrado urbano; per la parte interna alla zona in parola, dovrà essere considerata quantunque una manutenzione alla parziale riqualificazione delle aree in particolare per quelle destinabili a verde fermo restando che è inserito in un contesto di realizzazione tipiche e sostanzialmente caratteristico di tale località per quella zona. Bisogna fare quantunque un distinguo: da una parte si ha un appartamento e dall'altra parte, ma sempre all'interno dell'immobile, un garage. Come succitato, l'immobile è quello costituito dai locali dell'abitazione di tipo civile posto tra il piano seminterrato e il piano secondo di un fabbricato civile costituito per l'appunto, da una villa bifamiliare a schiera; lo stato conservativo e di manutenzione sono ritenibili più che sufficienti, ivi compresa la copertura, per quanto visibile, e

¹⁴ Allegato E: Rilievo fotografico parte esterna dell'immobile edilizio.

	tutte le opere di finitura anche a fronte del fatto che la stessa unità immobi-	
	liare viene utilizzata ed abitata dall'esecutato stesso. Si tratta di una normale	
	abitazione per la tipologia insita della stessa ma di discreta fattezza per la	
	zona di costruzione rispetto a quelle di prossimità; si accede tramite ingresso	
	principale con cancello in ferro in una zona di servizio-spazio esterno	
	all'immobile in parola. L'ingresso secondario al complesso delle due villette	
	bifailari può essere identificato come quello accedibile da Via della Mainetta;	
	si presenta come in disuso e con modesta vegetazione incolta. Presenza di	
	spazio esterno all'area debitamente recintato, come il giardino comune tra il	
	fabbricato di cui il presente paragrafo e l'altro immobile posto nell'edificio.	
	La pavimentazione esterna alla zona d'accesso, è in ceramica debitamente	
	posata e rifinita. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un por-	
	toncino in legno di mediocre qualità; medesime sono le considerazioni	
	dell'altro ingresso ove si accede direttamente alla zona cd. taverna.	
	All'appartamento propriamente detto, si accede, come appena enunciato,	
	tramite scala interna a cui è possibile il transito diretto anche tramite il garage	
	di cui appresso meglio specificato. L'appartamento è composto da un locale	
	adibito a taverna nel piano seminterrato ove presente grande camino ben	
	realizzato e rifinito, cucina e sala da pranzo-soggiorno nel piano terra, un	
	bagno di servizio, una camera matrimoniale con possibilità di accesso a	
	balcone esclusivo, una camera singola ed un'altra camera utilizzata	
	dall'esecutato come "studio" dalle quali si può accedere al balcone ed un altro	
	bagno al piano primo; infine nel piano secondo due ulteriori stanze di cui	
	soltanto una rifinita ma, utilizzate entrambe come ripostigli. L'abitazione è	
	sostanzialmente in uno stato di conservazione più che sufficiente per la	

	tipologia insita della stessa e con destinazione d'uso abitativo; è presente tutto	
	il mobilio di discreta fattezza per abitazione e con le utenze funzionanti.	
	L'abitazione è inserita in un contesto da ritenersi più che sufficientemente	
	tranquillo ed a ottima distanza di servizi a supporto della località di Coppito:	
	bar, banca, farmacia, fermata autobus urbano, etc.. L'unità quindi, di discrete	
	condizioni di manutenzione e conservazione, presenta pavimentazione in	
	ceramica di mediocre qualità e fattezza in tutti gli ambienti, nonché piastrelle	
	ceramiche per circa due terzi dell'altezza sulle pareti dei bagni, in cui, per	
	quello c.d. principale sono installati apparecchi igienici (vasca, lavabo, bidet e	
	w.c.) ed in quello c.d. di servizio sono installati apparecchi igienici (box doc-	
	cia, lavabo, bidet e w.c.) con arredi standard relativi all'epoca realizzativa. Le	
	pareti interne sono tinteggiate con pitture di tipologia standard nelle varie	
	stanze; non si denotano quantunque di manifestazioni di macchie, umidità,	
	etc.. Gli infissi sono in buono stato conservativo, di tipologia in alluminio di	
	color nero dotati di avvolgibili; le soglie di balconi e finestre sono in materiale	
	lapideo tradizionale. La pavimentazione dei balconi è in mattonelle in cerami-	
	ca di sufficientefattezza; verniciate senza particolari segni di degrado le infer-	
	riate degli stessi. Le porte interne presenti, risultano in legno come per gli	
	imbotti delle stesse. Sostanzialmente è definibile come mediocre lo stato	
	conservativo dell'appartamento nel suo complesso anche in funzione	
	dell'epoca realizzativa dell'immobile stesso. La luminosità ed il soleggiamento	
	sono definibili come più che buone per le costruzioni tipiche e caratteristiche	
	nonché intrinseche della frazione e della realizzazione limitrofa; all'uopo si	
	consideri l'allegato specifico – planimetria catastale – ai fini chiarificativi. Il	
	complesso in cui è posizionata l'abitazione oggetto del procedimento non è	

	di recente costruzione, presumibilmente risalente tra gli anni '70 ed '80 e di discreta manutenzione complessiva come già illustrato. La dotazione impiantistica tecnologica complessiva è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto termico di tipo autonomo corpi riscaldanti quali termosifoni ad elementi in alluminio di colore bianco, citofonico, televisivo e quanto di supporto. Gli impianti sono, per quanto visibile, identificabili sostanzialmente come in buone condizioni degli stessi in generale di cui si desume la presenza delle rispettive certificazioni in quanto l'immobile, come già detto, è abitato dall'esecutato. Per quanto concerne il garage, questo, anche per tutto quello che reperito durante la fase di sopralluogo, è destinato a mero deposito da parte dell'esecutato; facilmente riscontrabile anche dalle rifiniture ivi presenti. Si accede tramite porta in alluminio basculante che si affaccia su zona esterna comune e si accede poi, anche tramite porta interna in legno che conduce alle scale interne dell'abitazione. Tinteggiature non in buono stato di tipologia standard e pavimentazione in ceramica in discreto stato a maglia rettangolare e di colore rosso bordeaux. Per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo, si faccia riferimento anche:	
	o Allegato ¹⁵ : Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile adibito a civile abitazione – Fg. 61 p.Ila 492 sub. 2 e 3.	

	3.1.9 Parti comuni	
	L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare, non risulta, per quanto nella presente riportato, inserito in contesto condominiale propriamente	

	¹⁵ Allegato F: Rilievo fotografico porzione interna dell'immobile.	
	24	

	detto. E' da rilevare che come già succitato in vari punti, l'immobile è inserito	
	in fabbricato di villetta bifamiliare a schiera.	

	3.1.10 Servitù ed usi civici	
	Nella documentazione, per quanto considerato, non sono state rilevate, salvo	
	terzi, trascrizioni di servitù gravanti sui beni pignorati; resta comunque fermo	
	quanto riportato nel fascicolo e nel relativo certificato notarile. Per quanto	
	concerne le servitù c.d. apparenti, essendo gli immobili recintati, non sembre-	
	rebbero esserci.	

	3.1.11 Caratteristiche costruttive prevalenti	
	La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale;	
	la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta l'immobile	
	nella sua interezza, possono essere definibili come più che buoni in relazione	
	al fatto che lo stesso non ha, nell'intorno, altri consistenti immobili che	
	possano determinare particolare effetto ombreggiante; quelli ivi presenti sono	
	posti quantunque a distanza dallo stesso nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.	
	ricadenti di cui meglio specificato in seguito. Considerando la zona di ingres-	
	so generale si ha una esposizione prevalente – riferito all'immobile in parola	
	– rientrante nella zona Sud dello stesso. All'immobile si accede tramite in-	
	gresso con cancello in ferro scorrevole di colore scuro; ha un piano seminter-	
	rato ed è composto da numero tre (3) piani fuori terra ed in ogni piano sono	
	presenti stanze adibite a civile abitazione. Il fabbricato è di tipo simmetrico	
	con le altre villette bifamiliari poste in conseguenza. Presenti le opere di	
	urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell'intera area. Il fabbricato	

	contenente l'immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione quasi di 45° rispetto all'asse viario denominato Via Civita Tomassa così come per l'altro ingresso su Via della Mainetta; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l'immobile presenterebbe fondazioni di tipo diretto proprie realizzative per tali immobili in cemento armato così come le strutture di elevazione quali pilatri e travi nonché solai realizzati sempre in cemento. La copertura del fabbricato è con tegole, con struttura sempre in cemento armato, si presenta in buono stato conservativo con deflusso delle acque meteorologiche tramite i canali di gronda. Non vi è presenza di cappotto termico. L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie di civile abitazione. Per ciò che concerne altresì le caratteristiche tecnologiche, esse pertengono alla tipologia strutturale degli immobili, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture e all'età realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi. Nel sopralluogo del 27.09.2019¹⁶ si è avuto accesso ai luoghi ove si sono state prese a campione le varie misure planimetriche onde per cui sono stati rielaborati - con quanto derivante da ciò in premessa e nel paragrafo "<u>Consistenza</u>"- le superfici e spazi degli immobili in parola. Non è ad uso esclusivo l'area esterna prospiciente l'immobile identificabile come corte per quanto già espressamente riportato nella presente.	

	¹⁶ Allegato G: verbale di sopralluogo.	

	3.1.12 Stato di occupazione	
	Per quanto concerne il fabbricato nella sua interezza, risulta occupato e	
	utilizzato dall'esecutato stesso anche in funzione di tutto quello che nella	
	presente è riportato.	

	3.1.12.1 Canone di locazione	
	L'immobile non risulterebbe in locazione.	

	3.1.13 Formalità pregiudizievoli	
	Nel ¹⁷ ventennio in esame gli immobili sopra descritti come riportato nella	
	certificazione notarile, alla data del 19 marzo 2019 – data di trascrizione del	
	pignoramento – detti immobili risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascri-	
	zioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali da	
	ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passi-	
	ve, vincoli di indivisibilità, ad eccezione di:	
	3.1.13.1 Trascrizione Atti giudiziari	
	1) <u>Iscrizione ipoteca volontaria</u> registro generale n. 6563 registro par-	
	ticolare n. 646 del 12/4/2001 di lire 600.000.000 a favore di ...omissis,	
	contro l'esecutato ...omissis, e, quali debitori non datori di ipoteca i si-	
	gnori ...omissis in virtù di atto per Notar Vincenzo Galeota di L'A-	
	quila del 1004/2001 repertorio n. 85874. Mutuo di lire 300.000.000	
	da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità im-	
	mobiliare in L'Aquila, alla Via della Mainetta, distinta al Catasto Fab-	
	bricati al foglio 61 particella 492 sub. 1 natura CO, particella 492 sub.	

	¹⁷ Estratto da Certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c..	

	3 natura A2 di 8,5 vani al piano S1-T e particella 492 sub. 2 natura C6 di mq. 23 al piano T;	
	2) <u>Verbale di pignoramento immobiliare</u> registro generale n. 1514 registro particolare n 1249 del 1/2/2019 a favore Cordusio Rmbs Ucfm S.r.l con sede in Verona, codice fiscale 04020820264, contro esecutato in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di L'Aquila del 17/12/2018 repertorio n 1291/2018. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in L'Aquila, alla Via della Mainetta – Loc. Coppito, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 492 sub. 1 natura CO, particella 492 sub. 2 natura C6 di mq. 23, particella 492 sub. 3 natura A2 di 8,5 vani.	

	3.1.14 Normativa urbanistica¹⁸	
	Per quanto concerne la normativa urbanistica, da indagini presso gli uffici competenti, la zona ove posti gli immobili in parola risulterebbero ricadenti secondo le indicazioni riportate negli elaborati tecnici, in zone residenziali a livello di quartiere art. 85 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune dell'Aquila (AQ).	

	3.1.15 Regolarità edilizia¹⁹	
	Non è stata possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, nonostante la richiesta al Comune dell'Aquila, a tutt'oggi non si è ottenuto alcun riscontro in merito; comunque dagli atti visionati presso l'ufficio competente	
	¹⁸ Allegato H: documentazione urbanistica (PRG, tavola sinottica).	
	¹⁹ Allegato I: documentazione edilizia (concessione edile-urbanistica, agibilità, nulla osta, etc..)	
	28	

dell'Agenzia del Territorio, sono state rilevate documentazioni (planimetrie) dalle quali parti degli immobili non risulterebbero difformi dalle medesime secondo quanto riportato nel paragrafo seguente: R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico.

3.1.16 Interventi di riparazione e/o miglioramento²⁰

Non è stata possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, nonostante la richiesta agli enti preposti, a tutt'oggi non si è ottenuto alcun riscontro in merito; in particolare riferimento a quelli a seguito degli eventi tellurici che si sono susseguiti.

3.1.17 Prestazione energetica

E' stato possibile la verifica di cui al presente paragrafo in quanto, inoltrata la richiesta all'ufficio competente della Regione Abruzzo, si è avuto riscontro in merito con la comunicazione che tale documentazione non è presente per il richiamato immobile.

3.1.18 Vincoli ed oneri condominiali

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", l'immobile oggetto della procedura in parola, risulterebbe in contesto condominiale propriamente detto ed altresì utilizzato dall'esecutato; le spese pertanto non risulterebbero determinabili.

3.1.18.1 Spese di gestione condominiale

Come già indicato nel paragrafo "Parti comuni", gli immobili oggetto della

²⁰ Vds. punto precedente.

procedura in parola, non risulterebbero in contesto condominiale propriamente detto ed altresì utilizzato dall'esecutato; le spese pertanto non risulterebbero determinabili.

R-Quesito n.ro 4 – Profilo Edilizio-Urbanistico

Fermo restando quanto nella presente riportato, in particolare nei paragrafi denominati “Normativa urbanistica” e “Regolarità edilizia”; sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati visionati sempre oggetto del procedimento in esame, in particolare come segue.

Lotto 1 – Immobile 1: A/2 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 3; Immobile 1.1: C/6 identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 2; Immobile 1.2: identificato al NCEU al Foglio 61 particella 492 sub. 1.

Dall'analisi della documentazione reperita, risulta una difformità con le planimetrie catastali, ovvero, sono stati uniti tramite una porta il subalterno 3 con il subalterno 1 ed inoltre una difformità tra l'altezza di una delle due stanze del sottotetto, del subalterno 3, con quella riportata nella planimetria catastale; la regolarizzazione, salvo terzi, avrebbe un costo pari ad € 516,00 (diconsi eurocinquecentosedici/00) a titolo di oblazione.

R-Quesito n.ro 5 – Metodo di Stima

Il metodo di stima è assunto attraverso la quantificazione del valore minimo di mercato dell'immobile in questione come richiesto ed assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ad

	ogni buon conto, per completezza della relazione ed al fine di meglio identi-	
	ficare la qualità degli immobili in parola, si è altresì proceduto ad una valuta-	
	zione delle caratteristiche della zona in generale e dall’immobile stesso nello	
	specifico fermo restando quanto riportato nei paragrafi precedenti.	

	5.1.1 Dati sintetici di zona	
	Tipologia: residenziale	
	Caratteristiche: normale	
	Area urbanistica: residenziale	
	Traffico: locale	
	Parcheggio (possibilità di sosta): presente	

	5.1.2 Dati sintetici di zone limitrofe	
	Zone limitrofe più rappr.ve: residenziale – artigianale	
	Importanti centri: L'Aquila	
	Attrazioni paesaggistiche: Campo Felice – Campo Imperatore – Grotte di	
	Stiffe – Lago di Campotosto	
	Servizi tecnologici: presenti	
	Sono presenti, per quanto riscontrabile, servizi di urbanizzazione primaria e	
	quelli di urbanizzazione secondaria.	

	5.1.3 Servizi ausiliari	
	Nella zona sono presenti sostanzialmente i seguenti servizi.	
	Servizio	Qualità
	Banche	buono

oblazione per un importo pari ad € 516,00 (diconsi euro cinquecentosedici/00).

5.1.6 Lotto unico - Spese da sostenere

Descrizione	Valore
Spese di cui p.to “ <u>Vincoli ed oneri condominiali</u> ”	€ non determ.
Spese per la fruibilità degli immobili ²¹ (ca)	€ non determ.
Spese per cancellazioni trascrizioni (ca)	€ 200,00
Oneri di cui al punto “ <u>Regolarità edilizia</u> ”	€ 516,00

5.1.7 Lotto unico - Stima dell’immobile

I criteri adottati sono stati quelli appena richiamati nel preambolo del premesso paragrafo di cui sopra; è stato possibile utilizzare infatti quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari per particolarità proprie del bene complessivo in esame.

5.1.7.1 Lotto unico - Coefficienti correttivi di stima

Descrizione	Valore
Assenza garanzia per vizi del bene	0.80
Caratteristiche ambientali – appetibilità del bene	0.85
Caratteristiche infrastrutturali – urbane	0.80

²¹ Sono da considerarsi a parte le competenze, di natura sostanzialmente variabile per le eventuali pratiche tecniche (ad es. eventuale certificato di idoneità sismica, titoli abilitativi per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, etc.).

	Caratteristiche funzionali alto impatto – ospedali, etc.	0.95
	Caratteristiche sociali	n.d.
	Esposizione prevalente	0.85
	Età edificio	0.80
	Livello tecnologico impianti	0.80
	Luminosità prevalente	0.90
	Manutenzione e qualità dell'edificio	0.80
	Panoramicità del bene	0.85
	Parcheggio posti auto (delimitazioni, indicazione, etc.)	0.80
	Stato di conservazione esterni - generale	0.80
	Stato di conservazione esterni – copertura –	
	tinteggiatura – infissi ingressi – pavimentazioni	0.85
	Stato di conservazione interno – generale e annessi	0.85
	Stato di conservazione interno	0.85
	Stato di conservazione – impianti tecnologici	0.90
	Rifinitura esterno – ordinariamente rifinita	0.80
	Rifinitura interno – ordinariamente rifinita	0.80
	Climatizzazione	0.70
	Tipologia - edificio	0.90
	Zona caratteristiche – più che normale	1.00
	Zona area – residenziale più che ordinario	0.90
	Zona traffico – locale	0.85
	Zone limitrofe – residenziale	0.95
	Zona qualità – discreta	0.90
	Zona collegamento – autobus extraurbano	0.70

	Zona collegamento – autostrada, fruibilità e adiacenze	
	e vicinanze arterie stradali (locali e non)	0.90
	Zona collegamento – ferrovia	0.85
	Zona propicienza – intermedia	0.85
	Altresì si devono far proprie le valutazioni indicate nei paragrafi precedenti –	
	come ad esempio le considerazioni rispettivamente da trarre – secondo	
	quanto sarà effettivamente realizzato con una eventuale, ma presumibile	
	necessaria, manutenzione straordinaria e rivalorizzazione area; tutto quanto	
	premesso si determina il valore del coefficiente correttivo finale pari a 0,80 .	

	5.1.8 Lotto unico - Valore di stima economica dell'immobile	
	Preso atto di quanto riportato nei paragrafi precedenti, al fine di ottenere una	
	stima ancor più supponibile, sono state effettuate ulteriori valutazioni che	
	hanno tenuto conto dello stato dei fatti, del valore discostante del mercato	
	riferibile sia in generale all'andamento del mercato immobiliare stesso, che	
	nello specifico del bene in parola, con le rispettive variabili (sociali, economi-	
	che, post-sisma, ecc.) nonché viste le condizioni in cui si trova proprio	
	l'immobile oggetto della procedura ed in particolare, allo stato conservativo,	
	manutentivo e costruttivo anche delle zone limitrofe. Si è proceduto quindi	
	ad effettuare delle ulteriori valutazioni in merito ai vari parametri desumibili	
	dalle molteplici considerazioni al contorno, es. dal paragrafo precedente,	
	anche con relativa interpolazione degli stessi determinando così il coefficiente	
	correttivo finale succitato.	

	5.1.8.1 Lotto unico - Valore di stima secondo indagini di mercato	
	Al fine di avere maggior contezza della stima di cui sopra, fermo restando quanto già prevalentemente enunciato, si è proceduto ad una stima secondo una possibile indagine di mercato in analogia e raffronto ad ipotetica zona omogenea e immobili simili, determinando quanto segue:	
	Superficie dell'immobile (ca):	277,20 mq
	Superficie ragg.ta dell'immobile (ca):	216,50 mq
	Stato conservativo del bene:	Discreta
	Tipologia Edilizia prevalente	A/2
	K1 (Taglio Superficie):	0.00
	K2 (Livello di Piano):	0.50
	K (Fattore int.):	0.375
	Valore unitario €/m²:	1.025,00
	Valore di stima dell'immobile:	€ 221.912,50
	5.1.8.2 Valutazione economica dell'immobile	
	Superficie ragguagliata (ca.):	mq 216,50 mq
	Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²) 1.025,00
	Coefficiente Correttivo Finale:	0.80
	Valore normale unitario €/m²:	(€ / m²) 820,00
	Valore Stima:	€ <u>177.530,00</u>
	Spese cancellaz.ne trascrizioni (ca.):	€ 200,00
	Totale Oneri:	€ 516,00
	Spese di cui p.to “ <u>Vincoli ed oneri condominiali</u> ”	€ non determ.
	Spese per la fruibilità degli immobili	€ non determ.

36

	Totale Spese (ca) ²² :	€ 716,00
	Totale Decrementi:	€ 716,00
	Incidenza Decrementi:	(€ / m²) 3,30
	Superficie	Prezzo Immobile
	m² 216,50	€/m² 816,70
	Valore totale dell'immobile	€ 176.815,55

	Superficie dell'immobile (ca):	25,28 mq
	Superficie ragg.ta dell'immobile (ca):	20,90 mq
	Stato conservativo del bene:	Discreto
	Tipologia Edilizia prevalente	C/6
	K1 (Taglio Superficie):	1.00
	K2 (Livello di Piano):	0.20
	K = (k1 + 3 * k2) / 4:	0.40
	Valore unitario €/m²:	534,00
	Valore normale di stima dell'immobile:	€ 11.160,60
	Coefficiente Correttivo Finale:	0.80
	Valore normale unitario €/m²:	427,20
	Valore Stima del garage:	€ 8.928,48
	Valore totale dell'immobile	€ 8.928,48
	Valore normale degli immobili – Lotto:	€ 185.744,03
	Quota in vendita:	1/1
	Totale valore finale di stima a base d'asta	€ 185.744,03
	²² Sono da considerarsi a parte le competenze tecniche, di natura sostanzialmente variabile, al fine dell'istanza di oblazione, eventuale certificato di idoneità sismica, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione ed ammodernamenti tecnologici, etc..	
	37	

R-Quesito n.ro 6 – Riepilogo Lotto

Unico lotto costituito dal seguente immobile:

Immobile oggetto dell'Esecuzione²³

 **Lotto:** Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 1 (corte)²⁴. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.

L'immobile di cui sopra è situato quindi in L'Aquila (AQ) – in Via della Mainetta divenuta, con nuova indicazione toponomastica, Via Civita Tomassa n.ro 3, località Coppito.

6.1.1 Scheda riassuntiva dei lotti individuati

LOTTO UNICO:	Immobile sito nel Comune dell'Aquila (AQ), individuato al
	Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 61, particella
	492 sub. 1 (corte). Immobile sito nel Comune dell'Aquila
	(AQ), individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune
	al foglio 61, particella 492 sub. 2. Immobile sito nel Comune
	dell'Aquila (AQ), individuato al Catasto Fabbricati del
	suddetto Comune al foglio 61, particella 492 sub. 3.

²³ Estratto da Atto di Pignoramento Immobiliare e documentazione presente nel fascicolo del procedimento.

²⁴ Bene non censibile come da riscontro nella certificazione notarile sostitutiva della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. presente agli atti.

	6.1.2 Descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento	
	Come da nota di prescrizione gli immobili sono siti nel Comune di L'Aquila	
	(AQ), censiti nel Catasto Fabbricati del Comune dell'Aquila (AQ) come	
	segue:	
	✓ foglio 61 particella n. 492 ai subalterni 1, 2 e 3.	

	R-Quesito n.ro 7 – Spese di gestione	
	Per l'immobile oggetto della presente come già anticipato, visto lo stato dei	
	luoghi nonché la conservazione degli stessi, non si ha la possibilità di deter-	
	minazione delle varie spese gestionali.	

	CONCLUSIONI	
	Per brevità si può quindi riassumere che l'importo del valore finale di stima	
	dei beni ammonta complessivamente a € 185.744,03 per tutto quanto non	
	espressamente riportato nella presente, si faccia riferimento anche agli allegati	
	succitati costituenti parte integrale e sostanziale della perizia. La presente	
	relazione, che si compone di n. 44 (quarantaquattro) pagine dattiloscritte e	
	n.9 (nove) allegati. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art.	
	568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale,	
	tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizio-	
	ne per eventuali chiarimenti.	
	L'Aquila, 09.11.2019	
	Il Consulente Tecnico d'Ufficio	
	(l'esperto ex art. 568 c.p.c.)	
	dott. ing. Roberto Bussolotti	

APPENDICE

Riassunto allegati alla perizia

A. Inquadramento generale territoriale (dall'alto).

B. Estratto di mappa catastale.

C. Planimetrie catastali suddivise per il Lotto.

D. Visure catastali.

E. Rilievo fotografico parte esterna immobile edilizio.

F. Rilievo fotografico parti interne immobile Fg. 61 part. 492 sub. 2, 3.

G. Verbale di sopralluogo.

H. Documentazione urbanistica (PRG, Tavola sinottica).

I. Documentazione tecnica titoli abilitativi e connessi (concessione edilizia-urbanistica, agibilità, nulla osta, etc..)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Il valore commerciale dei beni oggetto della procedura è stato determinato sulla base di molteplici variabili, in particolare visto lo stato attuale degli immobili sono da considerarsi come unico lotto ed in generale: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli

immobili oggetto della stima, rappresentati secondo gli atti del procedimento:

 **Lotto 1:** Immobile A sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 3, categ. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani – piano S1, T, primo, secondo – immobile A1 sito nel Comune dell'Aquila (AQ) descritto al NCEU di suddetto Comune al Catasto Fabbricati, fg. 61, particella 492, sub. 2, categ. C/6, classe 13, consistenza 23 mq – P.T..

Prezzo base d'asta del Lotto € 185.744,03

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE

E.I 04/2019 LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.744,03

Lotto Unico

Ubicazione:	Via Civita Tomassa, 3, loc. Coppito.		
	67100 L'Aquila (AQ) - Fg. 61 p.la 492 sub. 1, 2, 3.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Occupazione:	Occupato dall'esecutato		
Tipologia immobile:	A/2	Superficie	216,50 mq
	Abitazione	(ca):	
Terreni		Superficie	
Stato conservativo	Il fabbricato contenente l'immobile in parola, nel complesso generale risulta in un modesto stato di conservazione. Nell'insieme il suddetto è di discreta fattezza per la		
(abstract):	tipologia insita dello stesso, le tinteggiature risultano in un discreto stato di conservazione o comunque non necessa-		

riamente da riprendere nel breve periodo; si fa presente che a causa di eventuale distacchi e/o infiltrazioni nel trattamento e/o rivestimento in modestissime zone, è possibile che in futuro possano insorgere, in alcuni punti, segni di modesto degrado dettati da agenti biologici e/o umidità, comunque facilmente rimovibili, qualora si presentassero ad esempio, con pulitura a getto d'acqua. La costruzione dell'edificio e sostanzialmente dell'intera area dell'immobile, risale agli anni desumibili nel paragrafo "Regolarità edilizia". Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale. Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi comunque più che sufficiente in senso relativo perché, pur essendo l'immobile ubicato sostanzialmente in zona periferica dell'abitato di L'Aquila, località Coppito, con modesta facilità di accesso al centro delle attività commerciali; da ritenersi più che buona la disponibilità di spazio esterno, non in termini di aree per il parcheggio delle autovetture – e non esclusivo – ma, in ottica di una eventuale qualificazione ambientale e di sviluppo di un contesto di aree verdi che sono quantunque presenti nella zona prospiciente gli immobili. Fermo restando quanto possa concernere i terreni limitrofi, si devono considerare rientranti nella definizione di cui sopra.

**Descrizione
Caratteristiche costruttive prevalenti
(abstract):**

La posizione del Nord geografico si desume dall'estratto di mappa catastale; la luminosità ed il soleggiamento generale della zona che consta l'immobile nella sua interezza, possono essere definibili come più che buoni in relazione al fatto che lo stesso non ha, nell'intorno, altri consistenti immobili che possano determinare particolare effetto ombreggiante; quelli ivi presenti sono posti quantunque a distanza dallo stesso nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. ricadenti di cui meglio specificato in seguito. Considerando la zona di ingresso generale si ha una esposizione prevalente – riferito all'immobile in parola – rientrante nella zona Sud dello stesso. All'immobile si accede tramite ingresso con cancello in ferro scorrevole di colore scuro; ha un piano seminterrato ed è composto da numero tre (3) piani fuori terra ed in ogni piano sono presenti stanze adibite a civile abitazione. Il fabbricato è di tipo simmetrico con le altre villette bifamiliari poste in conseguenza. Presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie a servizio dell'intera area. Il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente procedura, in generale ha una inclinazione quasi di 45° rispetto all'asse viario denominato Via Civita Tomassa così come per l'altro ingresso su Via della Mainetta; per quanto è stato possibile verificare, in funzione di tutto quello che nella presente riportato e dal sopralluogo effettuato, l'immobile presen-

[illegible]

terebbe fondazioni di tipo diretto proprie realizzative per tali immobili in cemento armato così come le strutture di elevazione quali pilatri e travi nonché solai realizzati sempre in cemento. La copertura del fabbricato è con tegole, con struttura sempre in cemento armato, si presenta in buono stato conservativo con deflusso delle acque meteorologiche tramite i canali di gronda. Non vi è presenza di cappotto termico. L'altezza esterna del fabbricato è sostanzialmente regolare così come per quelle interne che pertengono alla tipologia costruttiva a quelle proprie di civile abitazione. Per ciò che concerne altresì le caratteristiche tecnologiche, esse pertengono alla tipologia strutturale degli immobili, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture e all'età realizzativa nonché alla destinazione d'uso degli stessi. Non è ad uso esclusivo l'area esterna prospiciente l'immobile identificabile come corte per quanto già espressamente riportato nella presente.

**Prezzo base
d'asta**

€ 185.744,03
(eurocentottantacinquesettecentoquarantaquattro/03)
