
TRIBUNALE DI SULMONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

BANCA DEL FUCINO S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. **085/17**

Giudice Dr. Daniele SODANI
Custode Giudiziario Avv. Maria Assunta D'Angelo

RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: Dott. Arch. Antonio Del Boccio

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia dell'Aquila al n.497

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.46

C.F. DLBNTN65H14I804L – P.I. 01572600664

Con studio in Sulmona (AQ) Piazzale Vittorio veneto, 11

Tel. / Fax 0864.212342 – 0864.950506 Mobile 3396918011

Email: arch.antoniodb@gmail.com

Pec: antonio.delboccio@archiworldpec.it

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il 10/10/2017 ai nn. 15188/12066, la parte procedente richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutata, [REDACTED] siti in Comune di Ateleta (AQ) costituenti in:

1. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà (in regime di comunione legale) dell' **AREA URBANA** a piano terra identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 6;*
2. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà (in regime di comunione legale) del **PARCHEGGIO SCOPERTO** al piano terra identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 7;*
3. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà (in regime di comunione legale) del **PARCHEGGIO SCOPERTO** al piano terra identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 8;*
4. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà (in regime di comunione legale) della **CORTE SCOPERTA** (terrazzo) al piano primo identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 9;*
5. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà (in regime di comunione legale) del fabbricato (**appartamento al piano terra**) identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 13;*
6. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà (in regime di comunione legale) del fabbricato (**appartamento al piano terra**) identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 14;*
7. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà (in regime di comunione legale) del fabbricato (**appartamento al piano terra**) identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 15;*
8. *Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà (1/2 in proprietà esclusiva e 1/2 in regime di comunione legale) di appartamento al rustico a piano terra identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 3;*
9. *Quota pari a 1000/1000 del diritto di proprietà (1/2 in proprietà esclusiva e 1/2 in regime di comunione legale) di **locale sottotetto al rustico** al piano secondo identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 4;*
10. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà del fabbricato (**appartamento al piano primo**) identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 10;*
11. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà del fabbricato (**appartamento al piano primo**) identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 11;*
12. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà del fabbricato (**appartamento al piano terra e primo**) identificato al foglio 35 particella 1088 sub. 12;*

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, nominava quale esperto il sottoscritto Arch. Antonio Del Boccio, con studio in Sulmona Piazzale Vittorio Veneto, 11, che prestava giuramento nella formula di rito ed accoglieva i quesiti che testualmente si trascrivono:

"L'esperto, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- A. l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- B. una sommaria descrizione del bene;*
- C. l'esistenza di formalità, vincoli ed 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;*
- D. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- E. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- F. l'eventuale esistenza di usi civili o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*

Come da disposizione del G.E., a seguito dell'esame preventivo della documentazione in atti indicata all'art. 567 C.P.C., il sottoscritto C.T.U., verificata che la stessa era stata depositata in modo completo dal creditore procedente, veniva contattato dal custode, Avv. Maria Assunta D'Angelo, per il primo accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali in data **4 Aprile 2018**, effettuando sopralluogo, unitamente al Custode Giudiziario, presso il compendio immobiliare pignorato. Per il completamento delle operazioni peritali è stato necessario un ulteriore sopralluogo in data **3 Maggio 2018** in quanto in alcuni immobili pignorati (sub 13-14 per la precisione) non era stato possibile entrare a causa dell'assenza del fratello dell'esecutata. Nel corso dei sopralluoghi, durante il quale si effettuava rilievo architettonico dello stato di fatto oltre che ad ampia documentazione fotografica il tutto allegato alla presente, il sottoscritto CTU,

constatava che la proprietà di che trattasi, sita in Ateleta alla Via Circonvallazione n.37, è costituita da una villa su 3 livelli fuori terra con annessa corte pertinenziale esclusiva (sub 5) recintata oltre ad area urbana (sub 6) parimenti asservita alla costruzione originaria.

Confrontando la documentazione catastale e quella urbanistica con lo stato dei luoghi, si rileva immediatamente una mancata rispondenza in ordine al frazionamento delle unità immobiliari (n.12 oggetto di pignoramento): in realtà le u.i.u. costituite catastalmente, così come riferisce anche l'esecutata, derivano dal progetto divisionale autorizzato con Permesso di Costruire n.15/2010 e successivamente aggiornato in Catasto (2010), ma, in effetti mai realizzato. Lo stato dei luoghi e la conformazione geometrica dei beni immobili ivi trattati, impone allo scrivente di procedere come da perizia allegata in funzione della migliore e più diligente ripartizione degli stessi. Al riguardo si precisa che i lotti così predisposti dal sottoscritto (n.5 in totale) combinano unità immobiliari a quelli che sono i diritti sulle aree scoperte di pertinenza indivise.

Corre l'obbligo di precisare tuttavia che, nel predisporre i lotti di vendita con le relative u.i.u. pignorate (n. 12 complessivamente) si è evidenziata l'assenza dal pignoramento della u.i.u. contraddistinta in NCEU al Fg. 35 Part. 1088 sub 5 (bcnc) che rappresenta la corte esclusiva a tutti i subalterni e per questa motivazione fondamentale alla composizione di tutti i lotti di vendita. Ritengo che, trattandosi di un BCNC è a tutti gli effetti di legge (Art. 817 del C.C.) PERTINENZA e, in quanto tale, viene trasferita pro-quota automaticamente con il bene principale. Altra considerazione importante da fare è la seguente: in fase di sopralluogo si sono evidenziati alcuni immobili sfuggiti all'accatastamento e pertanto anche al successivo pignoramento da parte del creditore procedente. Gli immobili di che trattasi, n. 6 piccoli magazzini di consistenza ridotta (circa 3 m2/cad) siti nella parte sottostante della rampa d'accesso (BCNC sub 9), possono essere, a mio avviso, considerati un unicum con il **BCNC sub 5** e pertanto anch'essi trasferiti in maniera indivisa. E' il caso anche della tettoia in legno edificata sempre sullo stesso BCNC in maniera del tutto difforme, sia dal punto di vista dimensionale che da quello dell'ubicazione stessa del manufatto, dal progetto autorizzato con **Concessione Edilizia n.59/95 del 31.08.1995**. Sarà onere degli acquirenti, successivamente al

trasferimento, identificare gli stessi immobili mediante pratica catastale DOCFA ed assegnazione esclusiva per ogni singolo acquirente previa sanatoria urbanistica da ottenersi tramite istanza *CILA*.

Infine occorre fare una precisazione in merito all'immobile, facente parte del compendio immobiliare di che trattasi, identificato al **Fg 35 Part. 1088 sub 6**: essendo *area urbana* F/1 essa deve intendersi, quale area derivata da distacco da "corti comuni", da "aree costituenti beni comuni non censibili" o da "pertinenze scoperte esclusive". Le aree urbane non producono reddito e, se non vengono riconosciute aree fabbricabili o edificabili, come tutte le altre categorie fittizie, sono esenti da tasse municipali immobiliari. Tutte le entità urbane di tipo F sono state istituite con la nascita della procedura DOCFA per identificare quei casi in cui l'U.I. non produce reddito; difatti sono tipologie di U.I. che sono sempre esistite ma con l'avvento della procedura DOCFA sono state codificate con la lettera "F" per essere inserite nella banca dati ed essere subito riconosciute.

Anch'essa quindi è stata trattata come pertinenza del fabbricato principale e pertanto inserita come tale, in quote identiche per ogni lotto (1/5), nei vari lotti di vendita come bene indiviso di cui si acquisiranno tutti i diritti.

**Beni in Ateleta - L'Aquila - Via Circonvallazione n. 37
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di villa con tutti i diritti sulla corte comune adibita a giardino (BCNC sub 5) oltre a tutti i sull'area urbana (sub 6), sita nel Comune di Ateleta (AQ), via Circonvallazione n. 37.

Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

- A. foglio 35 mappale 1088 subalterno 13, categoria A/3, piano T, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 82 m² (77 m² escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 336,99;
- B. foglio 35 mappale 1088 subalterno 14, categoria A/3, piano T, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 m² (67 escluse aree scoperte) rendita catastale Euro 262,10;

Il lotto così formato conserva tutti i diritti sulla corte comune, identificata quale BCNC a tutti i sub ed individuata sull'Elaborato Planimetrico quale **sub 5** (stesso Fg. e Part.) oltre a tutti i diritti sull'area urbana indivisa **sub 6**. Il tutto è intestato all'esecutata [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. n. [REDACTED], per la quota pari all'intero del diritto di proprietà.

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con proprietà stessa ditta sub 15 stesso Fg e particella e con corte comune sub 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia estimativa ricade a ridosso del Comune di Ateleta, in un quartiere prevalentemente residenziale oltre che ricettivo.

Il fabbricato dove sono ubicati i cespiti oggetto di vendita è una villa di 3 piani fuori terra con annessa corte a giardino. Sulla parte retrostante, in posizione opposta rispetto all'ingresso posto sulla strada comunale, è ubicata un'ampia area urbana (sub 6) intestata all'esecutata e facente parte del lotto di vendita quale pertinenza indivisa. L'appartamento composto dai 2 subalterni indicati (13-14) si sviluppa così: dall'ingresso posto a quota con il piano del giardino, si accede in un vano di ingresso/studio dal quale è possibile accedere sia nel corridoio (a dx) che da l'accesso ad una camera da letto ed un bagno sia nel soggiorno dell'abitazione con camino dal quale si ha l'accesso alle altre 2 camere ed al bagno notte. In questa porzione di abitazione, proprio di fronte una camera da letto (adibita allo stato attuale a ripostiglio) è ubicato un secondo ingresso con affaccio verso la parte sud a valle del paese. L'immobile si compone quindi: n. 2 ingressi, da uno studio, da un soggiorno/cucina con stufa a legna e camino, da 3 camere da letto e due bagni.

Le n. 2 u.i.u. di cui alla lettera **A e B**, sviluppano complessivamente una superficie lorda pari a circa mq **145,00**. Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta pertinenziale di circa 1.280 mq.

Tale corte, essendo un BCNC (sub 5) comune appunto a tutti i subalterni della proprietà pignorata, è a tutti gli effetti di legge (Art. 817 del C.C.) PERTINENZA e, in quanto tale, viene trasferita pro-quota automaticamente con il bene principale. Da precisare inoltre che nella corte di cui si acquisiscono con la vendita tutti i diritti, sono presenti n. 6 piccoli magazzini di dimensione pari a

circa mq 3 ognuno, siti nella zona sottostante la passerella d'ingresso (sub 9) oltre che a vano centrale termica di circa 15 mq oltre che a tettoia in legno costruita in totale difformità dal progetto presentato e pertanto da sanare tramite pratica urbanistica le cui spese saranno ripartite in quote di egual valore pari al numero dei lotti di vendita. Sono parte del lotto di vendita inoltre tutti i diritti sull'area urbana, sita nella parte retrostante del fabbricato di circa 1.760 mq., identificata catastalmente con il FG.35 Part. 1088 sub 6.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale /turistica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (29), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (15 Km Castel di Sangro), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del XXXXXXXXXX fratello dell'esecutata senza titolo. Vedi relazione del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

-
- Contratto preliminare di compravendita: eseguita nei RRII dell'ufficio Provinciale di L'Aquila – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/10/2005 ai nn. 27349/16533, giusto atto a rogito Notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila in data 19/10/2005 Rep. N. 112849 [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente ai beni: **sub 3-4-13-14-15;**

- Costituzione di fondo patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente ai beni: **sub 3-4-10-11-12-13-14-15;**

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (Attiva)

a favore di: **BANCA del FUCINO SpA**, con sede in Roma, ivi domiciliata in Via Tomacelli n.139 a garanzia di un'apertura di credito di Euro 225.000,00, in virtù di atto a rogito Mattia Valente di Pescina del 21.05.2010 rep. 24424, iscritta a L'Aquila in data 26.05.2010 ai nn. 9433/1093; [REDACTED]

[REDACTED] del diritto di proprietà.

Importo ipoteca : Euro 450.000,00 gravante sui **sub 10-12** oggetto di successivo pignoramento;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 11.01.2013 ai nn. 1237/985 di formalità ;

contro: [REDACTED]

Il pignoramento, gravante sui **sub 10-12**, viene trascritto per la somma di EURO 234.656,54 oltre spese ed interessi.

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 10.10.2017 ai nn. 15188/12066 di formalità ;

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il pignoramento, gravante sugli immobili sub 3-4-10-11-12-13-14-15-6-7-8-9, viene trascritto per la somma di EURO 12.177,15 oltre spese ed interessi.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- Diffornità riscontrate:

dalla disamina degli atti consultati presso gli enti preposti, l'immobile considerato nel lotto risulta regolarmente autorizzato ma come due distinte unità abitative. E' pertanto necessaria una rettifica mediante una Cila senza opere per la fusione delle 2 uiu. **Non risulta perfezionata la pratica per l'ottenimento dell'agibilità né tanto meno l'immobile risulta dotato dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Ateleta e presso gli Uffici del Genio Civile di L'Aquila (Archivio) non si è potuto accertare se esista o meno il Collaudo Statico in quanto non si avuto alcun riscontro sulla documentazione a nome della ditta intestataria della Licenza Edilizia originaria del '69. E' comunque possibile avvalersi della Sanatoria e quindi ottenere, dopo un'analisi della vulnerabilità del fabbricato di che trattasi, il **Certificato di Collaudo Statico** necessario per la successiva Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi del Dlgs 222/2016, redatta da tecnico abilitato, allegando tutta la documentazione obbligatoria richiesta.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ateleta, sui beni oggetto di pignoramento **non gravano usi civici o pubblicistici.**

Oneri: oblazione: 00,00 € oneri comune: **500,00 €** oneri tecnico: **2.500,00 €**

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Difformità riscontrate:

L'immobile è composto dai **sub 13 e 14**, erroneamente frazionati nel 2010 in quanto uniti di fatto. Per cui sarà onere della parte assegnataria, successivamente al trasferimento dell'immobile provvedere alla fusione catastale delle 2 u.i.u. tramite pratica Docfa e di rettifica di alcune piccole difformità riscontrate sulle tramezzature interne.

Oneri: oneri per tributi catastali: **100,00 €** oneri tecnico: **1.400,00 €**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6.2 Attuali proprietari

██
██
██
██
██
██
██
██
██

7. PRATICHE EDILIZIE:

l'immobile è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia ottenuta nel 1969 come si evince dal Protocollo della Commissione Edilizia riunitasi in data 21.05.1969 di cui si allega copia: relativamente a tale evento non è stato possibile acquisire gli atti progettuali andati smarriti.

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Ateleta risultano i seguenti atti autorizzativi:

1. **P.E. – Concessione Edilizia n.59/95 del 31.08.1995** – intestata a ██████████ ██████████ per lavori di *“costruzione di un parcheggio coperto (tettoia in legno) a servizio di un fabbricato per civile abitazione”*.
2. **P.E. – Dia Prot. 3067 del 4.10.1995** – intestata a ██████████ ██████████ relativamente a *“lavori di risanamento e ristrutturazione di una passerella d'ingresso”*;
3. **P.E. – Dia Prot. 2372 del 23.09.1998** – intestata a ██████████ ██████████ relativamente a *“lavori di straordinaria manutenzione (sistemazione esterna, realizzazione di una centrale termica, e realizzazione di una scala interna”*;
4. **P.E. – Permesso di Costruire n.15/2010 del 15.01.2010** – intestata a ██████████ ██████████ per lavori di *“modifiche interne ad un fabbricato per civile abitazione per realizzazione di appartamenti”*.

Descrizione dettagliata dell'immobile
--

Trattasi di Villa su 3 livelli con ampia area scoperta adibita a giardino suddivisa in singoli appartamenti. In particolare l'appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: doppio ingresso, studio, soggiorno/cucina

con camino e zona pranzo, doppi servizi, n. 2 camere da letto (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata).

Dalla strada comunale si accede davanti alla proprietà pignorata recintata dotata di ingresso carrabile e pedonale distinti. L'intera proprietà, costituita dal fabbricato e l'annessa corte esclusiva adibita a giardino, risulta tutta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica di altezza pari a circa 1,20 mt.. L'alloggio ha 2 distinti ingressi: uno posto sulla strada carrabile privata, l'altro nella parte opposta verso valle; accedendo dalla strada privata carrabile si entra in un vano di dimensioni medie adibito a studio dal quale è possibile accedere a destra nel disimpegno/corridoio con bagno ed una camera da letto, oppure di fronte al vano adibito a soggiorno/cucina con camino. Da tale vano si accede poi in un vano camera, temporaneamente adibito a ripostiglio, in un bagno ed un altro vano camera da letto.

Le u.i.u. di cui alla lettera **A e B**, sviluppano complessivamente una superficie lorda di circa **mq 145,00**.

La superficie complessiva della corte comune e quindi pertinenza dello stesso (**BCNC sub 5**) di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie al netto dell'area di sedime del fabbricato pari a **1.200 mq circa**.

La superficie complessiva dell'area urbana (**sub 6**) pertinenza del fabbricato e di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie pari a **1.760 mq**.

Stato di manutenzione dell'immobile:

nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione: all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura a livello dei ciellini dei cornicioni del tetto a falda e dei balconi, alcuni distacchi di pavimentazioni esterne e battiscopa come anche delle cimase dei muretti il tutto dovuto, sicuramente, alle basse temperature invernali; oltre a quanto detto si può notare la scarsa manutenzione dei muretti di recinzione e delle ringhiere esterne che necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'interno risulta in discreto stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna per tutta la

superficie è in parquet essenza rovere, come pure i battiscopa. Le porte interne sono tamburate color legno in buono stato con ferramenta di chiusura ottonate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e tapparelle oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza e realizzato ex novo nel 2010, a detta del fratello dell'esecutata che attualmente lo occupa.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni in acciaio zincato, rubinetteria in acciaio e miscelatori per gli opportuni dosaggi dell'acqua.

L'impianto termico è del tipo classico a radiatori in alluminio e caldaia murale alimentata a metano. I rivestimenti, solo nella zona cucina e nei bagni, sono di discreta fattura sono in ceramica. I sanitari sono del tipo con scarico a cacciata a pavimento. L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq **145,00¹**;

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura in cemento armato in discrete condizioni.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti in cap laterizio
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: maioliche, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,00.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: maioliche, condizioni: buone, altezza rivestimento: 1,80.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da verificare
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: tipologia tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone;
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno protezione:tapparelle condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: assente; impermeabilizzazione condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata a civile- condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parquet condizioni: buone
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente blindato, materiale: legno, condizioni: buone.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente nella zona dell'immobile da stimare. In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- *la prospicienza;*
- *lo stato di conservazione e le finiture;*
- *la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;*
- *la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;*
- *l'estetica generale dell'immobile;*
- *la distribuzione dei locali;*
- *la sufficienza e l'efficienza dei servizi;*
- *la salubrità dell'immobile;*
- *l'ubicazione;*
- *la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;*
- *l'accessibilità;*

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia

dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona periferica del Comune di Ateleta (AQ), per immobili dello stesso tipo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **740,00€/mq** ad un max di **1.100,00 €/mq** lordo, essendo il mercato praticamente fermo a causa degli effetti del sisma del 2009. Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari della zona che sono le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.000,00 €/mq



Vendesi villa singola ad Ateleta ★ 🗑️

159.000 € | 160 m² | 5 locali

Ad **Ateleta**, comoda soluzione terra-cielo sviluppata su due, con entrata su tre lati. Possibilità di frazionamento in 3 unità abitative. Ottima posizione ed esposizione **ateleta** terra cielo

19 foto

COMPARABILE 2: 710,00 €/mq



Villa singola in vendita ad Ateleta ★ 🗑️

49.000 € | 69 m² | 4 locali

Posto Auto | Caminetto

Ad **Ateleta**, nel Parco "Il boschetto", comoda soluzione indipendente al piano terra con ampio cortile semi-perimetrale con accesso privato e posto auto assegnato. Zona living con angolo cottura, camino, bagno più due comode camere entrambe con ac...

28 foto

COMPARABILE 3: 1.529,00 €/mq

Villa in vendita Ateleta

€ 130.000 | Tua da **€ 331/mese con Creditoas** | **85 mq** | **42 locali**



8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari on line (immobiliare.it e l'idealista.it) ed Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio (ex UTE), Agenzia delle Entrate.

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

OMI - AG. ENTRATE	€ 740,00	€ 1.100,00	€ 920,00			
COMP. 1			€ 1.000,00			
COMP. 2			€ 710,00			
COMP. 3			€ 1.529,00			
				€ 4.159,00		
						€ 1.039,75

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80			
3 - FINITURE	Storiche	1,10	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Signorili	1,05		Tapparelle	1,00
	Civili	1,00		Assenti	0,96
	Economiche	0,90	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05		Doppi vetri	1,00
	Buona	1,03		Vetro singolo	0,98
	Normale	1,00	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Scadente	0,90		Cortile	1,02
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		Giardino	1,04
	Assente 2° piano	0,95	Parco	1,06	
	Assente 3° piano	0,88	12 - PARCHEGGIO COMU	Assente	1,00
	Assente 4° piano	0,80		Posto auto per UI	1,04
	Assente 5° piano	0,70	13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		Doppia/ordinaria	1,00
	Singolo	0,95		Strada pubblica	0,95
				Cortile interno	0,90
				Coefficiente globale	0,99

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$1.040,00 \times 0,99 = 1.029,00 \text{ €}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda convenzionale

denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
APPARTAMENTO (A+B)	MQ	N	MQ
ingresso studio	28,25	1,00	28,25
disimpegno	7,66	1,00	7,66
pranzo/cucina	30,35	1,00	30,35
bagno	7,31	1,00	7,31
camera	23,21	1,00	23,21
camera	4,04	1,00	4,04
camera	32,07	1,00	32,07
bagno	5,95	1,00	5,95
ingresso 2	6,26	1,00	6,26
CORTE BCNC SUB 5	1200,00		
quota parte 1/5	240,00	0,10	24,00
AREA URBANA SUB 6	1758,00		
quota parte 1/5	351,60	0,10	35,16
SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA			204,26

28.6. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. conv. lorda	Prezzo al mq	Valore diritto
APPARTAMENTO	145,10	1.029,00 €	149.307,90 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	24,00	1.029,00 €	24.696,00 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	35,16	1.029,00 €	36.179,00 €
Totali:	204,26	1.029,00 €	210.182,90 €

IN CIFRA TONDA 210.183,00 €
(DUECENTODIECIMILACENTOOTTANTATRE/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **31.527,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **4.500,00 €**

Il fabbricato dove sono ubicati i cespiti oggetto di vendita è una villa di 3 piani fuori terra con annessa corte a giardino. Sulla parte retrostante, in posizione opposta rispetto all'ingresso posto sulla strada comunale, è ubicata un'ampia area urbana (sub 6) intestata all'esecutata e facente parte del lotto di vendita quale pertinenza indivisa.

L'appartamento composto dal subalterno indicato (15) si sviluppa così: dal portoncino d'ingresso posto in quota con il piano del giardino, si accede in un vano di ingresso adibito anche a cucina dal quale è possibile accedere nel piccolo corridoio che funge da disimpegno per un piccolo bagno, un ripostiglio ed una camera da letto.

L'unità immobiliare di cui alla lettera **C**, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 63,00**. Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta pertinenziale di circa 1.200 mq.

Tale corte, essendo un BCNC (**sub 5**) comune appunto a tutti i subalterni della proprietà pignorata, è a tutti gli effetti di legge (Art. 817 del C.C.) PERTINENZA e, in quanto tale, viene trasferita pro-quota automaticamente con il bene principale. Da precisare inoltre che nella corte di cui si acquisiscono con la vendita tutti i diritti, sono presenti n. 6 piccoli magazzini di dimensione pari a circa mq 3 ognuno, siti nella zona sottostante la passerella d'ingresso (sub 9) oltre che a vano centrale termica di circa 15 mq oltre che a tettoia in legno costruita in totale difformità dal progetto presentato e pertanto da sanare tramite pratica urbanistica le cui spese saranno ripartite in quote di egual valore pari al numero dei lotti di vendita. Sono parte del lotto di vendita inoltre tutti i diritti sull'area urbana, sita nella parte retrostante del fabbricato di circa 1.750 mq., identificata catastalmente con il FG.35 Part. 1088 sub 6.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale /turistica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (29), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (15 Km Castel

di Sangro), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

[REDACTED] Contratto preliminare di compravendita: eseguita nei RR II dell'ufficio Provinciale di L'Aquila – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/10/2005 ai nn. 27349/16533, giusto atto a rogito Notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila in data 19/10/2005 Rep. N. [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Costituzione di fondo patrimoniale: [REDACTED] a rogito notaio Mattia Valente di Pescara del 4/12/2008 rep. 22722, trascritto a L'Aquila il 18.12.2008 ai nn. 29860/20824, successivamente modificato con l'esclusione di alcuni immobili, con atto a rogito Mattia Valente di Pescara del 21.05.2010 rep. 24423, trascritto a L'Aquila il 26.05.2010 ai nn. 9432/7019, e poi reintegrato con atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito Mattia Valente di Pescara del 9.02.2016 rep. 30671, trascritto a L'Aquila il 15.02.2016 ai nn. 2373/1913, relativamente ai beni: **sub 3-4-10-11-12-13-14-15;**
-

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 10.10.2017 ai nn. 15188/12066 di formalità ;

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il pignoramento, gravante sugli immobili sub 3-4-10-11-12-13-14-**15**-6-7-8-9, viene trascritto per la somma di EURO 12.177,15 oltre spese ed interessi.

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difformità riscontrate:

dalla disamina degli atti consultati presso gli enti preposti, l'immobile considerato nel lotto risulta regolarmente autorizzato. **Non risulta perfezionata la pratica per l'ottenimento dell'agibilità né tanto meno l'immobile risulta dotato dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Ateleta e presso gli Uffici del Genio Civile di L'Aquila (Archivio) non si è potuto accertare se esista o meno il Collaudo Statico in quanto non si avuto alcun riscontro sulla documentazione a nome della ditta intestataria della Licenza Edilizia originaria del '69. E' comunque possibile avvalersi della Sanatoria e quindi ottenere, dopo un'analisi della vulnerabilità del fabbricato di che trattasi, il **Certificato di Collaudo Statico** necessario per la successiva Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi del Dlgs 222/2016, redatta da tecnico abilitato, allegando tutta la documentazione obbligatoria richiesta.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ateleta, sui beni oggetto di pignoramento **non gravano usi civici o pubblicitici.**

Oneri: oblazione: 00,00 € oneri comune: **200,00 €** oneri tecnico: **1.500,00 €**

4.3.2. Conformità catastale:

- Difformità riscontrate:

L'immobile è catastalmente conforme allo stato di fatto fatta eccezione per l'indicazione dell'altezza interna dello stesso che risulta pari a mt. 1,90 mentre in realtà risulta pari a mt. 2,86. Per cui sarà onere della parte assegnataria, successivamente al trasferimento dell'immobile provvedere alla rettifica tramite pratica Docfa e di rettifica di alcune trascurabili difformità riscontrate sulle tramezzature interne.

Oneri: oneri per tributi catastali: **50,00 €** oneri tecnico: **750,00 €**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6.2 Attuali proprietari

██
██
██
██
██
██
██
██
██

7. PRATICHE EDILIZIE:

l'immobile è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia ottenuta nel 1969 come si evince dal Protocollo della Commissione Edilizia riunitasi in data 21.05.1969 di cui si allega copia: relativamente a tale evento non è stato possibile acquisire gli atti progettuali andati smarriti.

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Ateleta risultano i seguenti atti autorizzativi:

5. **P.E. – Concessione Edilizia n.59/95 del 31.08.1995** – intestata a ██████████ ██████████ per lavori di *“costruzione di un parcheggio coperto (tettoia in legno) a servizio di un fabbricato per civile abitazione”*.
6. **P.E. – Dia Prot. 3067 del 4.10.1995** – intestata a ██████████ relativamente a *“lavori di risanamento e ristrutturazione di una passerella d'ingresso”*;
7. **P.E. – Dia Prot. 2372 del 23.09.1998** – intestata a ██████████ relativamente a *“lavori di straordinaria manutenzione (sistemazione esterna, realizzazione di una centrale termica, e realizzazione di una scala interna”*;
8. **P.E. – Permesso di Costruire n.15/2010 del 15.01.2010** – intestata a ██████████ per lavori di *“modifiche interne ad un fabbricato per civile abitazione per realizzazione di appartamenti”*.
- 9.

Descrizione dettagliata dell'immobile
--

Trattasi di Villa su 3 livelli con ampia area scoperta adibita a giardino suddivisa in singoli appartamenti. In particolare l'appartamento di cui al

presente lotto risulta così distribuito ingresso, soggiorno/cucina, n. 1 bagno, n. 1 camera da letto, n. 1 ripostiglio (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata).

Dalla strada comunale si accede davanti alla proprietà pignorata recintata dotata di ingresso carrabile e pedonale distinti. L'intera proprietà, costituita dal fabbricato e l'annessa corte esclusiva adibita a giardino, risulta tutta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica di altezza pari a circa 1,20 mt.. L'alloggio ha l'ingresso posto sulla strada carrabile privata; accedendo dalla strada privata carrabile si entra in un vano di dimensioni medie adibito a cucina/pranzo dal quale è possibile accedere in un corridoio che funge da disimpegno agli altri vani (bagno, ripostiglio e camera da letto).

La u.i.u. di cui alla lettera **C**, sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa **mq 63,00**.

La superficie complessiva della corte comune e quindi pertinenza dello stesso (**BCNC sub 5**) di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie al netto dell'area di sedime del fabbricato pari a **1.200 mq circa**. La superficie complessiva dell'area urbana (**sub 6**) pertinenza del fabbricato e di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie pari a **1.760 mq**.

Stato di manutenzione dell'immobile:

nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione: all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura a livello dei ciellini dei cornicioni del tetto a falda e dei balconi, alcuni distacchi di pavimentazioni esterne e battiscopa come anche delle cimase dei muretti il tutto dovuto, sicuramente, alle basse temperature invernali; oltre a quanto detto si può notare la scarsa manutenzione dei muretti dei recinzione e delle ringhiere esterne che necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'interno risulta in discreto stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna per tutta la superficie è in parquet essenza rovere, come pure i battiscopa. Le porte interne sono tamburate color legno in buono stato con ferramenta di chiusura ottonate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e tapparelle oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza e realizzato ex novo nel 2010, a detta del fratello dell'esecutata che attualmente lo occupa.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni in acciaio zincato, rubinetteria in acciaio e miscelatori per gli opportuni dosaggi dell'acqua.

L'impianto termico è del tipo classico a radiatori in alluminio e caldaia murale alimentata a metano. I rivestimenti, solo nella zona cucina e nei bagni, sono di discreta fattura sono in ceramica. I sanitari sono del tipo con scarico a cacciata a pavimento. L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq **63,00²**;

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura in cemento armato in discrete condizioni.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti in cap laterizio
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: maioliche, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,00.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: maioliche, condizioni: buone, altezza rivestimento: 1,80.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da verificare
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: tipologia tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone;
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno protezione:tapparelle condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: assente; impermeabilizzazione condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata a civile- condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parquet condizioni: buone
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente blindato, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente nella zona dell'immobile da stimare. In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- *la prospicienza;*
- *lo stato di conservazione e le finiture;*
- *la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;*
- *la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;*
- *l'estetica generale dell'immobile;*
- *la distribuzione dei locali;*
- *la sufficienza e l'efficienza dei servizi;*
- *la salubrità dell'immobile;*
- *l'ubicazione;*
- *la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;*
- *l'accessibilità;*

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona periferica del Comune di Ateleta (AQ), per immobili dello stesso tipo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **740,00€/mq** ad un max di **1.100,00 €/mq** lordo, essendo il mercato praticamente fermo a causa degli effetti del sisma del 2009. Si è inoltre valutata

l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari della zona che sono le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.000,00 €/mq



Vendesi villa singola ad Ateleta  

159.000 € | 160 m² | 5 locali

Ad **Ateleta**, comoda soluzione terra-cielo sviluppata su due, con entrata su tre lati. Possibilità di frazionamento in 3 unità abitative. Ottima posizione ed esposizione **ateleta** terra cielo

19 foto 

COMPARABILE 2: 710,00 €/mq



Villa singola in vendita ad Ateleta  

49.000 € | 69 m² | 4 locali

Posto Auto

Ad **Ateleta**, nel Parco "Il boschetto", comoda soluzione indipendente al piano terra con ampio cortile semi-perimetrale con accesso privato e posto auto assegnato. Zona living con angolo cottura, camino, bagno più due comode camere entrambe con ac...

28 foto 

COMPARABILE 3: 1.529,00 €/mq

Villa in vendita Ateleta

€ 130.000 Tua da € 331/mese con Creditoas 85 mq 42 locali



8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari on line (immobiliare.it e l'idealista.it) ed Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio (ex UTE), Agenzia delle Entrate.

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

OMI - AG. ENTRATE	€ 740,00	€ 1.100,00	€ 920,00		
COMP. 1			€ 1.000,00		
COMP. 2			€ 710,00		
COMP. 3			€ 1.529,00		
				€ 4.159,00	
					€ 1.039,75

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80			
3 - FINITURE	Storiche	1,10	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Signorili	1,05		Tapparelle	1,00
	Civili	1,00		Assenti	0,96
	Economiche	0,90	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05		Doppi vetri	1,00
	Buona	1,03	Vetro singolo	0,98	
	Normale	1,00	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Scadente	0,90		Cortile	1,02
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		Giardino	1,04
	Assente 2° piano	0,95	Parco	1,06	
	Assente 3° piano	0,88	12 - PARCHEGGIO COMU	Assente	1,00
	Assente 4° piano	0,80		Posto auto per UI	1,04
	Assente 5° piano	0,70	13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		Doppia/ordinaria	1,00
	Singolo	0,95		Strada pubblica	0,95
				Cortile interno	0,90
			Coefficiente globale	0,99	

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$1.040,00 \times 0,99 = 1.029,00 \text{ €}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda convenzionale

APPARTAMENTO (A+B)	MQ	N	MQ
ingresso cucina	25,00	1,00	25,00
disimpegno	6,57	1,00	6,57
bagno	6,36	1,00	6,36
ripostiglio	5,95	1,00	5,95
camera	15,50	1,00	15,50
			59,38
CORTE BCNC SUB 5	1200,00		
quota parte 1/5	240,00	0,10	24,00
AREA URBANA SUB 6	1758,00		
quota parte 1/5	351,60	0,10	35,16
	SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA		118,54

28.6. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. conv. lorda	Prezzo al mq	Valore diritto
APPARTAMENTO	59,38	1.029,00 €	61.102,02 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	24,00	1.029,00 €	24.696,00 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	35,03	1.029,00 €	36.179,00 €
<i>Totale:</i>	118,54	1.029,00 €	121.977,02 €

IN CIFRA TONDA 121.977,00 €
(CENTOVENTUNOMILANOVECENTOSETTANTASETTE/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **18.296,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **2.500,00 €**
- Spese sanatoria edilizia Tettoia abusiva (1/5) **1.000,00 €**

8.8. Prezzo base d'asta dell'immobile (LOTTO 2)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **103.681,00€**
 - Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **100.181,00€**
-

Beni in Ateleta - L'Aquila - Via Circonvallazione n. 37
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di villa su due livelli al piano T-1 allo stato grezzo con tutti i diritti sulla corte comune adibita a giardino (BCNC sub 5) oltre a tutti i sull'area urbana (sub 6), sita nel Comune di Ateleta (AQ), via Circonvallazione n. 37.

Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

- D. foglio 35 mappale 1088 subalterno 3, categoria C/6, piano T, classe 4, consistenza 46 m², superficie catastale 51 m², rendita catastale Euro 66,52;
- E. foglio 35 mappale 1088 subalterno 12, categoria A/3, piano T-1, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41 m² (37 escluse aree scoperte) rendita catastale Euro 187,22;

Il lotto così formato conserva tutti i diritti sulla corte comune, identificata quale BCNC a tutti i sub ed individuata sull'Elaborato Planimetrico quale **sub 5** (stesso Fg. e Part.) oltre a tutti i diritti sull'area urbana indivisa **sub 6**.

Il t

beni il sub 3, e solo in proprio il sub 12, per la quota pari all'intero del diritto di proprietà (vedi cap 6.2).

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con proprietà stessa ditta sub 15 stesso Fg e particella al PT, con il sub 10 al P1 e con corte comune sub 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia estimativa ricade a ridosso del Comune di Ateleta, in un quartiere prevalentemente residenziale oltre che ricettivo.

Il fabbricato dove sono ubicati i cespiti oggetto di vendita è una villa di 3 piani fuori terra con annessa corte a giardino. Sulla parte retrostante, in posizione opposta rispetto all'ingresso posto sulla strada comunale, è ubicata un'ampia area urbana (sub 6) intestata all'esecutata e facente parte del lotto di vendita quale pertinenza indivisa. L'appartamento di che trattasi è composto da 2 subalterni indicati (3-12) e si sviluppa così: dall'ingresso posto a quota con il piano del giardino, si accede in un vano open space con angolo cottura, e bagnetto di

servizio; da qui è possibile accedere sia nel vano camera con uscita verso la corte giardino sia salire, attraverso una scaletta a chiocciola in metallo al piano superiore realizzata con struttura in legno vetrata (veranda) con copertura in legno lamellare. Essa è composta da: un disimpegno, 2 camere da letto da letto ed un bagno. Le n. 2 u.i.u. di cui alla lettera **D** ed **E**, sviluppano rispettivamente una superficie lorda pari a circa mq 55 al piano terra e di mq 37 al piano superiore per una superficie complessiva, comprensiva delle aree scoperte di **97 mq** . Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta pertinenziale di circa 1.280 mq. Tale corte, essendo un BCNC (sub 5) comune appunto a tutti i subalterni della proprietà pignorata, è a tutti gli effetti di legge (Art. 817 del C.C.) PERTINENZA e, in quanto tale, viene trasferita pro-quota automaticamente con il bene principale. Da precisare inoltre che nella corte di cui si acquisiscono con la vendita tutti i diritti, sono presenti n. 6 piccoli magazzini di dimensione pari a circa mq 3 ognuno, siti nella zona sottostante la passerella d'ingresso (sub 9) oltre che a vano centrale termica di circa 15 mq oltre che a tettoia in legno costruita in totale difformità dal progetto presentato e pertanto da sanare tramite pratica urbanistica le cui spese saranno ripartite in quote di egual valore pari al numero dei lotti di vendita. Sono parte del lotto di vendita inoltre tutti i diritti sull'area urbana, sita nella parte retrostante del fabbricato di circa 1.750 mq., identificata catastalmente con il FG.35 Part. 1088 sub 6.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale /turistica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (29), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (15 Km Castel di Sangro), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero in quanto ancora allo stato grezzo. Vedi relazione del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

Contratto preliminare di compravendita: eseguita nei RRII dell'ufficio Provinciale di L'Aquila – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/10/2005 ai nn. 27349/16533, giusto atto a rogito **[REDACTED]**

- **Costituzione di fondo patrimoniale:** **[REDACTED]**
[REDACTED] a rogito notaio Mattia Valente di Pescina del 4/12/2008 rep. 22722, trascritto a L'Aquila il 18.12.2008 ai nn. 29860/20824, successivamente modificato con l'esclusione di alcuni immobili, con atto a rogito Mattia Valente di Pescina del 21.05.2010 rep. 24423, trascritto as L'Aquila il 26.05.2010 ai nn. 9432/7019, e poi reintegrato con atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito Mattia Valente di Pescina del 9.02.2016 rep.30671, trascritto a L'Aquila il 15.02.2016 ai nn. 2373/1913, relativamente ai beni: **sub 3-4-10-11-12-13-14-15;**
 - **Iscrizione di ipoteca giudiziale (Attiva)**
a favore di: **BANCA del FUCINO SpA**, con sede in Roma, ivi domiciliata in Via Tomacelli n.139 a garanzia di un'apertura di credito di Euro 225.000,00, in virtù di atto a rogito Mattia Valente di Pescina del
-

21.05.2010 rep. 24424, iscritta a L'Aquila in data 26.05.2010 ai nn. 9433/1093; [REDACTED]

Importo ipoteca : Euro 450.000,00 gravante sui sub 10-12 oggetto di successivo pignoramento;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 11.01.2013 ai nn. 1237/985 di formalità ;

contro: [REDACTED]

Il pignoramento, gravante sui sub 10-12, viene trascritto per la somma di EURO 234.656,54 oltre spese ed interessi.

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 10.10.2017 ai nn. 15188/12066 di formalità ;

contro: [REDACTED]

Il pignoramento, gravante sugli immobili sub 3-4-10-11-12-13-14-15-6-7-8-9, viene trascritto per la somma di EURO 12.177,15 oltre spese ed interessi.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difformità riscontrate:

dalla disamina degli atti consultati presso gli enti preposti, l'immobile considerato nel lotto risulta regolarmente autorizzato dal punto di vista urbanistico anche se si riscontrano alcune difformità rispetto alla planimetria di progetto e per la precisione: al piano terra c'è una scala a chiocciola interna di collegamento al piano superiore al posto di quella esterna di progetto non realizzata; tramezzatura ingresso (di fronte porta

d'ingresso) non realizzata. Al piano superiore piccoli spostamenti delle aperture dei vani porta e finestre. E' pertanto necessaria una rettifica mediante una Cila a Sanatoria. **Non risulta perfezionata la pratica per l'ottenimento dell'agibilità né tanto meno l'immobile risulta dotato dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Ateleta e presso gli Uffici del Genio Civile di L'Aquila (Archivio) non si è potuto accertare se esista o meno il Collaudo Statico in quanto non si è avuto alcun riscontro sulla documentazione a nome della ditta intestataria della Licenza Edilizia originaria del '69. Inoltre non risulta alcun Deposito al Genio Civile per la realizzazione del piano primo mediante struttura portante e copertura in legno pur essendo autorizzato urbanisticamente: ma risulta sempre possibile avvalersi della Sanatoria e quindi ottenere, successivamente al deposito dei calcoli, e dopo un'analisi della vulnerabilità del fabbricato di che trattasi, il **Certificato di Collaudo Statico** necessario per la successiva Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi del Dlgs 222/2016, redatta da tecnico abilitato, allegando tutta la documentazione obbligatoria richiesta.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ateleta, sui beni oggetto di pignoramento **non gravano usi civici o pubblicitici.**

Oneri: oblazione oneri comune: **2.000,00 €** oneri tecnico: **5.000,00 €**

4.3.2. Conformità catastale:

- Difformità riscontrate:

L'immobile è composto dai **sub 3 e 12**, sono uniti di fatto come un'unica unità abitativa in quanto collegate verticalmente dalla scala interna a chiocciola. Per cui sarà onere della parte assegnataria, successivamente al trasferimento dell'immobile provvedere alla fusione catastale delle 2 u.i.u. tramite pratica Docfa e di rettifica di alcune piccole difformità riscontrate sulle tramezzature interne oltre al cambio di destinazione d'uso del piano terra (sub 3) che risulta ancora, erroneamente, *autorimessa C/6.*

Oneri: oneri per tributi catastali: **200,00 €** oneri tecnico: **1.800,00 €**

7. PRATICHE EDILIZIE:

l'immobile è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia ottenuta nel 1969 come si evince dal Protocollo della Commissione Edilizia riunitasi in data 21.05.1969 di cui si allega copia: relativamente a tale evento non è stato possibile acquisire gli atti progettuali andati smarriti.

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Ateleta risultano i seguenti atti autorizzativi:

10. **P.E. – Concessione Edilizia n.59/95 del 31.08.1995** – intestata a [REDACTED] per lavori di *“costruzione di un parcheggio coperto (tettoia in legno) a servizio di un fabbricato per civile abitazione”*.
11. **P.E. – Dia Prot. 3067 del 4.10.1995** – intestata a [REDACTED] relativamente a *“lavori di risanamento e ristrutturazione di una passerella d'ingresso”*;
12. **P.E. – Dia Prot. 2372 del 23.09.1998** – intestata a [REDACTED] relativamente a *“lavori di straordinaria manutenzione (sistemazione esterna, realizzazione di una centrale termica, e realizzazione di una scala interna”*;
13. **P.E. – Permesso di Costruire n.15/2010 del 15.01.2010** – intestata a [REDACTED] per lavori di *“modifiche interne ad un fabbricato per civile abitazione per realizzazione di appartamenti”*.

Descrizione dettagliata dell'immobile
--

Trattasi di Villa su 3 livelli con ampia area scoperta adibita a giardino suddivisa in singoli appartamenti. In particolare l'appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: ingresso open space con angolo cottura, camera da letto e bagno al piano terra; n. 2 camere da letto ripostiglio e bagno al piano superiore con accesso da scala a chiocciola in ferro (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata).

Dalla strada comunale si accede davanti alla proprietà pignorata recintata dotata di ingresso carrabile e pedonale distinti. L'intera proprietà, costituita dal fabbricato e l'annessa corte esclusiva adibita a giardino, risulta tutta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica di altezza pari a circa 1,20 mt..

Le u.i.u. di cui alla lettera **D** e **E**, sviluppano complessivamente una superficie lorda di circa **mq 93,00**.

La superficie complessiva della corte comune e quindi pertinenza dello stesso (**BCNC sub 5**) di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie al netto dell'area di sedime del fabbricato pari a **1.200 mq circa**. La superficie complessiva dell'area urbana (**sub 6**) pertinenza del fabbricato e di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie pari a **1.760 mq**.

Stato di manutenzione dell'immobile:

l'immobile si presenta allo stato grezzo internamente: all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura a livello de cornicione ma dovuto essenzialmente da un probabile montaggio di una struttura in legno (tettoia autorizzata di cui alla **Concessione Edilizia n.59/95 del 31.08.1995**) successivamente smontata; si notano altresì alcune macchie di umidità da risalita a livello della zoccolatura del fabbricato; oltre a quanto detto si può notare la scarsa manutenzione dei muretti dei recinzione e delle ringhiere esterne che necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'interno risulta come detto prima allo stato grezzo a livello di finiture. Il piano terra è privo di pavimentazione; al piano secondo il pavimento è in gres porcellanato. L'immobile risulta privo di infissi interni. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro senza tapparelle oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza ma completo solo a livello di schermature e di canalizzazioni; l'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni in acciaio zincato ma anch'esso risulta incompleto per ciò che riguarda le rubinetterie per gli opportuni dosaggi dell'acqua. Essendo il tutto allo stato grezzo non risultano installati neanche i sanitari dei 2 bagni.

L'impianto termico è non risulta ancora realizzato. L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq **93,00³**;

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura in cemento armato in discrete condizioni.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti in cap laterizio
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: nessun rivestimento
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: nessun rivestimento.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: solo predisposizione rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: solo predisposizione alimentazione: gas metano: da realizzare, diffusori: non installati conformità: da verificare
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: tipologia tubi in rame, da realizzare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V; da ultimare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno protezione: nessuna
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: non installate.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: assente; impermeabilizzazione condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata a civile- condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: solo al piano secondo gres porcellanato
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta sing. battente, mat.:legno, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente nella zona dell'immobile da stimare. In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- la prospicienza;
- lo stato di conservazione e le finiture;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;
- l'estetica generale dell'immobile;
- la distribuzione dei locali;
- la sufficienza e l'efficienza dei servizi;
- la salubrità dell'immobile;
- l'ubicazione;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- l'accessibilità;

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona periferica del Comune di Ateleta (AQ), per immobili dello stesso tipo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **740,00€/mq** ad un max di **1.100,00 €/mq** lordo, essendo il mercato praticamente fermo a causa degli effetti del sisma del 2009. Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari della zona che sono le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.000,00 €/mq



Vendesi villa singola ad Ateleta ★ 🗑️

159.000 € | 160 m² | 5 locali

Ad **Ateleta**, comoda soluzione terra-cielo sviluppata su due, con entrata su tre lati. Possibilità di frazionamento in 3 unità abitative. Ottima posizione ed esposizione **ateleta** terra cielo

19 foto

COMPARABILE 2: 710,00 €/mq



Villa singola in vendita ad Ateleta ★ 🗑️

49.000 € | 69 m² | 4 locali

Posto Auto | Caminetto

Ad **Ateleta**, nel Parco "Il boschetto", comoda soluzione indipendente al piano terra con ampio cortile semi-perimetrale con accesso privato e posto auto assegnato. Zona living con angolo cottura, camino, bagno più due comode camere entrambe con ac...

28 foto

COMPARABILE 3: 1.529,00 €/mq

Villa in vendita Ateleta

€ 130.000

Tua da € 331/mese con Credias

85 mq 42 locali



E' evidente che nella valutazione al mq si terrà conto del fattore relativo allo stato dell'immobile che, come detto più volte, risulta allo stato grezzo: dovranno essere pertanto realizzate tali opere di completamento e di finitura generale che si riassumono così:

- ✓ *completamento imp. termico; (caldaia e caloriferi)* 10.000,00 €
- ✓ *completamento imp. elettrico; (cablaggio e installazione frutti)* 3.500,00 €
- ✓ *completamento imp. idrico sanitario; (sanitari e rubinetteria)* 3.500,00 €
- ✓ *realizzazione pavimenti e rivestimenti;* 6.000,00 €
- ✓ *fornitura e montaggio porte interne;* 2.500,00 €
- ✓ *preparazione superfici e tinteggiatura* 3.500,00 €

totale a corpo 29.000,00 €

valore da detrarre al mq = 29.000 / 93,00 = 312,00 €/mq

8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari on line (immobiliare.it e l'idealista.it) ed Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio (ex UTE), Agenzia delle Entrate.

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

OMI - AG. ENTRATE	€ 740,00	€ 1.100,00	€ 920,00			
COMP. 1			€ 1.000,00			
COMP. 2			€ 710,00			
COMP. 3			€ 1.529,00			
				€ 4.159,00		
						€ 1.039,75

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80			
3 - FINITURE	Storiche	1,10	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Signorili	1,05		Tapparelle	1,00
	Civili	1,00		Assenti	0,96
	Economiche	0,90			
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Buona	1,03		Doppi vetri	1,00
	Normale	1,00		Vetro singolo	0,98
	Scadente	0,90			
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Assente 2° piano	0,95		Cortile	1,02
	Assente 3° piano	0,88		Giardino	1,04
	Assente 4° piano	0,80	Parco	1,06	
	Assente 5° piano	0,70			
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	12 - PARCHEGGIO COMU	Assente	1,00
	Singolo	0,95		Posto auto per UI	1,04
			13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
				Doppia/ordinaria	1,00
				Strada pubblica	0,95
				Cortile interno	0,90
			Coefficiente globale		0,99

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$1.040,00 \times 0,99 = 1.029,00 \text{ €}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda convenzionale

denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
APPARTAMENTO (D+E)	MQ	N	MQ
ingresso cucina	40,00	1,00	40,00
dis. scala	1,76	1,00	1,76
camera	11,00	1,00	11,00
disimpegno	8,20	1,00	8,20
camera	12,79	1,00	12,79
camera	10,26	1,00	10,26
bagno	5,86	1,00	5,86
balconi	18,28	0,20	3,66
			93,53
CORTE BCNC SUB 5	1200,00		
quota parte 1/5	240,00	0,10	24,00
AREA URBANA SUB 6	1758,00		
quota parte 1/5	351,60	0,10	35,16
	SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA		152,69

28.6. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. conv. lorda	Prezzo al mq	Valore diritto
APPARTAMENTO	93,53	717,00 €	67.061,00 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	24,00	1.029,00 €	24.696,00 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	35,16	1.029,00 €	36.179,00 €
<i>Totali:</i>	152,69	943,00 €	127.936,00 €

IN CIFRA TONDA 127.936,00 €
(CENTOVENTISETTEMILANOVECENTOTRENTASEI/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **19.190,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **9.000,00 €**
- Spese sanatoria edilizia Tettoia abusiva (1/5) **1.000,00 €**

8.8. Prezzo base d'asta dell'immobile (LOTTO 3)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **108.749,00€**
 - Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **98.749,00€**
-

Il fabbricato dove sono ubicati i cespiti oggetto di vendita è una villa di 3 piani fuori terra con annessa corte a giardino. Sulla parte retrostante, in posizione opposta rispetto all'ingresso posto sulla strada comunale, è ubicata un'ampia area urbana (sub 6) intestata all'esecutata e facente parte del lotto di vendita quale pertinenza indivisa. L'appartamento composto dai 2 subalterni indicati (10-11) si sviluppa così: si accede alla proprietà percorrendo una rampa di accesso posta di fronte il fabbricato; attraverso tale percorso si giunge davanti il portoncino d'ingresso che da accesso al vano scala individuato, insieme alla predetta rampa come BCNC sub 9. Tale BCNC sull'Elaborato Planimetrico "elenco dei subalterni" risulta comune ai subalterni 10-11, appunto l'appartamento in questione, oltre che il sub 4.

Dal vano scala comune (sub 9) si accede nell'appartamento oggetto di stima: esso è composto da un ampio corridoio/disimpegno, un ampio soggiorno/pranzo con camino, un vano cucina abitabile con annessa dispensa e terrazzino, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio. Dal vano soggiorno è possibile uscire all'esterno sulla balconata che si collega alla rampa d'ingresso

Le n. 2 u.i.u. di cui alla lettera **F e G**, sviluppano complessivamente una superficie lorda pari a circa mq **195,00**. Sono parte del lotto di vendita tutti i diritti sul BCNC sub 9 (in comune con il sub 4) e, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta pertinenziale sub 5 di circa 1.280 mq.

Tale corte, essendo anch'esso un BCNC, e comune appunto a tutti i subalterni della proprietà pignorata, è a tutti gli effetti di legge (Art. 817 del C.C.) PERTINENZA e, in quanto tale, viene trasferita pro-quota automaticamente con il bene principale. Da precisare inoltre che nella corte di cui si acquisiscono con la vendita tutti i diritti, sono presenti n. 6 piccoli magazzini di dimensione pari a circa mq 3 ognuno, siti nella zona sottostante la passerella d'ingresso (sub 9) oltre che a vano centrale termica di circa 15 mq oltre che a tettoia in legno costruita in totale difformità dal progetto presentato e pertanto da sanare tramite pratica urbanistica le cui spese saranno ripartite in quote di egual valore pari al numero dei lotti di vendita. Sono parte del lotto di vendita inoltre tutti i diritti sull'area urbana, sita nella parte retrostante del fabbricato di circa 1.750 mq., identificata catastalmente con il FG.35 Part. 1088 sub 6.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale /turistica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (29), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (15 Km Castel di Sangro), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutata, [REDACTED]
[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

- Costituzione di fondo patrimoniale: [REDACTED]
[REDACTED] a rogito notaio Mattia Valente di Pescina del 4/12/2008 rep. 22722, trascritto a L'Aquila il 18.12.2008 ai nn. 29860/20824, successivamente modificato con l'esclusione di alcuni immobili, con atto a rogito Mattia Valente di Pescina del 21.05.2010 rep. 24423, trascritto as L'Aquila il 26.05.2010 ai nn. 9432/7019, e poi reintegrato con atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito Mattia Valente di Pescina del
-

9.02.2016 rep.30671, trascritto a L'Aquila il 15.02.2016 ai nn. 2373/1913, relativamente ai beni: **sub 3-4-10-11-12-13-14-15**;

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (Attiva)

a favore di: **BANCA del FUCINO SpA**, con sede in Roma, ivi domiciliata in Via Tomacelli n.139 a garanzia di un'apertura di credito di Euro 225.000,00, in virtù di atto a rogito Mattia Valente di Pescina del 21.05.2010 rep. 24424, iscritta a L'Aquila in data 26.05.2010 ai nn. 9433/1093; contro: [REDACTED]

Importo ipoteca : Euro 450.000,00 gravante sui **sub 10-12** oggetto di successivo pignoramento;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 11.01.2013 ai nn. 1237/985 di formalità ;

Il pignoramento, gravante sui **sub 10-12**, viene trascritto per la somma di EURO 234.656,54 oltre spese ed interessi.

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 10.10.2017 ai nn. 15188/12066 di formalità ;

[REDACTED] per altri per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. Il pignoramento, gravante sugli immobili sub 3-4-**10-11-12-13-14-15-6-7-8-9**, viene trascritto per la somma di EURO 12.177,15 oltre spese ed interessi.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Diffomità riscontrate:

dalla disamina degli atti consultati presso gli enti preposti, l'immobile considerato nel lotto risulta regolarmente autorizzato ma come due distinte unità abitative. E' pertanto necessaria una rettifica mediante Cila senza opere per la fusione delle 2 uiu. **Non risulta perfezionata la pratica per l'ottenimento dell'agibilità né tanto meno l'immobile risulta dotato dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Ateleta e presso gli Uffici del Genio Civile di L'Aquila (Archivio) non si è potuto accertare se esista o meno il Collaudo Statico in quanto non si avuto alcun riscontro sulla documentazione a nome della ditta intestataria della Licenza Edilizia originaria del '69. E' comunque possibile avvalersi della Sanatoria e quindi ottenere, dopo un'analisi della vulnerabilità del fabbricato di che trattasi, il **Certificato di Collaudo Statico** necessario per la successiva Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi del Dlgs 222/2016, redatta da tecnico abilitato, allegando tutta la documentazione obbligatoria richiesta.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ateleta, sui beni oggetto di pignoramento **non gravano usi civici o pubblicistici.**

Oneri: oblazione: 00,00 € oneri comune: **500,00 €** oneri tecnico: **3.500,00 €**

4.3.2. Conformità catastale:

- Difformità riscontrate:

L'immobile è composto dai **sub 10 e 11**, erroneamente frazionati nel 2010 in quanto uniti di fatto. Per cui sarà onere della parte assegnataria, successivamente al trasferimento dell'immobile provvedere alla fusione catastale delle 2 u.i.u. tramite pratica Docfa e di rettifica di alcune piccole difformità riscontrate sulle tramezzature interne come ad esempio le 2 aperture finestrate nel vano cucina esistenti nella progettazione assentita ma assenti nella planimetria catastale.

Oneri: oneri per tributi catastali: **100,00 €** oneri tecnico: **1.400,00 €**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **0,00 €**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

l'immobile è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia ottenuta nel 1969 come si evince dal Protocollo della Commissione Edilizia riunitasi in data 21.05.1969 di cui si allega copia: relativamente a tale evento non è stato possibile acquisire gli atti progettuali andati smarriti.

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Ateleta risultano i seguenti atti autorizzativi:

14. **P.E. – Concessione Edilizia n.59/95 del 31.08.1995** – intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di “*costruzione di un parcheggio coperto (tettoia in legno) a servizio di un fabbricato per civile abitazione*”.

-
15. **P.E. – Dia Prot. 3067 del 4.10.1995** – intestata a [REDACTED] relativamente a *“lavori di risanamento e ristrutturazione di una passerella d’ingresso”*;
16. **P.E. – Dia Prot. 2372 del 23.09.1998** – intestata a [REDACTED] relativamente a *“lavori di straordinaria manutenzione (sistemazione esterna, realizzazione di una centrale termica, e realizzazione di una scala interna”*;
17. **P.E. – Permesso di Costruire n.15/2010 del 15.01.2010** – intestata a [REDACTED] per lavori di *“modifiche interne ad un fabbricato per civile abitazione per realizzazione di appartamenti”*.

Descrizione dettagliata dell’immobile

Trattasi di Villa su 3 livelli con ampia area scoperta adibita a giardino suddivisa in singoli appartamenti. In particolare l’appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno con camino e zona pranzo, cucina abitabile con retrocucina e terrazzino, doppi servizi, n. 3 camere da letto, ripostiglio e balconata (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata).

Dalla strada comunale si accede davanti alla proprietà pignorata recintata dotata di ingresso carrabile e pedonale distinti. L’intera proprietà, costituita dal fabbricato e l’annessa corte esclusiva adibita a giardino, risulta tutta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica di altezza pari a circa 1,20 mt..

Le u.i.u. di cui alla lettere **F e G**, sviluppano complessivamente una superficie lorda di circa **mq 195,00 oltre le aree esclusive scoperte**.

Le u.i.u. di cui alla lettere **H e I** (posti auto scoperti), sviluppano complessivamente una superficie lorda di circa **mq 85,00**.

Da considerare che si acquisiscono, con il trasferimento, tutti i diritti sul BCNC sub 9 (rampa d’ingresso e corpo scala).

Inoltre è necessario considerare che la superficie complessiva della corte comune e quindi pertinenza dello stesso (**BCNC sub 5**) di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie al netto dell’area di sedime del fabbricato pari a **1.280 mq circa**.

La superficie complessiva dell'area urbana (**sub 6**) pertinenza del fabbricato e di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie pari a **1.760 mq**.

Stato di manutenzione dell'immobile:

nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione: all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura a livello dei ciellini dei cornicioni del tetto a falda e dei balconi, alcuni distacchi di pavimentazioni esterne e battiscopa come anche delle cimase dei muretti il tutto dovuto, sicuramente, alle basse temperature invernali; oltre a quanto detto si può notare la scarsa manutenzione dei muretti di recinzione e delle ringhiere esterne che necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'interno risulta in discreto stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna per tutta la superficie è in cotto per la maggior parte della superficie della zona giorno ed in parquet essenza rovere, come pure i battiscopa. Le porte interne sono tamburate color legno in buono stato con ferramenta di chiusura ottonate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e tapparelle oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza ma di vecchia generazione quindi non a norma.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni in acciaio zincato, rubinetteria in acciaio e miscelatori per gli opportuni dosaggi dell'acqua.

L'impianto termico concepito nella maniera tradizionale con Centrale termica a metano e caloriferi in alluminio non è più funzionante: il riscaldamento dell'alloggio avviene mediante stufa a pellet. I rivestimenti, solo nella zona cucina e nei bagni, di discreta fattura sono in ceramica. I sanitari sono del tipo con scarico a cacciata a pavimento. L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq **195,00⁴** **oltre le arre scoperte esclusive pari a circa mq 12,50.**

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura in cemento armato in discrete condizioni.

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti in cap laterizio
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: maioliche, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,00.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: maioliche, condizioni: buone, altezza rivestimento: 1,80.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: videocitofono, condizioni: buone, conformità: si
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: stufa a pellet diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da verificare
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: tipologia tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da revisione
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: assente; impermeabilizzazione condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata a civile- condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parquet e cotto condizioni: buone
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente blindato, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente nella zona dell'immobile da stimare. In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- la prospicienza;
- lo stato di conservazione e le finiture;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;
- l'estetica generale dell'immobile;
- la distribuzione dei locali;
- la sufficienza e l'efficienza dei servizi;
- la salubrità dell'immobile;
- l'ubicazione;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- l'accessibilità;

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona periferica del Comune di Ateleta (AQ), per immobili dello stesso tipo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **740,00€/mq** ad un max di **1.100,00 €/mq** lordo, essendo il mercato praticamente fermo a causa degli effetti del sisma del 2009. Per i posti auto scoperti la valutazione varia da un minimo di **120,00€/mq** ad un max di **160,00 €/mq**. Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari della zona che sono le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.000,00 €/mq



Vendesi villa singola ad Ateleta ★ 🗑️

159.000 € | 160 m² | 5 locali

Ad **Ateleta**, comoda soluzione terra-cielo sviluppata su due, con entrata su tre lati. Possibilità di frazionamento in 3 unità abitative. Ottima posizione ed esposizione **ateleta** terra cielo

19 foto

COMPARABILE 2: 710,00 €/mq



Villa singola in vendita ad Ateleta ★ 🗑️

49.000 € | 69 m² | 4 locali

Posto Auto | Caminetto

Ad **Ateleta**, nel Parco "Il boschetto", comoda soluzione indipendente al piano terra con ampio cortile semi-perimetrale con accesso privato e posto auto assegnato. Zona living con angolo cottura, camino, bagno più due comode camere entrambe con ac...

COMPARABILE 3: 1.529,00 €/mq

Villa in vendita Ateleta

€ 130.000 | Tua da € 331/mese con Credicas | 85 mq | 42 locali



8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari on line (immobiliare.it e l'idealista.it) ed Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio (ex UTE), Agenzia delle Entrate.

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

OMI - AG. ENTRATE	€ 740,00	€ 1.100,00	€ 920,00			
COMP. 1			€ 1.000,00			
COMP. 2			€ 710,00			
COMP. 3			€ 1.529,00			
				€ 4.159,00		
						€ 1.039,75

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80			
3 - FINITURE	Storiche	1,10	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Signorili	1,05		Tapparelle	1,00
	Civili	1,00		Assenti	0,96
	Economiche	0,90	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05		Doppi vetri	1,00
	Buona	1,03		Vetro singolo	0,98
	Normale	1,00	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Scadente	0,90		Cortile	1,02
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		Giardino	1,04
	Assente 2° piano	0,95		Parco	1,06
	Assente 3° piano	0,88	12 - PARCHEGGIO COMU	Assente	1,00
	Assente 4° piano	0,80		Posto auto per UI	1,04
	Assente 5° piano	0,70	13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		Doppia/ordinaria	1,00
	Singolo	0,95		Strada pubblica	0,95
				Cortile interno	0,90
			Coefficiente globale	0,99	

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$1.040,00 \times 0.99 = 1.029,00 \text{ €}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda convenzionale

denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
APPARTAMENTO (F+G)	MQ	N	MQ
disimpegno	21,10	1,00	21,10
cucina	30,50	1,00	30,50
soggiorno pranzo	49,60	1,00	49,60
dispensa	5,05	1,00	5,05
bagno	6,85	1,00	6,85
camera	26,00	1,00	26,00
bagno	7,35	1,00	6,00
camera	14,60	1,00	14,60
camera	25,75	1,00	25,75
balconi	12,50	0,20	2,50
ripostiglio	7,05	1,00	7,05
			195,00
CORTE BCNC SUB 9 (1/2 con il sub 4)			
vano ingresso scala (18,80mq)	9,40	1,00	9,40
superf. scoperta (62 mq)	31,00	0,10	3,10
			12,50
CORTE BCNC SUB 5	1200,00		
quota parte 1/5	240,00	0,10	24,00
AREA URBANA SUB 6	1758,00		
quota parte 1/5	351,60	0,10	35,16
POSTI AUTO SCOPERTI	STIMAA PARTE		
sub 7	21,00	1,00	21,00
sub 8	64,00	1,00	64,00
			85,00
	SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA		266,66

28.6. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. conv. lorda	Prezzo al mq	Valore diritto
APPARTAMENTO	195,00	1.029,00 €	200.655,00 €
Q.P. BCNC RAMPA E SC	12,50	1.029,00 €	12.862,50 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	24,00	1.029,00 €	24.696,00 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	35,16	1.029,00 €	36.179,00 €
POSTI AUTO SC. ESCL.	85,00	140,00 €	11.900,00 €
<i>Totali:</i>			286.292,50 €

IN CIFRA TONDA 286.293,00 €
 (DUECENTOOTTANTASEIMILADUECENTONOVANTATRE/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **42.944,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **5.500,00 €**
- Spese sanatoria edilizia Tettoia abusiva (1/5) **1.000,00 €**

8.8. Prezzo base d'asta dell'immobile (LOTTO 4)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **243.349,00€**
 - Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **236.849,00€**
-

Beni in Ateleta - L'Aquila - Via Circonvallazione n. 37
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di villa al piano secondo (sottotetto) al grezzo, con tutti i diritti sulla corte comune (BCNC sub 9 - rampa d'accesso e corpo scala) oltre a tutti i diritti sulla corte comune adibita a giardino (BCNC sub 5) e sull'area urbana (sub 6), sita nel Comune di Ateleta (AQ), via Circonvallazione n. 37.

Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

J. *foglio 35 mappale 1088 subalterno 4*, categoria F/3, piano 2;

Il lotto così formato conserva tutti i diritti sulla corte comune, identificata quale BCNC ai sub 4-10-11 ed individuata sull'Elaborato Planimetrico quale **sub 9** (stesso Fg. e Part.) oltre a tutti i diritti sulla corte indivisa adibita a giardino comune a tutti i sub e sull'area urbana indivisa **sub 6**. Il tutto è intestato all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari all'intero del diritto di proprietà.

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con proprietà stessa ditta sub 12 e sub 3 stesso Fg e particella e con corte comune sub 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia estimativa ricade a ridosso del Comune di Ateleta, in un quartiere prevalentemente residenziale oltre che ricettivo.

Il fabbricato dove sono ubicati i cespiti oggetto di vendita è una villa di 3 piani fuori terra con annessa corte a giardino. Sulla parte retrostante, in posizione opposta rispetto all'ingresso posto sulla strada comunale, è ubicata un'ampia area urbana (sub 6) intestata all'esecutata e facente parte del lotto di vendita quale pertinenza indivisa. L'appartamento allo stato grezzo (in corso di costruzione) si sviluppa così: si accede alla proprietà percorrendo una rampa di accesso posta di fronte il fabbricato; attraverso tale percorso si giunge davanti il portoncino d'ingresso che da accesso al vano scala individuato, insieme alla predetta rampa come BCNC sub 9. Tale BCNC sull'Elaborato Planimetrico "elenco dei subalterni" risulta comune al subalterno 4, appunto l'appartamento in questione, oltre che i sub 10 e 11.

Dal vano scala comune (sub 9) si accede nell'appartamento oggetto di stima: esso è composto da un ampio corridoio/disimpegno, un ampio soggiorno/pranzo, un vano cucina abitabile con annessa dispensa e terrazzino, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni.

L'unità immobiliare di cui alla lettera **J**, ricalca in linea di massima l'appartamento sito al piano inferiore sviluppando complessivamente una superficie lorda pari a circa mq **215,00**. Sono parte del lotto di vendita tutti i diritti sul BCNC sub 9 (in comune con i sub 10-11) e, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta pertinenziale sub 5 di circa 1.280 mq.

Tale corte, essendo anch'esso un BCNC, e comune appunto a tutti i subalterni della proprietà pignorata, è a tutti gli effetti di legge (Art. 817 del C.C.) PERTINENZA e, in quanto tale, viene trasferita pro-quota automaticamente con il bene principale. Da precisare inoltre che nella corte di cui si acquisiscono con la vendita tutti i diritti, sono presenti n. 6 piccoli magazzini di dimensione pari a circa mq 3 ognuno, siti nella zona sottostante la passerella d'ingresso (sub 9) oltre che a vano centrale termica di circa 15 mq oltre che a tettoia in legno costruita in totale difformità dal progetto presentato e pertanto da sanare tramite pratica urbanistica le cui spese saranno ripartite in quote di egual valore pari al numero dei lotti di vendita. Sono parte del lotto di vendita inoltre tutti i diritti sull'area urbana, sita nella parte retrostante del fabbricato di circa 1.750 mq., identificata catastalmente con il FG.35 Part. 1088 sub 6.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale /turistica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (29), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (15 Km Castel di Sangro), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (insufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutata, [REDACTED] che lo utilizza attualmente come fondaco. Vedi relazione del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni e Trascrizioni:*

Contratto preliminare di compravendita : a rogito Notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila del 19.10.2005 Rep. 112849, trascritto a l'Aquila il 20.10.2005 ai nn. 27349/16533, [REDACTED] con sede in Avezzano;

- Costituzione di fondo patrimoniale: [REDACTED] a rogito notaio Mattia Valente di Pescara del 4/12/2008 rep. 22722, trascritto a L'Aquila il 18.12.2008 ai nn. 29860/20824, successivamente modificato con l'esclusione di alcuni immobili, con atto a rogito Mattia Valente di Pescara del 21.05.2010 rep. 24423, trascritto as L'Aquila il 26.05.2010 ai nn. 9432/7019, e poi reintegrato con atto di costituzione di fondo patrimoniale a rogito Mattia Valente di Pescara del 9.02.2016 rep.30671, trascritto a L'Aquila il 15.02.2016 ai nn. 2373/1913, relativamente ai beni: **sub 3-4-10-11-12-13-14-15**;

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **Banca del Fucino SpA, con sede in Roma**, con atto trascritto a L'Aquila il 10.10.2017 ai nn. 15188/12066 di formalità ;

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per altri per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà. Il pignoramento, gravante sugli immobili sub 3-4-10-11-12-13-14-15-6-7-8-9, viene trascritto per la somma di EURO 12.177,15 oltre spese ed interessi.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- Difficoltà riscontrate:

dalla disamina degli atti consultati presso gli enti preposti, l'immobile considerato nel lotto risulta regolarmente autorizzato come abitazione. **Non risulta perfezionata la pratica per l'ottenimento dell'agibilità né tanto meno l'immobile risulta dotato dell'Attestazione Prestazione Energetica (APE).**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Ateleta e presso gli Uffici del Genio Civile di L'Aquila (Archivio) non si è potuto accertare se esista o meno il Collaudo Statico in quanto non si avuto alcun riscontro sulla documentazione a nome della ditta intestataria della Licenza Edilizia originaria del '69. E' comunque possibile avvalersi della Sanatoria e quindi ottenere, dopo un'analisi della vulnerabilità del fabbricato di che trattasi, il **Certificato di Collaudo Statico** necessario per la successiva Segnalazione Certificata per l'Agibilità ai sensi del Dlgs 222/2016, redatta da tecnico abilitato, allegando tutta la documentazione obbligatoria richiesta.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ateleta, sui beni oggetto di pignoramento **non gravano usi civici o pubblicitici.**

Oneri: oblazione: 00,00 € oneri comune: **500,00 €** oneri tecnico: **2.500,00 €**

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Difficoltà riscontrate:

Trattandosi di fabbricato "in corso di costruzione" cat, F/3, non risulta nella Banca Dati la planimetria catastale interna. Per cui sarà onere della parte assegnataria, successivamente al trasferimento dell'immobile ed al

completamento della realizzazione dell'appartamento di che trattasi, provvedere alla redazione della pratica Docfa previo deposito dell'ultimazione dei lavori presso il competente ufficio comunale.

Oneri: oneri per tributi catastali: **50,00 €** oneri tecnico: **950,00 €**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **0,00 €**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia: **0,00 €**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **0,00 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

6.2 Attuali proprietari

[REDAZIONE]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

l'immobile è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia ottenuta nel 1969 come si evince dal Protocollo della Commissione Edilizia riunitasi in data 21.05.1969 di cui si allega copia: relativamente a tale evento non è stato possibile acquisire gli atti progettuali andati smarriti.

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Ateleta risultano i seguenti atti autorizzativi:

18. **P.E. – Concessione Edilizia n.59/95 del 31.08.1995** – intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di *“costruzione di un parcheggio coperto (tettoia in legno) a servizio di un fabbricato per civile abitazione”*.
19. **P.E. – Dia Prot. 3067 del 4.10.1995** – intestata a [REDACTED]
relativamente a *“lavori di risanamento e ristrutturazione di una passerella d'ingresso”*;
20. **P.E. – Dia Prot. 2372 del 23.09.1998** – intestata a [REDACTED]
relativamente a *“lavori di straordinaria manutenzione (sistemazione esterna, realizzazione di una centrale termica, e realizzazione di una scala interna”*;
21. **P.E. – Permesso di Costruire n.15/2010 del 15.01.2010** – intestata a [REDACTED]
per lavori di *“modifiche interne ad un fabbricato per civile abitazione per realizzazione di appartamenti”*.

Descrizione dettagliata dell'immobile
--

Trattasi di Villa su 3 livelli con ampia area scoperta adibita a giardino suddivisa in singoli appartamenti. In particolare l'appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno con camino e zona pranzo, cucina abitabile con retrocucina e terrazzino, doppi servizi, n. 3 camere da letto, ripostiglio e balconata (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata).

Dalla strada comunale si accede davanti alla proprietà pignorata recintata dotata di ingresso carrabile e pedonale distinti. L'intera proprietà, costituita dal fabbricato e l'annessa corte esclusiva adibita a giardino, risulta tutta recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica di altezza pari a circa 1,20 mt..

L'unità immobiliare di cui alla lettera **J**, sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa **mq 215,00 oltre le aree esclusive scoperte**.

Da considerare che si acquisiscono, con il trasferimento, tutti i diritti sul BCNC sub 9 (rampa d'ingresso e corpo scala).

Inoltre è necessario considerare che la superficie complessiva della corte comune e quindi pertinenza dello stesso (**BCNC sub 5**) di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie al netto dell'area di sedime del fabbricato pari a **1.200 mq circa**.

La superficie complessiva dell'area urbana (**sub 6**) pertinenza del fabbricato e di cui si acquisiscono tutti i diritti ma in maniera indivisa sviluppa una superficie pari a **1.760 mq**.

Stato di manutenzione dell'immobile:

l'immobile internamente si presenta allo stato grezzo con le tramezzature interne realizzate ed intonacate in larga parte ma prive dello strato finale di finitura: è inoltre privo di tutte le reti impiantistiche fatta eccezione per una linea elettrica di alimentazione per la luce uso fondaco. Gli infissi esterni sono in legno in buono stato come ai piani inferiori.

Impiantistica: nessuna rete impiantistica

L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq **215,00⁵ oltre le aree scoperte esclusive pari a circa mq 4,00**.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura in cemento armato in discrete condizioni.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti in cap laterizio
Rivestimento (componente edilizia): nessuno
Rivestimento (componente edilizia): nessuno
Citofonico (impianto): nessuno
Termico (impianto): nessuno
Gas (impianto): nessuno
Elettrico (impianto): nessuno
Fognatura (impianto): tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni:

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

	sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno protezione;tapparelle condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	da realizzare
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cemento coibentazione: assente; impermeabilizzazione condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata a civile- condizioni: al grezzo.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	nessuna pavimentazione
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	nessuno
<i>Idrico (impianto):</i>	da realizzare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente nella zona dell'immobile da stimare. In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- *la prospicienza;*
 - *lo stato di conservazione e le finiture;*
 - *la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;*
 - *la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;*
 - *l'estetica generale dell'immobile;*
 - *la distribuzione dei locali;*
 - *la sufficienza e l'efficienza dei servizi;*
-

- la salubrità dell'immobile;
- l'ubicazione;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- l'accessibilità;

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona periferica del Comune di Ateleta (AQ), per immobili dello stesso tipo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **740,00€/mq** ad un max di **1.100,00 €/mq** lordo, essendo il mercato praticamente fermo a causa degli effetti del sisma del 2009. Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari della zona che sono le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.000,00 €/mq



Vendesi villa singola ad Ateleta ★ 🗑️

159.000 € | 160 m² | 5 locali

Ad **Ateleta**, comoda soluzione terra-cielo sviluppata su due, con entrata su tre lati. Possibilità di frazionamento in 3 unità abitative. Ottima posizione ed esposizione **ateleta terra cielo**

19 foto

COMPARABILE 2: 710,00 €/mq



Villa singola in vendita ad Ateleta ★ 🗑️

49.000 € | 69 m² | 4 locali

Posto Auto Caminetto

Ad **Ateleta**, nel Parco "Il boschetto", comoda soluzione indipendente al piano terra con ampio cortile semi-perimetrale con accesso privato e posto auto assegnato. Zona living con angolo cottura, camino, bagno più due comode camere entrambe con ac...

28 foto

COMPARABILE 3: 1.529,00 €/mq

Villa in vendita Ateleta

€ 130.000 Tua da € 331/mese con Credicas 85 mq 42 locali



E' evidente che nella valutazione al mq si terrà conto del fattore relativo allo stato dell'immobile che, come detto più volte, risulta allo stato grezzo: dovranno essere pertanto realizzate tali opere di completamento e di finitura generale che si riassumono così:

✓ realizzazione imp. termico; (caldaia e caloriferi)	16.000,00 €
✓ realizzazione imp. elettrico; (cablaggio e installazione frutti)	10.000,00 €
✓ realizzazione imp. idrico sanitario; (sanitari e rubinetteria)	10.000,00 €
✓ realizzazione massetti;	5.000,00 €
✓ realizzazione pavimenti e rivestimenti;	10.000,00 €
✓ fornitura e montaggio porte interne;	8.500,00 €
✓ completamento intonaci	6.000,00 €
✓ preparazione superfici e tinteggiatura	9.000,00 €
totale a corpo	75.000,00 €

$$\text{valore da detrarre al mq} = 75.000 / 215,00 = 349,00 \text{ €/mq}$$

8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari on line (immobiliare.it e l'idealista.it) ed Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agencia del Territorio (ex UTE), Agencia delle Entrate.

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

OMI - AG. ENTRATE	€ 740,00	€ 1.100,00	€ 920,00			
COMP. 1			€ 1.000,00			
COMP. 2			€ 710,00			
COMP. 3			€ 1.529,00			
				€ 4.159,00		
						€ 1.039,75

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80			
3 - FINITURE	Storiche	1,10	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Signorili	1,05		Tapparelle	1,00
	Civili	1,00		Assenti	0,96
	Economiche	0,90	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05		Doppi vetri	1,00
	Buona	1,03		Vetro singolo	0,98
	Normale	1,00	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Scadente	0,90		Cortile	1,02
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		Giardino	1,04
	Assente 2° piano	0,95	Parco	1,06	
	Assente 3° piano	0,88	12 - PARCHEGGIO COMU	Assente	1,00
	Assente 4° piano	0,80		Posto auto per UI	1,04
	Assente 5° piano	0,70			
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Singolo	0,95		Doppia/ordinaria	1,00
				Strada pubblica	0,95
			Cortile interno	0,90	
			Coefficiente globale		0,99

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$1.040,00 \times 0,99 = 1.029,00 \text{ €}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda convenzionale

denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
APPARTAMENTO (J)	MQ	N	MQ
ingresso	13,00	0,75	9,75
corridoio disimp.	20,50	0,75	15,38
cucina	28,60	0,75	21,45
soggiorno pranzo	49,00	0,75	36,75
dispensa	5,15	0,75	3,86
bagno	7,00	0,75	5,25
camera	25,00	0,75	18,75
bagno	7,50	0,75	6,00
camera	26,50	0,75	19,88
camera	25,10	0,75	18,83
balconi	4,00	0,15	0,60
ripostiglio	7,35	0,75	5,51
			162,00
CORTE BCNC SUB 9 (1/2 con il sub 4)			
vano ingresso scala (18,80mq)	9,40	1,00	9,40
superf. scoperta (62 mq)	31,00	0,10	3,10
			12,50
CORTE BCNC SUB 5			
	1200,00		
quota parte 1/5	240,00	0,10	24,00
AREA URBANA SUB 6			
	1758,00		
quota parte 1/5	351,60	0,10	35,16
POSTI AUTO SCOPERTI STIMA A PARTE			
sub 7	21,00	1,00	21,00
sub 8	64,00	1,00	64,00
			85,00

28.6. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. conv. lorda	Prezzo al mq	Valore diritto
APPARTAMENTO	162,00	680,00 €	110.160,00 €
Q.P. BCNC RAMPA E SC	12,50	1.029,00 €	12.862,50 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	24,00	1.029,00 €	24.696,00 €
Q.P. CORTE SC. INDIV.	35,16	1.029,00 €	36.179,00 €
Totali:			183.897,50 €

IN CIFRA TONDA 183.898,00 €

(CENTOOTTANTATREMILAOTTOCENTONOVANTASETTE/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **27.585,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **4.000,00 €**
- Spese sanatoria edilizia Tettoia abusiva (1/5) **1.000,00 €**

8.8. Prezzo base d'asta dell'immobile (LOTTO 5)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **156.312,00€**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **151.312,00€**

Il perito
dott. arch. Antonio Del Boccio

SEGUE TABELLA RIEPILOGATIVA FINALE
