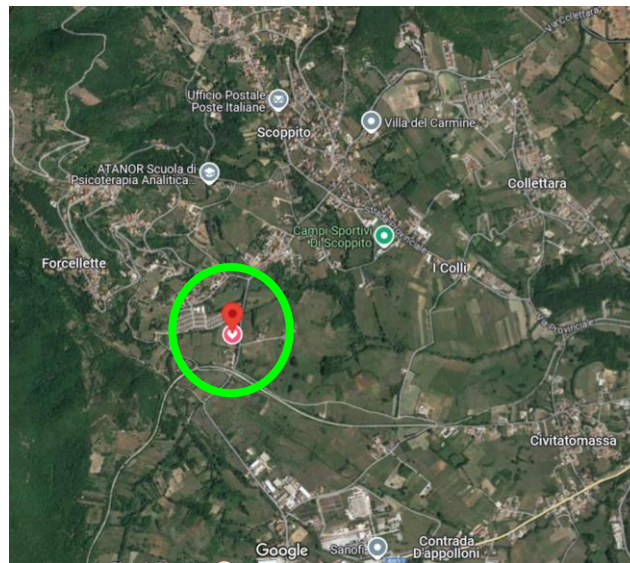


DOTT. ING. GIANFRANCO GIOIA
Via Luigi Falconi, 23
67100 - L'AQUILA (AQ)
Telefono: 3292997115
Cellulare: 3534436758
e-mail: gianfranco.gioia@ingpec.eu



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di L'Aquila
Procedura n. 32/2023



L'Aquila, dicembre 2024

Dott. Ing. Gianfranco Gioia



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Ingegnere Gianfranco Gioia**, con studio in L'Aquila (AQ), Via Luigi Falconi n. 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 1268, in data 11 giugno 2024 veniva incaricato dal G.E. Dr.ssa Maura Manzi, di redigere perizia di stima di un immobile sito nel Comune di Scoppito (AQ).

A seguito di accettazione della nomina, comunicata in data 17 giugno 2024 attraverso il deposito con modalità telematica, il sottoscritto esperto stimatore esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER L'ESPERTO ESTIMATORE

Il Giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto estimatore il seguente incarico:

1. Prima di ogni altra attività esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 C.P.C.
2. esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva), verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;
 - g. per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
 - h. per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione ed ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano o curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:



- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
 - 4.** verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.;
 - 5.** accertare con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp att. cc, che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
 - 6.** verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
 - 7.** verificare presso la Cancelleria del Tribunale:
 - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domanda trascritte (se risultanti dai RR.II);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale procedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutata/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).
- Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ad estrarne copia, non operando nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;
- 8.** Osservati i precedenti punti, l'esperto comunicherà al custode l'incarico ricevuto, trasmettendogli la planimetria catastale ed ogni altro documento, utile all'individuazione dell'immobile staggito al recapito ivgabruzzo@pec.it. Il custode, in accordo con il perito, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante posta elettronica certificata, comunicherà al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, ad eventuali detentori (la cui identità sia desumibile dai documenti in atti), ai creditori precedente e ai creditori intervenuti, l'avviso contenente la data improrogabile dell'accesso del custode e dell'esperto al compendio pignorato. per:
- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) o i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
 - f. in sede di sopralluogo ed in concorso con il custode, consegnare al debitore o all'occupante l'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, procedendo alla compilazione della SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 C.P.C., secondo i modelli forniti al custode.
- 9.** predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti: a) una descrizione giuridica del bene con sua identificazione; comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, con indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio; indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze o accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) una descrizione commerciale complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale dovranno essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie



commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento della stesse, indicandone il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi";
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso; la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione; l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, etc.

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dallo stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;

- esistenza / inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;

- potenzialità edificatorie del bene;

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne terrà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; in caso contrario, non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene o valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, etc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio;



i) indicazione del valore finale del bene; al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare l'elaborato telematicamente in duplice copia (una integrale ed una priva di dati sensibili), inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti, al custode ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 2 disp. Att, C.p.c.) almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere chiarimenti.

12. fornire alla cancelleria una copia cartacea dell'elaborato e degli allegati;

13. rivolgere al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto, si autorizza, sin da ora, una proroga di giorni. 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce etc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese;

15. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

16. partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

3. VALUTAZIONE LOTTI

3.1 DATI GENERALI

I beni oggetto di stima riguardano un complesso immobiliare di sei case a schiera in costruzione nel Comune di Scoppito (AQ) in via di San Bartolomeo s.n.c. (42.35869 - 13.25502).

L'edificio, realizzato in via di San Bartolomeo, è situato in zona periferica rispetto al centro abitato di Scoppito a cui è collegato tramite viabilità di livello comunale.

A nord dell'area interessata da questo intervento è stato realizzato il complesso residenziale destinato alle maestranze dell'azienda SANOFI dopo il sisma del 2009.

A meno di 2,0 chilometri si trova la S.S. 17 che collega il Comune di Scoppito e il Comune dell'Aquila.

3.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Edificio residenziale in fase di costruzione costituito da **sei** unità immobiliari di tre livelli fuori terra ciascuna (piano terra, primo e sottotetto) sito nel Comune di Scoppito (AQ), Via di San Bartolomeo s.n.c., censite al Catasto Fabbricati nel Comune di Scoppito (Codice I546):



- al foglio 14, particella 1299, subalterno 3, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2. Quote di **proprietà**: 1/1.
- al foglio 14, particella 1299, subalterno 4, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2. Quote di **proprietà**: 1/1.
- al foglio 14, particella 1299, subalterno 5, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2. Quote di **proprietà**: 1/1.
- al foglio 14, particella 1299, subalterno 6, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2. Quote di **proprietà**: 1/1.
- al foglio 14, particella 1299, subalterno 7, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2. Quote di **proprietà**: 1/1. (N.B.: cfr. punto 3.11 poiché detto immobile è oggetto di permuta).
- al foglio 14, particella 1299, subalterno 8, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2. Quote di **proprietà**: 1/1.

3.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI:

Complesso immobiliare di sei case a schiera in costruzione nel Comune di Scoppito (AQ) in via di San Bartolomeo s.n.c.

La tipologia adottata è di case a schiera su tre livelli: il progetto prevede al piano terra la zona giorno con soggiorno e angolo cottura, un vano destinato a centrale termica, il vano scala e un piccolo portico; al primo piano è prevista la zona notte con una camera da letto e un bagno, il vano scala e due logge; al piano sottotetto è previsto un locale di sgombero, un ripostiglio e una terrazza.

In progetto sono previsti posti auto scoperti in area di pertinenza del complesso, e giardini di proprietà esclusiva al piano terra di ciascuna abitazione.

Superfici nette di progetto di ciascuna abitazione: residenziale circa 42,50 mq, non residenziale circa 46,50 mq, totale circa 49,00 mq.

Confina a nord, a ovest e a sud con terreni di altre ditte, ad est con la strada comunale.

3.4 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

Attualmente il cantiere è in stato di abbandono e l'accesso non è interdetto agli estranei.

Risultano completate la struttura portante dell'edificio (in muratura alveolare ed armata posata su fondazione a travi rovesce in c.a.) e la copertura a falde con orditura in legno lamellare (sia pure diversa rispetto a quella indicata in progetto).

Le scale di collegamento tra i vari livelli, realizzate in ferro anziché in c.a., sono da rifinire.

Devono essere posati massetti e pavimenti, così come gli infissi interni ed esterni.

Sono da completare tutti gli impianti (elettrici, idrici, termici).

Sono altresì da realizzare tutte le opere esterne delle singole abitazioni (muri di recinzione delle proprietà e sistemazione delle aree pavimentate e di quelle destinate a giardino) e quelle comuni al complesso residenziale (muri di contenimento, viabilità di accesso, pavimentazioni delle aree carrabili e pedonali, allacci alla condotta idrica, allacci alla rete fognaria, allacci alla rete del metano, allacci alla rete elettrica).

3.5 SOPRALLUOGHI

La condizione degli immobili è stata rilevata durante il sopralluogo svolto in data 12 luglio 2024 alla presenza del custode nominato.

Nella stessa occasione sono stati effettuati il rilievo fotografico e le misurazioni a campione dei locali.

3.6 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo il complesso è risultato libero ma in stato di abbandono e l'accesso non risulta interdetto agli estranei.

3.7 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che, a tutto il giorno 08 giugno 2023, per gli immobili oggetto di procedura risultano le seguenti formalità:



- **Ipoteca volontaria** n. 13238/1001 del 29/07/2013 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Marzano Pietro sede Rom (Rm) rep. N. 5433/4621 del 25/07/2013 – Capitale di euro 350.000,00 durata 10 anni – Ipoteca di Euro 700.000,00; a **favore:** Banca Spa sede C.F. (Domicilio Ipotecario eletto); **contro:** Srl sede Roma (Rm) C.F. per la piena proprietà dei terreni censiti al foglio 14 mappali 769 e 778;

- **Ipoteca giudiziale** n. 19878/2161 del 09/12/2016 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Avezzano sede Avezzano (Aq), rep. N. 14724/2016 del 06/10/2016 – Capitale di euro 14.894,09 – Ipoteca di euro 30.000,00; a **favore:** (Domicilio ipotecario eletto Adv.), **contro:** Srl sede Roma (Rm) C.F. per la piena proprietà dei terreni censiti al foglio 14 mappali 769 e 778;

- **Ipoteca giudiziale** n. 7/1 del 02/01/2017 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Roma, rep. N. 15308 del 18/06/2016 – Capitale di euro 8.453,14 – Ipoteca di euro 12.000,00; a **favore:** nato a (Pz) C.F. (Domicilio ipotecario eletto -), **contro:** Srl sede Roma (Rm) C.F. per la piena proprietà dei terreni censiti al foglio 14 mappali 769 e 778;

- **Pignoramento immobiliare** n. 10186/8222 del 29/05/2023 Unep C/o Il Trib. Codice Fiscale 800 091 40668 sede L'Aquila (Aq), rep. N. 12433 del 02/05/2023; a **favore:** Spv Srl sede (Tv) C.F. , **contro:** Srl sede Roma (Rm) C.F. per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

3.8 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Scoppito (accesso agli atti del 01/07/2024) risulta che una prima richiesta del Permesso di Costruire l'edificio è stata presentata dal signor (comproprietario per ½ dei terreni su cui realizzare la costruzione) il 14/09/2011 (prot. 5588), cui ha fatto seguito la richiesta di annullamento del 25/10/2011 (prot. 6439). In data 25/10/2011 (prot. 6440) il signor ha presentato una nuova richiesta di PdC a cui hanno fatto seguito le integrazioni presentate il 23/11/2011 (prot. 7139).

A seguito di richiesta di voltura del PdC alla Società Srl il Comune di Scoppito, dopo l'esame del progetto, in data 13/06/2012 ha rilasciato a quest'ultima società il PdC n. 2863.

In occasione dell'accesso agli atti effettuato il 09/09/2024 presso gli uffici del Genio Civile è risultato che il progetto strutturale dell'edificio è stato depositato il 06/08/2012 (n. 1248/12/AQ; committente Srl; direttore dei lavori Architetto Alfonso Cucci; collaudatore Ingegnere Carmela Morisi).

Non risultano depositate varianti (necessarie poiché la struttura in legno del solaio di copertura è diversa da quella indicata nel progetto autorizzato dal Comune) la Relazione a struttura ultimata e il collaudo statico.

3.9 REGOLARITA' CATASTALE

Tutte le unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Scoppito in categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione; le unità immobiliari sono prive di rendita catastale).

3.10 GIUDIZI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio è stata regolarmente autorizzata nel 2012.

Tuttavia, risultando ancora da ultimare, è necessario richiedere un nuovo PdC perché quello rilasciato è scaduto e perché bisogna tener conto delle varianti in corso d'opera già realizzate e di quelle eventualmente da realizzare.

Il progetto strutturale dell'edificio è stato depositato al Genio Civile il 06/08/2012 (n. 1248/12/AQ; committente Srl; direttore dei lavori Architetto Alfonso Cucci; collaudatore Ingegnere Carmela Morisi).

CONFORMITA' CATASTALE

Il fabbricato è in corso di costruzione quindi le unità immobiliari non sono ancora accatastate.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'intervento ricade in "zona residenziale di completamento di tipo 2" (Zona B ai sensi del D.M. 2.4.1968, n° 1444); art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Scoppito.



Gli immobili risultano conformi.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Tutti gli impianti sono da ultimare o realizzare.

A causa dello stato di abbandono la parte degli impianti realizzata deve necessariamente essere revisionata e/o collaudata prima della messa in esercizio.

3.11 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che il quadro sinottico delle provenienze al ventennio è il seguente:

- nel ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni sono parte, censita al foglio 14 mappali 769 e 778, figura in proprietà di _____ nato a Scoppito (Aq) il _____ C.F.

_____, per atto di donazione e divisione a rogito Notaio Antonio Battaglia in data 08/01/1982, Repertorio 31588, trascritto il giorno 08/02/1982 1793 R.G. 1451 RP;

- in morte di _____, la proprietà dei terreni è pervenuta al coniuge _____ nata a Scoppito (Aq) il _____ C.F. _____ ed al figlio _____ nato a L'Aquila (Aq) il _____ C.F.

_____, per ½ ciascuno della piena proprietà, per **successione ereditaria** apertasi il 29/03/2008, per la quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 17/07/2013 ai numeri 10062 RP 12583 RG;

- da _____ nata a _____ (Aq) il _____ e _____ nato a L'Aquila il _____, i terreni sono pervenuti in proprietà della società _____ S.R.L. con sede in Roma, Codice Fiscale _____

_____, con **atto di permuta** a rogito Notaio Benedetti Francesco del 16/07/2013, rep. 86281/21711, trascritto il 17/07/2013 ai numeri 12584 RG 10063 RP, rettificato con atto per Notaio Benedetti Francesco Repertorio 86281/21711 del 16/07/2013, trascritto il 17/07/2013 ai numeri 10063 RP 12584 RG, per meglio indicare il codice fiscale della società permutante.

Si precisa che: le unità immobiliari sopra indicate sono state edificate su area censita al foglio 14 mappale 1299, derivante da soppressione della particella 769, la quale comprende la particella soppressa 778 del Fg. 14 per complessivi mq. 1404.

In merito alla permuta, di cui alla relazione notarile richiamata, si precisa che da ulteriori indagini condotte dallo scrivente estimatore il 17/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate è emerso quanto segue (cfr. allegato A):

- con l'**atto di permuta** del 16/05/2012 repertorio 82406/20155 RP 8181, RG 10135 – Notaio Benedetti Francesco – il signor _____ e la signora _____ cedono a titolo di permuta alla società _____

SRL che accetta e acquista i terreni riportati in NCT al foglio 14 n 769 e al foglio 14 n. 778; la suddetta società cede ad egual titolo di permuta al signori _____ e alla signora _____

che accettano ed acquistano la porzione immobiliare con annessa corte esclusiva facente parte del fabbricato che la medesima società _____ SRL realizzerà su parte dell'area di cui sopra, e precisamente la porzione evidenziata nelle planimetrie di cui all'allegato "A" all'atto in questione; nell'atto viene precisato che la consegna della villetta perfettamente ultimata in ogni parte e pronta per essere abitata dovrà avvenire entro e non oltre 36 mesi dall'inizio dei lavori (...).

L'immobile oggetto di permuta è quello censito con i seguenti identificativi: foglio 14, particella 1299, **subalterno 7**, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2.

- il suddetto atto n. di repertorio 82406/20155 RP 8181, RG 10135 del 16/05/2012 è stato **rettificato** con altro **atto di permuta** del 16/07/2013 repertorio 86281/21711 RP 10063, RG 12584 – Notaio Benedetti Francesco – ma soltanto per meglio indicare il codice fiscale della società permutante (invariato il contenuto della permuta).

3.12 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – COSTITUZIONE DEI LOTTI

Per rendere utilizzabile il complesso residenziale è necessario realizzare una serie di lavori che riguardano le parti comuni esterne (muri di sostegno, viabilità di accesso, pavimentazioni pedonali e carrabili, sistemazioni a verde, rete e allacci alle reti dei sottoservizi) che per complessità e costi non possono essere gestiti da eventuali acquirenti delle singole unità immobiliari (anche perché il titolo edilizio è stato rilasciato per l'intero complesso).



Sono altresì da terminare diverse lavorazioni sulle parti private delle sei abitazioni (massetti e pavimenti, infissi esterni e interni, rivestimenti e tinteggiature, posa sanitari, ecc.).

Una delle abitazioni è oggetto di permuta e dovrà essere ceduta una volta ultimati i lavori.

Per tali ragioni si ritiene più corretto formare un unico lotto.

LOTTO UNICO

Comune:

SCOPPITO

Dati catastali:

Fg. 14, part. 1299, sub. 3-4-5-6-7-8

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda – SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 3

	Sup. lorda mq	Percentuale %	Sup. comm.le mq
Abitazione	102,70	100	102,70
Balconi/Logge/terrazzi/portico	21,00	15	3,15
Corte esterna	149,40	10	14,95
Superficie commerciale totale sub 3			120,80

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 4

	Sup. lorda mq	Percentuale %	Sup. comm.le mq
Abitazione	102,70	100	102,70
Balconi/Logge/terrazzi/portico	21,00	15	3,15
Corte esterna	79,50	10	7,95
Superficie commerciale totale sub 4			113,80

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 5

	Sup. lorda mq	Percentuale %	Sup. comm.le mq
Abitazione	102,70	100	102,70
Balconi/Logge/terrazzi/portico	21,00	15	3,15
Corte esterna	76,50	10	7,65
Superficie commerciale totale sub 5			113,50

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 6

	Sup. lorda mq	Percentuale %	Sup. comm.le mq
Abitazione	102,70	100	102,70
Balconi/Logge/terrazzi/portico	21,00	15	3,15
Corte esterna	73,50	10	7,35
Superficie commerciale totale sub 6			113,20

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 7

	Sup. lorda mq	Percentuale %	Sup. comm.le mq
Abitazione	102,70	100	102,70
Balconi/Logge/terrazzi/portico	21,00	15	3,15
Corte esterna	70,50	10	7,05
Superficie commerciale totale sub 7			112,90

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 8

	Sup. lorda mq	Percentuale %	Sup. comm.le mq
Abitazione	102,70	100	102,70
Balconi/Logge/terrazzi/portico	21,00	15	3,15
Corte esterna	199,00	10	19,90
Superficie commerciale totale sub 8			125,75



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE

Abitazioni	616,20
Balconi/Logge/terrazzi/porticati	18,90
Corti esterne	64,85

SUPERFICIE COMMERCIALE mq **699,95**

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

In particolare, sono stati considerati i seguenti elementi di calcolo:

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

Esaminando le quotazioni dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al 1° semestre 2024 (più recenti disponibili) si rileva una ripresa del mercato immobiliare della zona (in leggero aumento rispetto al semestre precedente di circa il 3 %).

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: L’AQUILA

Comune: SCOPPITO

Fascia/zona: Centrale/ - CENTRO ABITATO DI SCOPPITO E 14 FRAZIONI LIMITROFE

Codice zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

VALORI DI MERCATO RILEVATI DALLA BANCA DATI AGENZIA ENTRATE (PROV. AQ) Valore

Valore minimo OMI (1° semestre 2024) abitazioni civili €/mq 730,00

Valore massimo OMI (1° semestre 2024) abitazioni civili €/mq 1.000,00

Valore medio di mercato al mq abitazioni civili €/mq **865,00**

Trattandosi di edificio ancora in costruzione i dati OMI non trovano applicazione al caso in esame (ma vengono presi solo come parametro di riferimento).

Appare più corretto utilizzare i valori unitari rilevabili dalle numerose proposte di vendita di immobili nel Comune di Scoppito disponibili su siti di agenzie immobiliari.

Per immobili abitabili, i valori unitari risultano di poco superiori al valore massimo OMI; per immobili in costruzione e aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione il valore unitario rilevato è di circa €/mq 725,00 (porzione di quadrifamiliare su tre livelli, anch’essa da rifinire ma con minori forniture di materiali e minori lavorazioni).

Considerando che le lavorazioni/forniture ancora necessarie per rendere finiti gli immobili (massetti e pavimenti, infissi esterni e interni, rivestimenti e tinteggiature, posa sanitari, ecc.) sono stimate in circa €/mq 200,00 e che sono necessarie spese tecniche per regolarizzare le varie pratiche presso i vari Enti (Comune, Genio Civile, Catasto) appare congruo fissare il valore al mq degli immobili in questione pari a €/mq 500,00.

Riepilogo valori

Valore catastale: Non determinabile per assenza di rendita

Valore OMI: Non applicabile al caso in esame

Valore stimato intero complesso: €/mq 500,00 x 699,95 mq = € **349.975,00**

Valore stimato unità immobiliare in permuta: €/mq 500,00 x 112,90 mq = € **56.450,00**

Valore stimato lotto (al netto immobile in permuta): €/mq 500,00 x 587,05 mq = € **293.525,00**

3.13 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Consistenza commerciale abitazioni: 616,20 mq



Consistenza commerciale accessori (Balconi/Logge/terrazzi/porticati): 18,90 mq	
Consistenza commerciale corti esterne: 64,85 mq	
Consistenza commerciale totale: 699,95 mq	
Valore stimato degli immobili:	€ 293.525,00
Abbattimento forfettario (nella misura del 5 % del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene:	€ 278.848,75
VALORE FINALE STIMATO DEGLI IMMOBILI IN C.T.	€ 280.000,00

DESCRIZIONE LOTTO

Complesso immobiliare di sei case a schiera in costruzione nel Comune di Scoppito.

Ciascuna delle sei unità immobiliari, articolata su tre piani, risulta composta al piano terra da un soggiorno, un angolo cottura, un vano destinato a centrale termica, un vano scala, un piccolo portico e un giardino; al primo piano da una camera da letto, un bagno, un vano scala e due logge; al piano sottotetto da un locale di sgombero, un ripostiglio e una terrazza.

In progetto sono previsti posti auto scoperti in area di pertinenza del complesso.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Scoppito al foglio 14 particella 1299 subalterni 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di **piena proprietà 1/1**; tuttavia l'immobile contraddistinto dall'identificativo foglio 14, particella 1299, subalterno 7, cat. F/3, classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita -- piano T – 1 -2 è oggetto di permuta.

Valore di stima del bene € 280.000,00

L'Aquila, dicembre 2024

Dott. Ing. Gianfranco Gioia



4. ALLEGATI

ALLEGATO A

- A.1 – Estratto di mappa Foglio 14 Particella 1299
- A.2 – Elaborato planimetrico Foglio 14 Particella 1299
- A.3 – Elenco subalterni Foglio 14 Particella 1299
- A.4 – Visura storica immobile Foglio 14 Particelle 769 – 663
- A.5 – Visura storica immobile Foglio 14 Particella 1299 sub 3
- A.6 – Visura storica immobile Foglio 14 Particella 1299 sub 4
- A.7 – Visura storica immobile Foglio 14 Particella 1299 sub 5
- A.8 – Visura storica immobile Foglio 14 Particella 1299 sub 6
- A.9 – Visura storica immobile Foglio 14 Particella 1299 sub 7
- A.10 – Visura storica immobile Foglio 14 Particella 1299 sub 8
- A.11 – Stralcio PRG Comune di Scoppito
- A.12 – Tavola inquadramento urbanistico (certificato di destinazione urbanistica luglio 2009)
- A.13 – Permesso di Costruire n. 2863 del 13/06/2012
- A.14 – Relazione tecnica progetto (allegato al PdC n. 2863 del 13/06/2012)
- A.15 – Progetto architettonico (allegato al PdC n. 2863 del 13/06/2012)
- A.16 – Ispezione ipotecaria del 17/07/2024
- A.17 – Atto di permuta immobile Foglio 14 Particella 1299 sub 7

ALLEGATO B

- Foto B.1 Accesso al sito del complesso immobiliare dalla strada comunale
- Foto da B.2 a B.5 Viste del complesso immobiliare
- Foto da B.6 a B.28 Appartamento 1 sub 3
- Foto da B.29 a B.48 Appartamento 2 sub 4
- Foto da B.49 a B.69 Appartamento 3 sub 5
- Foto da B.70 a B.84 Appartamento 4 sub 6
- Foto da B.85 a B.102 Appartamento 5 sub 7
- Foto da B.103 a B.122 Appartamento 6 sub 8

ALLEGATO C

Perizia versione privacy

