

Studio Tecnico Geom. MARCO IANNI
Via Filippo Corridoni n° 24- 67100 L'AQUILA
Telefono 340-3617974
e-mail ianni.marco@virgilio.it
mail Pec marco.ianni1@geopec.it

PERIZIA EXTRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto geom.Marco Ianni iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia dell'Aquila al n°1568, con recapito professionale in via F.Corridoni n°24 (AQ), è stato incaricato dal sig. Centi Pizzutillo Elio nato a L'Aquila il 18.11.1966 in qualità di Amministratore Unico della società " --- OMISSIS ---" con sede in L'Aquila via --- OMISSIS ---, di redigere l'allegata perizia al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare sito in L'Aquila Loc. Pettino, via Madonna delle Grazie n° 18 e relativi suppellettili.

Proprietà:

" --- OMISSIS ---" con sede in L'Aquila via --- OMISSIS ---, P.IVA n° --- OMISSIS ---.

Provenienza:

Il compendio immobiliare composto da tre appartamenti e due autorimesse è stato acquistato con atto pubblico stipulato del notaio Simona Iorio in data 18 febbraio 2015 repertorio n° 1131 Raccolta n° 829, registrato ad Avezzano il 25 febbraio 2015 al n° 631 Serie 1T e trascritto a L'Aquila il 26 febbraio 2015 Reg. Gen. 2481 e Reg. Part. 2009

Dati catastali delle unità immobiliari:

**1) Abitazione al piano terra con terrazzo e
cantina al piano seminterrato:**

N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 33 -
Piano Terra - Z.C. 2^,cat.A/2 classe 3^- vani 4 -
r.c. € 371,85.

2) Abitazione al piano quarto:

N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 46 -
Piano quarto - Z.C. 2^,cat.A/2 classe 3^- vani 7 -
r.c. € 650,74.

3) Abitazione al piano quinto :

N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 55 -
Piano quinto - Z.C. 2^,cat.A/2 classe 2^- vani 4,5
- r.c. € 348,61.

4) Autorimessa al piano seminterrato :

N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 16 -
Piano S1° - Z.C. 2^,cat.C/6 classe 13^- mq. 19 -
r.c. € 58,88.

5) Autorimessa al piano seminterrato :

N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 17 -
Piano S1° - Z.C. 2^,cat.C/6 classe 13^- mq. 19 -
r.c. € 58,88.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO:

Le unità immobiliari oggetto di perizia di stima sono ricomprese all'interno di un programma costruttivo per edilizia residenziale realizzato dalla Soc. --- OMISSIS --- in località Pettino tra via Madonna delle Grazie e Via Manzoni, la tipologia costruttiva è in cemento armato realizzato in sito, edificio multipiano e tetto a falde.

Le unità immobiliari sono provviste di pavimenti e rivestimenti in gres, impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatore, porte in legno tamburate, finestre in legno a taglio termico anta-ribalda con doppio vetro, persiane in legno scorrevoli, impianto di climatizzazione, video citofono ed impianto di allarme.

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito delle seguenti richieste presentate al Comune di L'Aquila e precisamente:

1. D.I.A. del 18.06.2007 prot. 777;
2. D.I.A. in Variante del n° 3.12.2008 prot. 1313;
3. D.I.A. in Variante del n° 26.11.2010 prot. 1315;
4. D.I.A. in Variante del n° 16.05.2012 prot. 31093;
5. D.I.A. del 13.06.2013 prot. 0042731;
6. Comunicazione fine lavori del 5.03.2014 prot. 0020916.

COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI:

A) L'abitazione posta al piano terra Int. 4 H

2,70 con terrazzo e cantina al piano seminterrato, riportata nel N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 33 è composta da:

- Soggiorno- pranzo con angolo cottura Mq.26,60
- Camera da Letto 1 - Mq. 14,60;
- Camera da Letto 2 - Mq. 12,75;
- Bagno - Mq. 4,75
- Disimpegno Mq. 1.30

Superficie complessiva abitazione Mq. 60,00

- **Cantina Mq. 5,15**
- **Terrazzo perimetrale esterno Mq. 108,00.**

B) L'abitazione posta al piano quarto Int. 17 H

2,70 riportata nel N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 46 è composta da:

- Soggiorno- pranzo - Mq.31,80;
- Cucina - Mq. 9,80
- Camera da Letto 1 - Mq. 14,45;
- Camera da Letto 2 - Mq. 11,75;
- Camera da Letto 3 - Mq. 11,20;
- Bagno 1 - Mq. 5,00
- Bagno 2 - Mq. 5,00
- Disimpegno Mq. 5,00

Superficie complessiva abitazione Mq. 94,00

- N° 2 balconi Sup. complessiva Mq. 38,00.

C) L'abitazione posta al piano quinto mansardata

Int. 21 Hm 2,40 riportata nel N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 46 è composta da:

- Soggiorno-angolo cottura - Mq.34,50;
- Camera da Letto 1 - Mq. 15,50;
- Camera da Letto 2 - Mq. 11,50;
- Bagno 1 - Mq. 4,80
- Ripostiglio Mq. 5,50

Superficie complessiva abitazione Mq. 75,80

- N° 2 balconi Sup. complessiva Mq. 10,56.

D) L'autorimessa posta al piano seminterrato H

2,50 riportata nel N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 16 è composta da:

Locale di superficie complessiva Mq. 19,00.

E) L'autorimessa posta al piano seminterrato H

2,50 riportata nel N.C.E.U. L'Aquila foglio 62 part. 1894 sub 17 è composta da:

Locale di superficie complessiva Mq. 19,00.

- Piano Terra - Z.C. 2^,cat.A/2 classe 3^- vani 4 - r.c. € 371,85.

Criterio di Stima:

La stima viene eseguita tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, la loro destinazione, ubicazione, esposizione, il grado di vetustà e da ricerche di mercato eseguite su immobili aventi le stesse caratteristiche ed ubicati in zone limitrofe, si fa altresì presente che per il valore al mq. degli appartamenti si è considerata la posizione degli stessi rispetto ai piani dell'edificio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ABITAZIONE DI CUI AL

PUNTO A) sub 33 int.4:

-Abitazione SUP. RES.Netta:

$$\text{mq. } 60,00 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 108.000,00$$

-Cantina SUP.NON RES.Netta:

$$\text{mq. } 5,15 \times 0.60 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 5.562,00$$

-Terrazzo di pertinenza esterno:

$$\text{mq. } 108,00 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 32.400,00$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AUTORIMESSA D) sub 16

DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A) sub

33:

-Autorimessa SUP.NON RES.Netta:

$$\text{mq. } 19,00 \times 0.60 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 20.520,00$$

Valore complessivo del compendio immobiliare costituito dall'Abitazione posta al piano terra terrazzo esclusivo, cantina ed autorimessa di

Studio Tecnico Geom. MARCO IANNI
Via Filippo Corridoni n° 24- 67100 L'AQUILA
Telefono 340-3617974
e-mail ianni.marco@virgilio.it
mail Pec marco.ianni1@geopec.it

pertinenza al piano seminterrato (Punti A e D) €
**166.482,00 (diconsi centosessantaseimilaquattro
centottantadue euro/00)**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ABITAZIONE DI CUI AL
PUNTO B) sub 46 Int.17:**

-Abitazione SUP. RES.Netta:

$$\text{mq. } 94,00 \times \text{€ } 1.900,00 = \text{€ } 178.600,00$$

-Balconi di pertinenza :

$$\text{mq. } 38,00 \times \text{€ } 475,00 = \text{€ } 18.050,00$$

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AUTORIMESSA E) sub 17
DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO B) sub
46:**

-Autorimessa SUP.NON RES.Netta:

$$\text{mq. } 19,00 \times 0.60 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 20.520,00$$

Valore complessivo del compendio immobiliare
costituito dall'Abitazione posta al piano terra
terrazzo esclusivo, cantina ed autorimessa di
pertinenza al piano seminterrato (Punti A e D) €
**217.170,00 (diconsi duecentodiciassettemilacento
settanta euro/00.**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ABITAZIONE DI CUI AL
PUNTO C) sub 55 Int.21:**

-Abitazione SUP. RES.Netta:

$$\text{mq. } 75,80 \times \text{€ } 1.650,00 = \text{€ } 125.070,00$$

-Balconi di pertinenza :

Studio Tecnico Geom. MARCO IANNI
Via Filippo Corridoni n° 24- 67100 L'AQUILA
Telefono 340-3617974
e-mail ianni.marco@virgilio.it
mail Pec marco.ianni1@geopec.it

mq. 10,56 x € 412,50 = € 4.3650,00

Valore complessivo del compendio immobiliare costituito dall'Abitazione posta al piano quinto (Punto C) **€ 129.435,00 (diconsi centoventinivemila quattrocentotrentacinque/00 euro).**

IL VALORE COMPLESSIVO del compendio immobiliare adibito a civili abitazioni con relative pertinenze di proprietà della società " --- OMISSIS ---" , ed ubicato in L'Aquila località Pettino Via Madonna delle Grazie n° 18, risulta essere di **€ 513.087,00** (diconsi **cinquecentotredicimilazerottasette/00 euro**).

Elenco mobilio e suppellettili ubicati all'interno dell'appartamento posto al piano quarto INT.17:

- N° 1^ Arredamento cucina con elettrodomestici;
- N° 2^ Arredamento camera singola, letto, comodino, scrivania , sedia, armadio con cassettera;
- N° 1^ Arredamento bagno con box doccia;
- N° 1^ Arredamento soggiorno, tavolo, sedie, mobile soggiorno;
- N° 1^ Arredamento bagno con vasca;
- N° 1^ Lavatrice;
- N° 1^ Lampadari e corpi illuminanti.

Il mobilio ed i suppellettili sono in buono stato di conservazione ed hanno un valore complessivo di

Studio Tecnico Geom. MARCO IANNI
Via Filippo Corridoni n° 24- 67100 L'AQUILA
Telefono 340-3617974
e-mail ianni.marco@virgilio.it
mail Pec marco.ianni1@geopec.it

€ 4.434,00 (diconosi
quattromilaquattrocentotrentaquattro euro/00)

**Elenco mobilio e suppellettili ubicati all'interno
dell'appartamento posto al piano quinto INT.21:**

- N° 1^ Arredamento cucina con elettrodomestici;
- N° 2^ Arredamento camera singola, letto,
comodino, scrivania, sedia, armadio con cassetiera;
- N° 1^ Arredamento bagno con box doccia;
- N° 1^ Arredamento soggiorno, tavolo, sedie,
mobile soggiorno;
- N° 1^ Divano letto a due posti;
- N° 1^ Lavatrice;
- N° 1^ Televisore 24"
- N° 1^ Lampadari e corpi illuminanti.

**Il mobilio ed i suppellettili sono in buono stato
di conservazione ed hanno un valore complessivo di
€ 4.369,00 (diconosi quattromila
trecentosessantanove/00 euro).**

VISURE IPOTECARIE:

**1) Annotazione e iscrizione frazionamento in quota
mutuo Monte dei Paschi di Siena per i sub. 33 e 46-
Annotazione Reg. Gen. N° 16469 e Reg. Part. N°
1685 del 7/11/2014;**

Studio Tecnico Geom. MARCO IANNI
Via Filippo Corridoni n° 24- 67100 L'AQUILA
Telefono 340-3617974
e-mail ianni.marco@virgilio.it
mail Pec marco.ianni1@geopec.it

2) Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata- a favore di --- OMISSIS --- per i sub. 16-17-33-46 e 55 Reg. Gen. N° 15580 e Reg. Part. N° 1708 del 9/11/2015;

3) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili -Ufficiale Giudiziario L'Aquila- a favore di --- OMISSIS --- per i sub. 16-17-33-46 e 55 Reg. Gen. N° 3910 e Reg. Part. N° 3130 del 9/03/2016;

4) Atto Giudiziario- Decreto di ammissione a concordato preventivo - Tribunale di L'Aquila- a favore di Massa dei creditori del fallimento --- OMISSIS --- per i sub. 16-17-33-46 e 55 Reg. Gen. N° 19100 e Reg. Part. N° 15199 del 24/11/2016;

Tutte le note vengono allegate.

Ad evasione dell'incarico ricevuto e con perfetta coscienza ed obiettività.

L'Aquila lì 10 gennaio 2017 geom. Ianni Marco

Studio Tecnico Geom. MARCO IANNI
Via Filippo Corridoni n° 24- 67100 L'AQUILA
Telefono 340-3617974
e-mail ianni.marco@virgilio.it
mail Pec marco.ianni1@geopec.it

ALLEGATI

1. Visura catastale;
2. Visure ipotecarie;
3. Estratto di Mappa;
4. Planimetrie Catastali;
5. Elaborato Planimetrico;
6. Elenco Immobili.