
TRIBUNALE DI SULMONA
UFFICIO UNICO ESECUZIONI

ORIGINALE

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. 000081/12

Giudice Dr. Paola Petti
Custode Giudiziario Avv. Samanta Le Donne

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Oreste Di Silvio
iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 1596
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 110
C.F. DSLRST66S18I804K- P.Iva 01281590669

con studio in Cansano (L'Aquila) Piazza XX Settembre n°75
telefono: 086454528
cellulare: 3939851709
fax: 086454528
email: o.disilvio@virgilio.it

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 Attuali proprietari:

proprietario dal 07/02/2008
ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Sulmona in data 07/02/2008 ai nn. 21 trascritto a L'Aquila in data 07/03/2008 ai nn. 5445/3634

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 3 e successive varianti per lavori di Costruzione di una palazzina intestata a Concessione Edilizia presentata in data 17/12/1973- n. prot. 8926 rilasciata in data 05/01/1974 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Pratola Peligna (L'Aquila) Via Circonvallazione Orientale n°57.

Composto da cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, due bagni e corridoio posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126,6**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 2 mappale 1008 subalterno 9, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7,5, posto al piano 3, - rendita: 503.55, - registrata all'UTE con la scheda allegata

Coerenze: **NORD:** Strada comunale;

EST: Altri immobili;

SUD: Strada comunale;

OVEST: Altri immobili.

L'edificio è stato costruito nel 1974-1978.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 57 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.G.R. n°1129 del 30/12/1985 l'immobile è identificato nella zona Completamento di Tipo B

Norme tecniche ed indici: Art.6

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina	Sup. reale netta	23,25	1,00	23,25
Soggiorno	Sup. reale netta	23,25	1,00	23,25
Corridoio	Sup. reale netta	11,70	0,80	9,36
Disimpegno	Sup. reale netta	7,90	0,80	6,32
Camera	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Bagno	Sup. reale netta	3,25	0,90	2,92
Bagno	Sup. reale netta	6,55	0,90	5,90
Ripostiglio	Sup. reale netta	6,15	0,90	5,53
Camera	Sup. reale netta	13,60	1,00	13,60
	Sup. reale netta	111,65		106,14

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Paola Petti
Curatore/Custode: Avv. Samanta Le Donne
Perito: Geom. Oreste Di Silvio

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: granito, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il mercato oggetto di analisi e relativa valutazione è quello ricadente nel territorio del Comune di Pratola Peligna. In sostanza il quesito in causa, prettamente di ordine economico, mira all'individuazione del giusto valore monetario del bene. Pertanto nella presente perizia, il giudizio di stima consiste nell'attribuire al singolo bene un corrispettivo valore monetario, frutto di un'attenta ricerca di mercato e di una approfondita comparazione di beni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di espropriazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'Aquila, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Pratola Peligna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pratola Peligna.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina	23,25	€ 1.200,00	€ 27.900,00
Soggiorno	23,25	€ 1.200,00	€ 27.900,00
Corridoio	9,36	€ 1.200,00	€ 11.232,00
Disimpegno	6,32	€ 1.200,00	€ 7.584,00
Camera	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
Bagno	2,92	€ 1.200,00	€ 3.510,00

Bagno	5,90	€ 1.200,00	€ 7.074,00
Ripostiglio	5,53	€ 1.200,00	€ 6.642,00
Camera	13,60	€ 1.200,00	€ 16.320,00
	106,14		€ 127.362,00

- Valore corpo:	€ 127.362,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 127.362,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 127.362,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	126,6	€ 127.362,00	€ 127.362,00

8.4. 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:

€ 19.104,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 108.257,70

Relazione lotto 001 creata in data 07/05/2013
Codice documento: E136-12-000081-001

il perito
Geom. Oreste Di Silvio