

---

**TRIBUNALE DI SULMONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Lady Moon S.r.l.**

**N. Gen. Rep. 000020/19**

**Giudice Dr. Luca Pelliccia**  
**Custode Giudiziario Avv. Margherita Faraglia**

**ELABORATO PERITALE**  
**Integrazione del 21-11-2022**

*Tecnico incaricato: Geom. Iole De Sanctis*  
*iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 1995*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 141*  
*C.F. DSNL1053R58A678W- P.Iva 01537680660*

*con studio in Castel Di Sangro (L'Aquila) Via Panoramica, 8/b*  
*telefono: 0864-845140*  
*cellulare: 366-1927087*  
*email: studiomdisanza@email.it*  
*pec: iole.desanctis@geopec.it*

---

**Giudice Dr. Luca Pelliccia**  
**Custode: Avv. Margherita Faraglia**  
**Perito: Geom. Iole De Sanctis**



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito ad appartamento per civile abitazione sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc. Locale adibito ad appartamento di civile abitazione piano seminterrato: vi si accede da terreno P.lla 217 tramite portico. Esso risulta composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura con pareti interne rivestite in doghe, w.c. con piatto doccia e deposito annesso all'app.to con scaldabagno elettrico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml nel soggiorno e nel deposito annesso all'app.to. Gli infissi interni in legno con doghe e a soffietto, quelli esterni anch'essi in legno con doppio vetro e dotati di persiana del tipo dogato, mentre quelli posti sulla parete laterale non sono dotati di protezione; pavimentazione in piastrelle di ceramica nel soggiorno e w.c., mentre nel deposito annesso risulta battuto di cemento. Nel w.c. sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e condizionatore, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,50 ml. solo attorno al piatto doccia mentre nelle restanti pareti del w.c. il rivestimento è in doghe. L'altezza utile interna del w.c. è di 2,50 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza ed igiene. L'impianto termico è dotato di stufa a pellet, l'impianto elettrico è allacciato al contatore del proprietario dell'app.to sub.2 non oggetto di pignoramento [redacted] al di sotto della scala interna di accesso ai piani superiori; [redacted] al contatore**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] foglio 9 mappale 217 subalterno 1, categoria C/6, classe 8, [redacted] mq, composto da 182mq, posto al piano S1, rendita: € 601,57.

Il locale adibito ad appartamento di civile abitazione confina da un lato con terrapieno, da un lato con locale cantinole e dai restanti lati con locale tecnico e terreno P.lla 217

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a cantinole sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc. Locale adibito a cantinole piano seminterrato: vi si accede da terreno P.lla 217 tramite atrio comune per l'accesso agli appartamenti dei piani terra, primo e secondo. Nel locale sono state realizzate n°15 cantinole con divisori in laterizio non intonacati ed assenza di porte di accesso tranne quella in lamiera zincata realizzata dal proprietario dell'app.to sub.19 (ex. n°2) non oggetto di pignoramento. Nella 1° cantinola situata appena a destra dell'accesso generale dall'atrio risulta presente il pozzetto idrico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. La pavimentazione è in battuto di cemento e non sono presenti gli impianti tecnologici. Identificato al catasto fabbricati: intestato a Sig. [redacted] foglio 9 mappale 217 subalterno 1, categoria C/6, classe 8, supe [redacted] q, composto da 182mq, posto al piano S1, rendita: € 601,57.**

Il locale adibito a cantinole confina da un lato con terrapieno, da un lato con deposito annesso al locale adibito ad appartamento, da altro lato con locali deposito nn.1-2 e dal restante ultimo lato con atrio di accesso per i piani superiori.

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a deposito n°1 sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc. Locale adibito a deposito n°1 piano seminterrato: vi si accede da terreno P.lla 217 tramite portico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. La pavimentazione è in battuto di cemento e non sono presenti gli impianti tecnologici; gli infissi esterni in legno con doppio vetro sulla parete laterale non dotati di protezione.**



217 subalterno 1, categoria C/6, classe 8, superficie utile 187mq, composto da 182mq, posto al piano S1, rendita: € 601,57.

Il locale adibito ad uso deposito n°1 confina da un lato con terrapieno, da un lato con locale cantinole e locale deposito n°2, dai restanti lati con terreno P.lla 217.

- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a deposito n°2 sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Locale adibito a deposito n°2 piano seminterrato: vi si accede da terreno P.lla 217 tramite portico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. La pavimentazione è in battuto di cemento e non sono presenti gli impi

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Si [redacted] foglio 9 mappale 217 subalterno 1, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 187mq, composto da 182mq, posto al piano S1, rendita: € 601,57.

Il locale adibito ad uso deposito n°2 confina da due lati con locale cantinole ed atrio comune per l'accesso agli app.ti dei piani terra, primo e secondo, da altro lato con locale deposito n°1 e dal rimanente lato con terreno P.lla 217.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

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

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:

Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali. I principali centri limitrofi sono:

Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig.ra [redacted] opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. del 31.01.2020

## 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona c.f.:

[REDACTED]  
in data 07/08/1997 rep. 145456, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P. 1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona T [REDACTED] in San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro Sig [REDACTED] a firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07/ [REDACTED] ritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di [REDACTED] e S.p.a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 contro Sig [REDACTED] a firma di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418 in data 0 [REDACTED] iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092- R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca dell' [REDACTED] sede in Ascoli Piceno c.f.: 00097670442 contro Sig [REDACTED] firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 80005330446 in data 18/10/2013 rep. 981, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San [REDACTED] sede in San Marino (EE) c.f.:91007200404 contro Sig [REDACTED] a firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 80005330446 i [REDACTED] ep. 333, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di

€ 1.040.067,38 di cui il decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
[redacted] Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.  
[redacted] ma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in  
[redacted] 062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
[redacted] immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.

11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Realizzazione di locale adibito  
ad appartamento per civile abitazione composto da soggiorno-pranzo, w.c. e  
deposito annesso; locale adibito a cantinole e n°2 locali adibiti a deposito in  
totale difformità di cui alla C.E. n°1659/1978 regolarizzabili mediante  
Permesso a costruire in sanatoria

N.B.: Sarà il Comune di Campo di Giove a determinare e a notificare,  
successivamente alla produzione degli elaborati progettuali, l'esatto importo  
relativo agli oneri di oblazione, concessori ed indennità risarcitoria.

Spese tecniche + spese di istruttoria + diritti di segreteria: € 3.500,00

Oneri totali: € 3.500,00

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.1

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Realizzazione di: a) locale  
adibito ad appartamento di civile abitazione; b) locale adibito a cantinole ; c)  
n°2 locali adibiti a deposito in luogo di locale garage (C/6) regolarizzabili  
mediante Variazione catastale (DO.C.FA)

Variazione catastale (DO.C.FA): € 1.600,00

Oneri totali: € 1.600,00

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.1

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Si: [redacted] proprietario per  
1000/1000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi di  
Ascoli Piceno in data 11/09/1978 rep. 4206 trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.1

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile

prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla Ditta

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 21 (catasto terreni)

P.E. di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a Sig. Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978 rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig.  
L'agibilità non è stata ancora rilasciata.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 21 (catasto terreni)

**Descrizione locale adibito ad appartamento per civile abitazione di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito ad appartamento per civile abitazione sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Locale adibito ad appartamento di civile abitazione piano seminterrato: vi si accede da terreno P.la 217 tramite portico. Esso risulta composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura con pareti interne rivestite in doghe, w.c. con piatto doccia e deposito annesso all'app.to con scaldabagno elettrico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml nel soggiorno e nel deposito annesso all'app.to. Gli infissi interni in legno con doghe e a soffietto, quelli esterni anch'essi in legno con doppio vetro e dotati di persiana del tipo dogato, mentre quelli posti sulla parete laterale non sono dotati di protezione; pavimentazione in piastrelle di ceramica nel soggiorno e w.c., mentre nel deposito annesso risulta battuto di cemento. Nel w.c. sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e condizionatore, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,50 ml. solo attorno al piatto doccia mentre nelle restanti pareti del w.c. il rivestimento è in doghe. L'altezza utile interna del w.c. è di 2,50 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza ed igiene. L'impianto termico è dotato di stufa a pellet, l'impianto elettrico è allacciato al contatore del proprietario dell'app.to sub.2 non oggetto di pignoramento immobiliare e posto al di sotto della scala interna di accesso ai piani superiori; l'impianto idrico è collegato al contatore del proprietario dell'app.to sub.19 (ex. n°2) situa  
Identificato al catasto fabbricati: intesta a gli 9 mappale 217  
subalterno 1, categoria C/6, classe 8, superfi sto da 182mq, posto  
al piano S1, rendita: € 601,57.

Il locale adibito ad appartamento di civile abitazione confina da un lato con terrapieno, da un lato con locale cantinole e dai restanti lati con locale tecnico e terreno P.la 217

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)



Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale adibito ad appartamento di civile abitazione	Sup. reale lorda	84,70	1,00	84,70
	Sup. reale lorda	84,70		84,70

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica e doghe, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: angolo cottura, materiale: doghe in legno, condizioni: buone.

**Impianti:**

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: pellet, rete di distribuzione: tubi in lamiera zincata, diffusori: stufa, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

**Descrizione locale adibito a cantinole di cui al punto B**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a cantinole sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Locale adibito a cantinole piano seminterrato: vi si accede da terreno P.la 217 tramite atrio comune per l'accesso agli appartamenti dei piani terra, primo e secondo. Nel locale sono state realizzate n°15 cantinole con divisori in laterizio non intonacati ed assenza di porte di accesso tranne quella in lamiera zincata realizzata dal proprietario dell'app.to sub.19 (ex. n°2) non oggetto di pignoramento. Nella 1°cantinola situata appena a destra dell'accesso generale dall'atrio risulta presente il pozzetto idrico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. La pavimentazione è in battuto di cemento e non sono presenti gli impianti tecnologici.

Località: [redacted] foglio 9 mappale 217 subalterno 1, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 107mq, composto da 182mq, posto al piano S1, rendita: € 601,57.

Il locale adibito a cantinole confina da un lato con terrapieno, da un lato con deposito annesso al locale adibito ad appartamento, da altro lato con locali deposito nn.1-2 e dal restante ultimo lato con atrio di accesso per i piani superiori.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,9$  mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura=  $Q =$  uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale adibito a cantinole	Sup. reale lorda	39,80	1,00	39,80
	Sup. reale lorda	39,80		39,80

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





### Descrizione locale adibito a deposito n°1 di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a deposito n°1 sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Locale adibito a deposito n°1 piano seminterrato: vi si accede da terreno P.Illa 217 tramite portico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. La pavimentazione è in battuto di cemento e non sono presenti gli impianti tecnologici; gli infissi esterni in legno con doppio vetro sulla parete laterale non dotati di protezione.

subalterno 1, categoria C/6, classe 8, superfi [redacted] sto da 182mq, posto al piano S1, rendita: € 601,57.

Il locale adibito ad uso deposito n°1 confina da un lato con terrapieno, da un lato con locale cantinole e locale deposito n°2, dai restanti lati con terreno P.Illa 217.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale adibito a deposito n°1	Sup. reale lorda	47,70	1,00	47,70
	Sup. reale lorda	47,70		47,70

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Fondazioni:** tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.  
**Solai:** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: buone.  
**Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Pareti esterne:** materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
**Pavim. Interna:** materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.  
**Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.  
**Infissi esterni:** tipologia: ante a battente e fissi, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

### Descrizione locale adibito a deposito n°2 di cui al punto D

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale adibito a deposito n°2 sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Locale adibito a deposito n°2 piano seminterrato: vi si accede da terreno P.Illa 217 tramite portico. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. La pavimentazione è in battuto di cemento e non sono presenti gli impianti tecnologici.

subalterno 1, categoria C/6, classe 8, superfi [redacted] io 9 mappale 217 o da 182mq, posto al piano S1, rendita: € 601,57.

Il locale adibito ad uso deposito n°2 confina da due lati con locale cantinole ed atrio comune per l'accesso agli app.ti dei piani terra, primo e secondo, da altro lato con locale deposito n°1 e dal rimanente lato con terreno P.Illa 217.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale adibito a deposito n°2	Sup. reale lorda	20,10	1,00	20,10
	Sup. reale lorda	20,10		20,10

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: a doppia foderata, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

## 8.3. Valutazione corpi

### A. locale adibito ad appartamento per civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale adibito appartamento di abitazione	ad civile 84,70	€ 700,00	€ 59.290,00
- Valore corpo:			€ 59.290,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 59.290,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 59.290,00

### B. locale adibito a cantinole

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale adibito a cantinole	39,80	€ 200,00	€ 7.960,00
- Valore corpo:			€ 7.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.960,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.960,00

### C. locale adibito a deposito n°1

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale adibito a deposito n°1	47,70	€ 300,00	€ 14.310,00
- Valore corpo:			€ 14.310,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.310,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.310,00

### D. locale adibito a deposito n°2

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale adibito a deposito n°2	20,10	€ 300,00	€ 6.030,00
- Valore corpo:			€ 6.030,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.030,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.030,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale adibito ad appartamento per civile abitazione	84,70	€ 59.290,00	€ 59.290,00
B	Locale adibito a cantinole	39,80	€ 7.960,00	€ 7.960,00
C	Locale adibito a deposito n°1	47,70	€ 14.310,00	€ 14.310,00
D	Locale adibito a deposito n°2	20,10	€ 6.030,00	€ 6.030,00
			€ 87.590,00	€ 87.590,00

**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:	€ 13.138,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.100,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 74.451,50
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:	€ 69.351,50



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.20 ex sub.4) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

**Appartamento piano terra (sub.20 ex sub.4): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia, camera e balcone sul lato posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto**

**Identificato al catasto fabbricati: intesta a Sig. [REDACTED] o 9 mappale 217 subalterno 20 (ex sub.4), categoria A/2, classe 4, superficie catastale 39 mq, composto da 4 vani, posto al piano T, rendita: € 392,51.**

**L'appartamento (sub.20 ex sub.4) confina da due lati con sub.2-5, da un lato con corridoio comune e dal restante lato con terreno P.lla 217**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.**

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

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

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

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona c.f.:

in data 07/08/1997 [redacted] zione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P. 1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona Tributi S.p.a. con sede in San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420, contro [redacted] a firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/

Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di [redacted] S.p.a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 contro [redacted] firma di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418

in data [redacted] iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092- R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca dell' [redacted] sede in Ascoli Piceno c.f.: 00097670442 contro Si [redacted] firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 8000533044 [redacted] p. 981, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San Marino S.p.a. con sede in San Marino (EE) c.f.:91007200404 contro [redacted] ma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 80005330446 in data 05/05/2015 rep. 333, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

**4.2.2. Pignoramenti:**



Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.

[REDACTED] 62, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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 Attu [REDACTED]  
Sig. [REDACTED] proprietario per  
1000/1000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi di  
Ascoli Piceno in data 11/09/1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 217 sub.20 (ex sub.4)

6.2 Precedenti proprietari:

Sig. [REDACTED] proprietario dal 19-12-1977  
fino [REDACTED] ma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.IIa nn. 217-233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)

---

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Sig. ██████████ Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilasciato dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig. Tosti Claudio.

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.20 (ex sub.4)

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

#### Descrizione appartamento (sub.20 ex sub.4) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.20 ex sub.4) sito in Campo  
Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano terra (sub.20 ex sub.4): vi si accede da scala interna di accesso al piano  
tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina,  
disimpegno, w.c. con piatto doccia, camera e balcone sul lato posteriore. L'altezza utile  
interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno  
con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di  
ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il  
bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di  
ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il  
rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di  
impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti  
normative in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato  
ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel  
locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli  
appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della  
scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a ██████████ gli 9 mappale 217  
subalterno 20 (ex sub.4), categoria A/2, class ██████████ mq, composto da 4  
vani, posto al piano T, rendita: € 392,51.

L'appartamento (sub.20 ex sub.4) confina da due lati con sub.2-5, da un lato con corridoio  
comune e dal restante lato con terreno P.lla 217

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di  
ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti  
sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In  
ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con  
sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.20 ex sub.4)	Sup. reale lorda	39,20	1,00	39,20
	Sup. reale lorda	39,20		39,20

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento (sub.20 ex sub.4)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.20 ex sub.4)	39,20	€ 800,00	€ 31.360,00
- Valore corpo:			€ 31.360,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.360,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.360,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appart. (sub.20 ex sub.4)	39,20	€ 31.360,00	€ 31.360,00

### 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:

€ 4.704,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 26.656,00

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:

€ 26.656,00



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.21 ex sub.5) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano terra (sub.21 ex sub.5): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, camera e balcone sul lato posteriore e laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico- sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza e igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

217 subalterno 21 (ex sub.5), categoria [REDACTED] astale 50 mq, composto da 4 vani, posto al piano T, rendita: € 392,51.

L'appartamento (sub.21 ex sub.5) confina da due lati con sub.4-6 e dai restanti lati con terreno P.lla 217

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
**Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo)**

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 contro [redacted] in data 07/08/1997 rep. [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P. 1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona [redacted]

San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted]

firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07/2006 rep. 8601, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di [redacted] con sede in Ancona c.f.: 01377380421 contro Sig. [redacted] a di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418 in data 0 [redacted] to a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092- R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede in Ascoli Piceno c.f.: 00097670442 contro [redacted] firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 80005330446 in data 10/10/2013 rep. 981, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San Marino S.p.A. con sede in San Marino (EE) c.f.:91007200404 contro [redacted] firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 80005330446 in data 05/05/2015 rep. 333, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

**4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon

[redacted] ma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in  
data 14/05/2019 rep. 1062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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 Att. [redacted]  
Sig. [redacted] proprietario per  
100/1000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi di  
Ascoli Piceno in data 11/09/1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P. 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 217 sub. 21 (ex sub.5)

6.2 Pre  
Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:

Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.IIa nn. 217-233

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive va [redacted] Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a Sig. [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)



P.E. n. 02 per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a [redacted] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978 rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) ril [redacted] del Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Si [redacted] L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub. 21 (ex sub.5)

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

#### Descrizione appartamento (sub.21 ex sub.5) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.21 ex sub.5) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano terra (sub.21 ex sub.5): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, camera e balcone sul lato posteriore e laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza e igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato di sotto della scala interna di accesso ai piani terra primo e secondo.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a Si [redacted] io 9 mappale 217 subalterno 21 (ex sub.5), categoria A/2, classe 4 [redacted] mq, composto da 4 vani, posto al piano T, rendita: € 392,51.

L'appartamento (sub.21 ex sub.5) confina da due lati con sub.4-6 e dai restanti lati con terreno P.lla 217

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.21 ex sub.5)	Sup. reale lorda	49,34	1,00	49,34
	Sup. reale lorda	49,34		49,34

#### Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti.

Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi**

---

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**A. appartamento (sub.21 ex sub.5)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.21 ex sub.5)	49,34	€ 800,00	€ 39.472,00
- Valore corpo:			€ 39.472,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 39.472,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 39.472,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appart. (sub.21 ex sub.5)	49,34	€ 39.472,00	€ 39.472,00

**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:

€ 5.920,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 33.551,20

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:

€ 33.551,20





**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.6) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano terra (sub.6): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, n°2 camere da letto e n°2 balconi sul lato anteriore e laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza e igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

217 subalterno 6, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 63 mq, composto da 5 vani, posto al piano T, rendita: € 490,63.

L'appartamento (sub.6) confina da due lati con sub.21 (ex sub.5), corridoio comune e dai restanti lati con terreno P.lla 217

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di

01377380421 contro [redacted] firma di Notaio Ciampini Biagio in data 07/08/1997 rep. 145450, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P. 1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Anco [redacted] San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contr [redacted] firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07/2006 rep. 8601, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore [redacted] .p.a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421 contro [redacted] firma di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418 in data [redacted] rito a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092- R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca d [redacted] sede in Ascoli Piceno c.f.: 00097670442 contro [redacted] firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 80005330446 in data 18/10/2013 rep. 981, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San Marino S.p.a. con sede in San Marino (EE) c.f.:91007200404 contro [redacted] ma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 8000533044 [redacted] 333, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

**4.2.2. Pignoramenti:**



Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.

[REDACTED] . 1062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIIa 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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:**

[REDACTED] proprietario per  
1000/1000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi di  
Ascoli Piceno in data 11/09/1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIIa 217 sub.6

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.IIIa nn. 217-233

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIIa 21 (catasto terreni)

P.E. [REDACTED] di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
Sig. [REDACTED] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilasciato dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig. [REDACTED]

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub. 6.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIIa 21 (catasto terreni)

**Descrizione appartamento (sub.6) di cui al punto A**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.6) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano terra (sub.6): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, n°2 camere da letto e n°2 balconi sul lato anteriore e laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza e igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

9 mappale 217 subalterno 6, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 63 mq, composto da 5 vani, posto al piano T, - rendita: € 490,63.

L'appartamento (sub.6) confina da due lati con sub.21 (ex sub.5), corridoio comune e dai restanti lati con terreno P.IIa 217

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.6)	Sup. reale lorda	63,72	1,00	63,72
	Sup. reale lorda	63,72		63,72

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:** materiale: a doppia foderata, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Manto di copertura:** materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

**Impianti:**

- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento (sub.6)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.6)	63,72	€ 800,00	€ 50.976,00
- Valore corpo:			€ 50.976,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 50.976,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 50.976,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.6)	63,72	€ 50.976,00	€ 50.976,00

**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:

€ 7.646,40

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:

€ 43.329,60



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.9) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano primo (sub.9): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, camera da letto e balcone sul lato posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] io 9 mappale 217 subalterno 9, categoria A/2, classe 4, s [REDACTED] mposto da 4 vani, posto al piano 1°, rendita: € 392,51.

L'appartamento (sub.9) confina da due lati con sub.7-10, da un lato con corridoio comune e dal restante lato con terreno P.Illa 217

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

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

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria [redacted] da concessione a garanzia di finanziamento a favore di [redacted] S.p.a. con sede in Ancona c.f.:

[redacted]  
in data 07/08/1997 [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P. 1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona [redacted]

San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted]  
firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/0

[redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubb  
05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di [redacted] S.p.a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421

contro [redacted] firma di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418  
in data [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila -

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-  
R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a

favore di Banca del [redacted] sede in Ascoli Piceno c.f.:  
00097670442 contro [redacted] firma di Tribunale di Ascoli

Piceno c.f. 80005330 [redacted] p. 981, iscritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P. 1352.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San Marino [redacted] sede in San Marino (EE)

c.f.:91007200404 contro [redacted] firma di Tribunale di Ascoli  
Piceno c.f. 80005330446 [redacted] Direzione Provinciale di

L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. R.G.  
8522- R.P.902

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

4.2.2. *Pignoramenti:*





Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
[redacted] Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.  
[redacted], trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
[redacted] immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 [redacted] proprietario per  
[redacted] Giorgio Silenzi di  
Ascoli Piceno 9/1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.  
Voltura in atti dal 21-07-1992  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.9

6.2 Precedenti proprietari:  
[redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.  
Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)  
Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

P.E. n. 02 per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
[redacted] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) ril [redacted] del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig [redacted]  
L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.9.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

Descrizione appartamento (sub.9) di cui al punto A

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.9) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano primo (sub.9): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, camera da letto e balcone sul lato posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

subalterno 9, categoria A/2, classe 4, superficie catastale [redacted] a 4 vani, posto al piano 1°, rendita: € 392,51.

L'appartamento (sub.9) confina da due lati con sub./-10, da un lato con corridoio comune e dal restante lato con terreno P.Illa 217

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.9)	Sup. reale lorda	40,50	1,00	40,50
	Sup. reale lorda	40,50		40,50

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:** materiale: a doppia foderata, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Manto di copertura:** materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

**Impianti:**

- Citofonico:** tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
- Termico:** tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento (sub.9)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.9)	40,50	€ 800,00	€ 32.400,00
- Valore corpo:			€ 32.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 32.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 32.400,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.9)	40,50	€ 32.400,00	€ 32.400,00

**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:

€ 4.860,00

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:

€ 27.540,00



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.10) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano primo (sub.10): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, camera da letto e n°2 balconi sul lato posteriore e laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori sono situati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso al primo e secondo.

217 subalterno 10, categoria A/2, classe 4, superficie utile di mq. 100,00, composto da 4 vani, posto al piano 1°, rendita: € 392,51.

L'appartamento (sub.10) confina da un lato con sub. 9 e corridoio comune, da un lato con sub.11 e dai restanti lati con terreno P.lla 217

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).
- Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di  
finanz [redacted]  
01377380421 contro [redacted] firma di Notaio Ciampini Biagio  
in data 07/08/1997 [redacted] zione Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità [redacted] /08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P.  
1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona Tr [redacted] an  
Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro Sig. [redacted]  
di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07/ [redacted]  
Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pub [redacted] ta  
05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione [redacted] ante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di [redacted] n sede in Ancona c.f.: 01377380421,  
contro Sig. [redacted] i Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418  
in data 0 [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-  
R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di Banca dell'Adriatico S.p.a. con sede in Ascoli Piceno c.f.:  
00097670442 contro Si [redacted] rma di Tribunale di Ascoli  
Piceno c.f. 80005330446 [redacted] p. 981, iscritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila [redacted] icità Immobiliare in data  
20/11/2013 ai nn. R.G. 19 [redacted]

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) der [redacted] ntivo n°1041/2013 a  
favore di Banca di san Mari [redacted] San Marino (EE)  
C.F.:91007200404 contro Sig. [redacted] di Tribunale di  
Ascoli Piceno c.f. 80005330446 [redacted] ritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data  
26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di

decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
in Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.

062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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. [redacted] proprietario per  
10 [redacted] di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi di  
As [redacted] 9/1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.10

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980).

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [redacted] licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/19 [redacted] el  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

P.E. [redacted] di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
Sig. [redacted] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) ril [redacted] o del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig [redacted]

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub. 10

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

Descrizione appartamento (sub.10) di cui al punto A

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.10) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano primo (sub.10): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, w.c. con piatto doccia, camera da letto e n°2 balconi sul lato posteriore e laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

subalterno 10, categoria A/2, classe 4, superficie coperta da 4 vani, posto al piano 1°, rendita: € 392,51.

L'appartamento (sub.10) confina da un lato con sub. 9 e corridoio comune, da un lato con sub.11 e dai restanti lati con terreno P.IIa 217

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1, D2, D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.10)	Sup. reale lorda	46,02	1,00	46,02
	Sup. reale lorda	46,02		46,02

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia foderata, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento (sub.10)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.10)	46,02	€ 800,00	€ 36.816,00
- Valore corpo:			€ 36.816,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 36.816,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 36.816,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.10)	46,02	€ 36.816,00	€ 36.816,00

**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:

€ 5.522,40

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:

€ 31.293,60



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.11) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano primo (sub.11): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, w.c. con piatto doccia e balcone sul prospetto laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

217 subalterno 11, categoria A/2, classe 4, superficie utile complessiva composta da 2,5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 245,32.

L'appartamento (sub.11) confina da tre lati con sub.10-12 e corridoio comune, dal restante lato con terreno P.lla 217

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).
- Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

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

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

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore [redacted] S.p.a. con sede in Ancona c.f.:

[redacted]  
in data 07/08/1997 rep. [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] /1997 ai nn. R.G. 12212- R.P. 1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona [redacted] San Benedetto del Tronto c.f.:01119160420 contro [redacted] a di Servizio Riscossioni Tributi in data 24 [redacted] a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione favore di [redacted] contro Sig. C. [redacted] di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418 in data 06/11/2013 a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092- R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale [redacted] decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di [redacted] sede in Ascoli Piceno c.f.: 00097670442 contr [redacted] firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 80005330 [redacted] rep. 981, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) [redacted] decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San [redacted] sede in San Marino (EE) c.f.:91007200404 contr [redacted] firma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 800053304 [redacted] 333, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
[redacted] in Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.  
[redacted]  
[redacted] 062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
[redacted] immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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 PROPRIETARI:**

6.1 Attuale proprietario:  
Sig. [redacted] proprietario per  
1000 [redacted] compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi di  
Ascoli Piceno in data 14/09/1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.11

6.2 **Precedenti proprietari:**

Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino [redacted] ma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a Sig. [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1 [redacted] el  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 all [redacted]  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

P. [redacted] i Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
Sig. [redacted] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
ril [redacted] 2/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rila [redacted] del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig [redacted]

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.11.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

Descrizione appartamento (sub.11) di cui al punto A

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.11) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano primo (sub.11): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, w.c. con piatto doccia e balcone sul prospetto laterale. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto di [redacted] accesso ai piani terra, primo e secondo.

subalterno 11, categoria A/2, classe 4, superficie [redacted] posto da 2,5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 245,32.

L'appartamento (sub.11) confina da tre lati con sub.10-12 e corridoio comune, dal restante lato con terreno P.Ila 217

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.11)	Sup. reale lorda	26,20	1,00	26,20
	Sup. reale lorda	26,20		26,20

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia foderia, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento (sub.11)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.11)	26,20	€ 800,00	€ 20.960,00
- Valore corpo:			€ 20.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 20.960,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 20.960,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.11)	26,20	€ 20.960,00	€ 20.960,00

**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:

€ 3.144,00

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:

€ 17.816,00





**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.12) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano primo (sub.12): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia, n°2 camere da letto e n°2 balconi posti anteriormente e lateralmente. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna in terra, primo e secondo.

217 subalterno 12, categoria A/2, classe 4, su [redacted], composto da 5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 490,63.

L'appartamento (sub.12) confina da un lato con corridoio comune e scala di accesso al piano, da un lato con sub.11 e dai restanti lati con terreno P.lla 217

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

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

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciavi di risalita (sci alpinismo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria [redacted] da concessione a garanzia di

01377380421 contr [redacted] firma di Notaio Ciampini Biagio  
in data 07/08/1997 [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P.  
1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Anco [redacted] San  
Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted] firma  
di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07 [redacted] to a  
Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di P [redacted] data  
05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizion

[redacted]  
favore di [redacted]  
contro Sig. [redacted] di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418  
in data 06/ [redacted] to a Direzione Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-  
R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale ([redacted] Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di Banca de [redacted] sede in Ascoli Piceno c.f.:  
00097670442 contro [redacted] firma di Tribunale di Ascoli  
Piceno c.f. 80005330 [redacted] p. 981, iscritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data  
20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di Banca di S [redacted] sede in San Marino (EE)  
c.f.:91007200404 contr [redacted] firma di Tribunale di Ascoli  
Piceno c.f. 8000533044 [redacted] ep. 333, iscritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila [redacted] licità Immobiliare in data  
26/06/2015 ai nn. R.G. 8 [redacted]

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.2. Pignoramenti:



**Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di**

[redacted] decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon

[redacted] firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in  
[redacted] 1062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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 PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1**

[redacted] proprietario per  
100 [redacted] Giorgio Silenzi di  
Ass [redacted] toria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P. 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 217 sub.12

**6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino [redacted] ma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.la nn. 217-233

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successiv [redacted] Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 21 (catasto terreni)

P.E. [redacted] di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
Sig. [redacted] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilas [redacted] 12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilasciato dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig. [redacted]

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.12.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 21 (catasto terreni)

**Descrizione appartamento (sub.12) di cui al punto A**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.12) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano primo (sub.12): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia, n°2 camere da letto e n°2 balconi posti anteriormente e lateralmente. L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di [redacted] primo e secondo.

subalterno 12, categoria A/2, classe 4, sup [redacted] sto da 5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 490,63.

L'appartamento (sub.12) confina da un lato [redacted] scala di accesso al piano, da un lato con sub.11 e dai restanti lati con terreno P.Ila 217.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1, D2, D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.12)	Sup. reale lorda	63,60	1,00	63,60
	Sup. reale lorda	63,60		63,60

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia foderia, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento (sub.12)**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.12)	63,60	€ 800,00	€ 50.880,00
- Valore corpo:			€ 50.880,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 50.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 50.880,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.12)	63,60	€ 50.880,00	€ 50.880,00

**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:

€ 7.632,00

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:

€ 43.248,00



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.13) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano secondo (sub.13): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e camera da letto. Nel soggiorno vi è un distacco di intonaco di una porzione limitata dell'intradosso solaio di copertura, mentre nella camera e cucina sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,30 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

217 subalterno 13, categoria A/2, classe 4, superficie di 100 mq, composto da 3 vani, posto al piano 2°, rendita: € 294,38.  
L'appartamento (sub.13) confina da un lato con sub.14, da un lato con sub.15, da un lato con sub.14 e dai restanti lati con terreno P.lla 217.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di [redacted] S.p.a. con sede in Ancona c.f.:

[redacted]  
in data 07/08/1997 r [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare n° [redacted] /08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P. 1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca [redacted] in San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted] firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24 [redacted] a Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione g [redacted] te da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di [redacted] contro Si [redacted] in data 0 [redacted]

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092- R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca [redacted] de in Ascoli Piceno c.f.: 00097670442 contro [redacted] rma di Tribunale di Ascoli Piceno c.f. 8000533044 [redacted] ep. 981, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila [redacted] licità Immobiliare in data 20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1552.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18





Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San [redacted] in San Marino (EE) c.f.:

Piceno c.f. 80005330446 [redacted] 333, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila [redacted] città Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P. 502.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di

€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon

[redacted] onegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.

[redacted] i Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in

[redacted] trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-

[redacted] immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.

[redacted] 11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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. **ATTUALITÀ**

6.1 **A**

[redacted] proprietario per

[redacted] Giorgio Silenzi

di Ascoli Piceno in data 11/09/1978 rep. 4200, trascritto a Conservatoria dei Registri

Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.13

6.2 **Pre**

Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977

fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi

in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di

L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:

Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive va [redacted] Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a Sig. [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)

Sig. [REDACTED] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
ril. [REDACTED] 2/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilas. [REDACTED] del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig. [REDACTED]

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.13.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)

### Descrizione appartamento (sub.13) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.13) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano secondo (sub.13): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e camera da letto. Nel soggiorno vi è un distacco di intonaco di una porzione limitata dell'intradosso solaio di copertura, mentre nella camera e cucina sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,30 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati [REDACTED] al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo [REDACTED].  
Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] lio 9 mappale 217 subalterno 13, categoria A/2, classe 4, superficie [REDACTED] m<sup>2</sup>, sito da 3 vani, posto al piano 2°, rendita: € 294,38.

L'appartamento (sub.13) confina da un lato con corridoio comune e sub.15, da un lato con sub.14 e dai restanti lati con terreno P.IIa 217

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1, D2, D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.13)	Sup. reale lorda	44,65	1,00	44,65
	Sup. reale lorda	44,65		44,65

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

##### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione



Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti.  
Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento (sub.13)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.13)	44,65	€ 700,00	€ 31.255,00
- Valore corpo:			€ 31.255,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.255,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.255,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.13)	44,65	€ 31.255,00	€ 31.255,00

### 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:

€ 4.688,25

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:

€ 26.566,75



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 010**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.14) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano secondo (sub.14): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e n°2 camere da letto. Nel soggiorno, cucina e le camere da letto sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,65 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

Identificato al catasto fabbricati:

217 subalterno 14, categoria A/2, classe 4, super [redacted] posto da 3,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 343,44.

L'appartamento (sub.14) confina da un lato con [redacted] e scala di accesso al piano, da un lato con sub.13 e dai restanti lati con terreno P.lla 217

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

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

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di

01377380421 contro [redacted] a di Notaio Ciampini Biagio  
in data 07/08/1997 rep. [redacted] one Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità I [redacted] /1997 ai nn. R.G. 12212- R.P.  
1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona T [redacted]

San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted]

firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07 [redacted]

Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubbli [redacted]

05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione gi [redacted] te da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di [redacted]

contro Sig. C [redacted] a di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418

in data 06/1 [redacted] o a Direzione Provinciale di L'Aquila -

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-  
R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a

favore di Banca dell'Adriatico S.p.a. con sede in Ascoli Piceno c.f.:

00097670442 contro [redacted] ma di Tribunale di Ascoli

Piceno c.f. 80005330446 [redacted] o. 981, iscritto a Direzione

Provinciale di L'Aquila [redacted] ità Immobiliare in data

20/11/2013 ai nn. R.G. 19 [redacted]

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a

favore di Banca di San [redacted] le in San Marino (EE)

c.f.:91007200404 contr [redacted] ma di Tribunale di Ascoli

Piceno c.f. 800053304 [redacted] 333 iscritto a Direzione

Provinciale di L'Aquila [redacted] ità Immobiliare in data

26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P. 502.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18



**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
[redacted] Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.  
[redacted]  
[redacted] 062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
[redacted] immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

**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. ATTUALITÀ**

6.1 [redacted] proprietario per  
100% [redacted] Giorgio Silenzi di  
Asc [redacted] Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993  
Voltura in atti dal 21-07-1992  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.14

6.2 Pr [redacted] proprietario dal 19-12-1977  
Sig [redacted] fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.  
Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)  
Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successiv [redacted] Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot.1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/19 [redacted] el  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

P.E. n. 02 per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
Sig. [redacted] oncessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilas [redacted] /1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilasciato dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig [redacted]  
L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.14.  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)



### Descrizione appartamento (sub.14) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.14) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano secondo (sub.14): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e n°2 camere da letto. Nel soggiorno, cucina e le camere da letto sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,65 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della

Identificato al catasto fabbricati: intesta a Sig. [REDACTED] 9 mappale 217 subalterno 14, categoria A/2, classe 4, superficie ca. [REDACTED] da 3,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 343,44.

L'appartamento (sub.14) confina da un lato con corridoio comune e scala di accesso al piano, da un lato con sub.13 e dai restanti lati con terreno P.lla 217

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1, D2, D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Appartamento (sub.14)	Sup. reale lorda	58,60	1,00	58,60
	Sup. reale lorda	58,60		58,60

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia foderata, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento (sub.14)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.14)	58,60	€ 700,00	€ 41.020,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- Valore corpo:	€ 41.020,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 41.020,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 41.020,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.14)	58,60	€ 41.020,00	€ 41.020,00

**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:

€ 6.153,00

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:

€ 34.867,00



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 011**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.15) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano secondo (sub.15): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e camera da letto. Nel soggiorno vi è un distacco di intonaco di una porzione limitata dell'intradosso solaio di copertura mentre nella cucina e camera sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,30 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna [redacted] terra, primo e secondo.

217 subalterno 15, categoria A/2, classe 4, superficie [redacted] composto da 2,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 245,32.

L'appartamento (sub.15) confina da due lati con sub. 13-16, da un lato con corridoio comune, dal rimanente lato con terreno P.lla 217.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

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

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di  
finanzi

01377380421 contro [redacted] di Notaio Ciampini Biagio  
in data 07/08/1997 rep. [redacted] ne Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P.  
1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona Tri [redacted]

San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted]

firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07 [redacted]

Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione [redacted] ante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di [redacted] a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421

contro [redacted] a di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418

in data 06/11/2013 [redacted] itto a Direzione Provinciale di L'Aquila -

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-

R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di Banca dell'Adriatico [redacted] de in Ascoli Piceno c.f.:

00097670442 contro [redacted] a di Tribunale di Ascoli

Piceno c.f.: 8000533 [redacted] 981, iscritto a Direzione

Provinciale di L'Aquila [redacted] cità Immobiliare in data

20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18



Iscrizione giudiziale (Atti [redacted] ingiuntivo n°1041/2013 a [redacted] ino (EE)  
c.f.:91007200404 contro [redacted] ma di Tribunale di Ascoli  
Piceno c.f. 80005330446 [redacted] 333, iscritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila [redacted] Immobiliare in data  
26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.  
importo ipoteca: € 300.000  
importo capitale: € 300.000  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
[redacted] e in Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.  
[redacted] firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in  
[redacted]. 1062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
[redacted] Immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALITÀ**

6.1

[redacted] etario per  
100 [redacted] Silenzi di  
Ascoli Piceno [redacted] dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.15

6.2 **Precedenti proprietari:**

Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successivi [redacted] Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/1962 rilasciata dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)

Sig. [REDACTED]. Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978 rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rila [REDACTED] del Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig. [REDACTED]

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.15.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)

#### Descrizione appartamento (sub.15) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.15) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano secondo (sub.15): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e camera da letto. Nel soggiorno vi è un distacco di intonaco di una porzione limitata dell'intradosso solaio di copertura mentre nella cucina e camera sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,30 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] 9 mappale 217 subalterno 15, categoria A/2, classe 4, superficie [REDACTED] o da 2,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 245,32.

L'appartamento (sub.15) confina da due lati con sub. 13-16, da un lato con corridoio comune, dal rimanente lato con terreno P.IIa 217

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.15)	Sup. reale lorda	36,10	1,00	36,10
	Sup. reale lorda	36,10		36,10

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

##### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione



Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti.  
Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento (sub.15)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.15)	36,10	€ 700,00	€ 25.270,00
- Valore corpo:			€ 25.270,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 25.270,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 25.270,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.15)	36,10	€ 25.270,00	€ 25.270,00

### 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:

€ 3.790,50

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:

€ 21.479,50





**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 012**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.16) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano secondo (sub.16): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e camera da letto. Nel soggiorno vi è un distacco di intonaco di una porzione limitata dell'intradosso solaio di copertura mentre nella cucina e camera sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,30 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala in [redacted] terra, primo e secondo.

217 subalterno 16, categoria A/2, classe 4, [redacted] posto da 3 vani, posto al piano 2°, rendita: € 294,38.

L'appartamento (sub.16) confina da due lati con sub.15-17 e corridoio comune, dai restanti lati con terreno P.lla 217.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

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

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di

01377380421 contro [redacted] ma di Notaio Ciampini Biagio  
in data 07/08/1997 rep [redacted] ione Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità I [redacted] 8/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P.  
1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona Tri [redacted]

San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted]

firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07/ [redacted]

Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblici [redacted]

05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione [redacted] vante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a

favore di [redacted] a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421

contro [redacted] di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418

in data 0 [redacted] itto a Direzione Provinciale di L'Aquila -

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-

R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (At [redacted] to ingiuntivo n°1041/2013 a

favore di Banca [redacted] e in Ascoli Piceno c.f.:

00097670442 contro [redacted] a di Tribunale di Ascoli

Piceno c.f. 80005330446 [redacted] p. 981, iscritto a Direzione

Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Banca di San [redacted] e in San Marino (EE)

Piceno c.f. 80005330446 in [redacted] 333, iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila [redacted] Immobiliare in data 26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di

[redacted] decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig. [redacted] a di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in [redacted] 62, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-Immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P. 11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

**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 insolte alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 [redacted] proprietario per [redacted] di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno [redacted] /1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.16

**6.2 Precedenti proprietari:**

Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977 fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione: Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973 prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/19 [redacted] el Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 all [redacted]

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)

Sig. ██████████ Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilas ██████████ 2/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilas ██████████ del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig. ██████████

L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.16.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.IIa 21 (catasto terreni)

#### Descrizione appartamento (sub.16) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.16) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano secondo (sub.16): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e camera da letto. Nel soggiorno vi è un distacco di intonaco di una porzione limitata dell'intradosso solaio di copertura mentre nella cucina e camera sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,30 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a Sig. ██████████ 9 mappale 217 subalterno 16, categoria A/2, classe 4, superficie ca ██████████ da 3 vani, posto al piano 2°, rendita: € 294,38.

L'appartamento (sub.16) confina da due lati con sub.15-17 e corridoio comune, dai restanti lati con terreno P.IIa 217

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1, D2, D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.16)	Sup. reale lorda	42,30	1,00	42,30
	Sup. reale lorda	42,30		42,30

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione



Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti.  
Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento (sub.16)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.16)	42,30	€ 700,00	€ 29.610,00
- Valore corpo:			€ 29.610,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 29.610,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 29.610,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.16)	42,30	€ 29.610,00	€ 29.610,00

### 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:

€ 4.441,50

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:

€ 25.168,50



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 013**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.17) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano secondo (sub.17): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina e w.c. con piatto doccia. Nel soggiorno e cucina sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,00 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato. L'appartamento è accessibile da scala interna di accesso ai piani terra, primo e secondo.

217 subalterno 17, categoria A/2, classe q, composto da 1,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 147,19. L'appartamento (sub.17) confina da due lati con sub.16-18, da un lato con corridoio comune e dal restante ultimo lato con terreno P.lla 217.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria [redacted] concessione a garanzia di

01377380421 contro [redacted] a di Notaio Ciampini Biagio  
in data 07/08/1997 rep. [redacted] one Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità I [redacted] /1997 ai nn. R.G. 12212- R.P.  
1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000

importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona [redacted]

San Benedetto del Tronto c.f.: 01119160420 contro [redacted]

firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/07/2 [redacted]

Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubbli [redacted]

05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a

favor [redacted] S.p.a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421

contr [redacted] firma di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418

in data 0 [redacted] iscritto a Direzione Provinciale di L'Aquila -

Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-

R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a

favore di Banca d [redacted] de in Ascoli Piceno c.f.:

00097670442 contro [redacted] ma di Tribunale di Ascoli

Piceno c.f.: 8000533044 [redacted] ep. 981, iscritto a Direzione

Provinciale di L'Aquil [redacted] licità Immobiliare in data

20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a

favore di Banca di [redacted] in San Marino (EE) c.f.:

91007200404 contro [redacted] ma di Tribunale di Ascoli

Piceno c.f. 8000533 [redacted] . 333, iscritto a Direzione

Provinciale di L'Aquil [redacted] licità Immobiliare in data

26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.2. **Pignoramenti:**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di**

[redacted] Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.  
[redacted] ma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in  
[redacted] 1062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
[redacted] immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.

11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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 insolte alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUA**

**6.1**

[redacted] rietario per  
100 [redacted] gio Silenzi di  
Ascon Piceno in data 11/09/1978 rep. 4206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.17

**6.2 Prec**

Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [redacted] icenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot.1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/19 [redacted] I  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 alla [redacted]  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

[redacted] di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
[redacted] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rilasciato dall'Ufficio del  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Si [redacted]  
L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.17.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

**Descrizione appartamento (sub.17) di cui al punto A**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.17) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano secondo (sub.17): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina e w.c. con piatto doccia. Nel soggiorno e cucina sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,00 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, [redacted] sono ubicati al piano [redacted] o e secondo.

Identificato al catasto fabbricati: intesta [redacted] 9 mappale 217  
subalterno 17, categoria A/2, classe 4, superf [redacted] posto da 1,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 147,19.

L'appartamento (sub.17) confina da due lati con sub.16-18, da un lato con corridoio comune e dal restante ultimo lato con terreno P.lla 217.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (sub.17)	Sup. reale lorda	22,70	1,00	22,70
	Sup. reale lorda	22,70		22,70

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis

<b>Balconi:</b>	<b>materiale: c.a., condizioni: buone.</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	<b>tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.</b>
<i>Infissi interni:</i>	<b>tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.</b>
<i>Pareti esterne:</i>	<b>materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.</b>
<i>Pavim. Interna:</i>	<b>materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.</b>
<i>Rivestimento:</i>	<b>ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.</b>
<i>Portone di ingresso:</i>	<b>tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.</b>
<i>Rivestimento:</i>	<b>ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.</b>
<i>Manto di copertura:</i>	<b>materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.</b>
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	<b>tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.</b>
<i>Elettrico:</i>	<b>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.</b>
<i>Idrico:</i>	<b>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.</b>
<i>Termico:</i>	<b>tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento (sub.17)

<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			Peso ponderale: 1
<b>Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:</b>			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.17)	22,70	€ 700,00	€ 15.890,00
- Valore corpo:			€ 15.890,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.890,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- Valore complessivo diritto e quota: € 15.890,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.17)	22,70	€ 15.890,00	€ 15.890,00

**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:

€ 2.383,50

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:

€ 13.506,50



**Beni in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc  
Lotto 014**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.18) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.**

Appartamento piano secondo (sub.18): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e n°2 camere da letto. Nel soggiorno, w.c. e le camere da letto sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,65 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della scala [redacted] in terra, primo e secondo.

Identificato al catasto fabbricati: in [redacted]  
217 subalterno 18, categoria A/2, classe 4, [redacted] composto da  
3,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 343,4 [redacted]

L'appartamento (sub.18) confina da un lato con corridoio comune e scala di accesso al piano, da un lato con sub.17 e dai restanti lati con terreno P.lla 217.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi della zona:** municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (ottimo), verde attrezzato (buono).

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

La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso-Sulmona. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella. Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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**

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria [redacted] a concessione a garanzia di  
01377380421 contr [redacted] firma di Notaio Ciampini Biagio  
in data 07/08/1997 re [redacted] Direzione Provinciale di L'Aquila -  
Servizio di Pubblicità [redacted] 08/1997 ai nn. R.G. 12212- R.P.  
1221.

importo ipoteca: lire 1.200.000.000  
importo capitale: lire 1.200.000.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77

D.P.R. 602/73 e D. Lgs 46/99 a favore di Ancona [redacted]

San Benedetto del Tronto c.f. 01119160420 contr [redacted]

firma di Servizio Riscossioni Tributi in data 24/0

Direzione Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità [redacted]

05/08/2006 ai nn. R.G. 20058- R.P. 4920.

importo ipoteca: € 17.211,43

importo capitale: € 34.422,86

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione [redacted] ante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di [redacted] a. con sede in Ancona c.f.: 01377380421  
contro [redacted] a di Tribunale di Pesaro c.f. 80032670418  
in dat [redacted] o a Direzione Provinciale di L'Aquila -  
Servizio d. [redacted] e in data 08/11/2013 ai nn. R.G. 19092-  
R.P.1451.

importo ipoteca: € 1.038.735,20

importo capitale: € 600.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) [redacted] to ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di Banca dell' [redacted] e in Ascoli Piceno c.f.:  
00097670442 contro [redacted] ma di Tribunale di Ascoli  
Piceno c.f.: 8000533044 [redacted] p. 981, iscritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data  
20/11/2013 ai nn. R.G. 19927- R.P.1532.

importo ipoteca: € 724.229,16

importo capitale: € 724.229,16

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo n°1041/2013 a  
favore di Banca di San [redacted] e in San Marino (EE)  
c.f.:91007200404 contro [redacted] a di Tribunale di Ascoli  
Piceno c.f. 8000533044 [redacted] 33, iscritto a Direzione  
Provinciale di L'Aquila [redacted] à Immobiliare in data  
26/06/2015 ai nn. R.G. 8522- R.P.902.

importo ipoteca: € 300.000

importo capitale: € 300.000

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.la 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18



**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di  
€ 1.040.067,38 di cui al decreto ingiuntivo n°1041/2013 a favore di Lady Moon  
in Conegliano (TV) c.f.: 04898300266 contro Sig.  
[redacted] firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in  
[redacted] 1062, trascritto a Ufficio Provinciale di L'Aquila-  
immobiliare in data 17/09/2019 ai nn. R.G. 14105- R.P.  
11407.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub. nn. 1-4-5-6-9-10-11-12-13-14-15-  
16-17-18

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

**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. ATTUALITÀ**

**6.1 Attualità** [redacted] proprietario per  
[redacted] 100 [redacted] Giorgio Silenzi di  
Asc. [redacted] in data 11-09-1978 rep. 1206, trascritto a Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di L'Aquila in data 14/09/1978 ai nn. RG. 9423- R.P. 7993.

Voltura in atti dal 21-07-1992

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 217 sub.18

**6.2 Pre**

Sig. [redacted] proprietario dal 19-12-1977  
fino al 11-09-1978 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Silenzi  
in data 19/12/1977 rep. 3743, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
L'Aquila in data 14/01/1978 ai nn. R.P. 517.

Dati derivanti da: Costituzione del 10-10-1980 in atti dal 26/02/1991. Registrazione:  
Verifica Ordinaria n°255/268 del 10-10-1980 (n. A255.1/1980)

Riferito limitatamente a: Fg. 9 P.lla nn. 217-233

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Realizzazione di fabbricato destinato a civile  
abitazione intestata a [redacted] Licenza Edilizia rilasciata in data 27/10/1973  
prot. 1152.

N.B.: Autorizzazione a costruire di cui alla Legge 1684/19 [redacted] el  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-05-1974 prot. n° 4561 all [redacted]  
Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)

[redacted] di Realizzazione di fabbricato destinato a civile abitazione intestata a  
[redacted] Concessione Edilizia in variante presentata in data 09/10/1978  
rilasciata in data 05/12/1978 prot. 1659.

N.B.: Art. 28 della Legge 64/1974 (certificato di conformità) rila [redacted] el  
Genio Civile di L'Aquila in data 17-10-1978 prot. n° 6380 al Sig [redacted]  
L'agibilità non è stata mai rilasciata.

È stata accertata l'assenza dell'A.P.E. inerente l'app.to sub.18.

Riferito limitatamente a: Fg.9 P.lla 21 (catasto terreni)



### Descrizione appartamento (sub.18) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (sub.18) sito in Campo Di Giove (L'Aquila) Via Oasi San Francesco snc.

Appartamento piano secondo (sub.18): vi si accede da scala interna di accesso al piano tramite corridoio comune ad altri sub. e risulta composto da: soggiorno con camino, cucina, disimpegno, w.c. con piatto doccia e n°2 camere da letto. Nel soggiorno, w.c. e le camere da letto sono presenti vistose macchie d'umidità con distacco dello strato finale dell'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura. L'altezza minima è pari a 2,40 ml mentre l'altezza massima è di 3,65 ml. Gli infissi interni in legno con doghe, quelli esterni anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiana del tipo dogato; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto il piano, nel w.c. dotato di ventilazione meccanica sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo, piatto doccia e scaldabagno elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente solo il lavello e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico) non a norma ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene. In particolare, l'impianto termico è centralizzato ad alimentazione a gasolio con bruciatore posto nel locale tecnico e mai stato utilizzato. Nel locale tecnico sono situati i collettori per l'allaccio dei contatori dell'acqua degli appartamenti, mentre i contatori Enel sono ubicati al piano seminterrato al di sotto della

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [redacted] 9 mappale 217 subalterno 18, categoria A/2, classe 4, superfi [redacted] 3,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 343,44.

L'appartamento (sub.18) confina da un lato con corridoio comune e scala di accesso al piano, da un lato con sub.17 e dai restanti lati con terreno P.lla 217.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di ristrutturazione Tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968)

Norme tecniche ed indici: Art. 4.22 N.T.A.

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 4.21. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 2.16 delle presenti norme, attraverso intervento edilizio diretto. In ogni caso i lotti liberi sono inedificabili. nel caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'esistente si applicano i seguenti parametri:

- parcheggi pubblici: P1= 2,5 mq/30mq Su ricavati sul fronte strada;
- parcheggi privati: P3= 1mq/10mc Vu;
- opere di urbanizzazione primaria;
- indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,9 mq/mq e comunque inferiore a quello esistente;
- rapporto massimo di copertura= Q= uguale o inferiore a quello preesistente;
- altezza massima =H= quella degli edifici circostanti fino ad un massimo di 14,50 ml;
- distanze D1,D2,D3, uguali o superiori a quelle preesistenti.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Appartamento (sub.18)	Sup. reale lorda	59,30	1,00	59,30
	Sup. reale lorda	59,30		59,30

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





<b>Copertura:</b>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Scale:</b>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<b>Balconi:</b>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<b>Infissi esterni:</b>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno a doghe, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<b>Infissi interni:</b>	tipologia: a battente, materiale: legno dogato, condizioni: buone.
<b>Pareti esterne:</b>	materiale: a doppia foderata, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<b>Pavim. Interna:</b>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<b>Rivestimento:</b>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<b>Portone di ingresso:</b>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Rivestimento:</b>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<b>Manto di copertura:</b>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
<b>Impianti:</b>	
<b>Citofonico:</b>	tipologia: audio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<b>Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<b>Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<b>Termico:</b>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio Tecnico di Campo di Giove. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento (sub.18)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub.18)	59,30	€ 700,00	€ 41.510,00

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- Valore corpo:	€ 41.510,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 41.510,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 41.510,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento (sub.18)	59,30	€ 41.510,00	€ 41.510,00

**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:

€ 6.226,50

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:

€ 35.283,50

il perito  
Geom. Iole De Sanctis

Giudice Dr. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Margherita Faraglia  
Perito: Geom. Iole De Sanctis

