

Esecuzione Immobiliare

promossa da:
GRUBER BANCA S.P.A.

contro
DATO OSCURATO

N. Gen. Rep. **5/2020**

Giudice Dott.ssa Francesca PINACCHIO
Custode Giudiziario IVG

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. PIETRO VITO TIRONE
iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 281
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 55
C.F. TRNPRV59L07I804S- P.Iva 01286540669
con studio in Sulmona (L'Aquila) Via Vico Amato N. 6
telefono: 0864-568394
cellulare: 329.3115834
email: piervitotirone@gmail.com
pec: pietrovito.tirone@archiworldpec.it*

**Beni in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11
Lotto 001 (Abitazione)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11.

Formata da due piani fuori terra di cui il piano terra composto da un solo locale destinato a lavanderia ed il piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 3 camere e balcone su due lati.

La lavanderia, accessibile dall'area scoperta posta sul fronte nord, risulta provvista di sanitari ed al suo interno risulta collocata la caldaia per il riscaldamento dell'appartamento del 1° piano; essa, per mezzo di un passaggio interno, comunica con il bagno presente nel portico dell'adiacente locale di deposito. I locali del 1° piano sono raggiungibili per mezzo di una gradinata posta sul fronte est, in parte scoperta ed in parte interna all'edificio; la cucina risulta provvista di finestra sul lato nord e di porta/finestra sul fronte est per l'accesso al balcone trasformato in veranda chiusa, oltre ad una piccola finestra sul fronte ovest che permette l'affaccio all'interno dell'adiacente locale commerciale; il soggiorno è provvisto di finestra oltre che di porta/finestra per l'accesso al balcone posto sul fronte est; le 3 camere sono tutte dotate porta/finestra per l'accesso al balcone; il bagno risulta provvisto di sola finestra e il disimpegno è dotato di 3 piccole finestre sul fronte ovest che permettono l'affaccio all'interno dell'adiacente locale commerciale. **(ALL. N. 7)**

Per quanto riguarda i dati dimensionali la lavanderia al piano terra sviluppa una superficie netta di 6,60 m², una superficie lorda pari a 9 m² ed un'altezza netta pari a 2,60 m mentre la gradinata esterna ha una superficie netta e lorda pari a 4,00 m²; l'appartamento al 1° piano sviluppa una superficie netta pari a 106,25 m², lorda di 121,00 m² ed un'altezza netta di 2,77 m; il balcone ha una superficie netta pari a 30,70 m² e lorda di 33,00 m², la veranda ha una superficie netta pari a 3,00 m² e lorda di 3,50 m², la fioriera ha una superficie netta pari a 4,10 m² e lorda di 4,40 m², la tettoia sviluppa una superficie netta pari e lorda di 7,20 m²; pertanto la superficie lorda complessiva risulta essere pari a 182,10 m². L'immobile nel suo complesso risulta inoltre dotato di un'ampia area esterna a servizio di tutte le unità immobiliari componenti l'intero complesso edilizio avente una superficie di circa 950,00 m². **(ALL. N. 5 e 7)**

L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio promiscuo composto al piano terra da un locale commerciale con annesso portico (individuato in catasto con il sub 5), da un deposito dotato di portico e servizi igienici (individuato in catasto con il sub 6) e da una locale lavanderia di pertinenza dell'alloggio del 1° piano (individuato in catasto con il sub 4); al primo piano da un alloggio residenziale dotato di ampio balcone sui fronti est e sud (individuato in catasto con il sub 4); detto immobile, a cui si accede da Via Vella, risulta inoltre dotato, in condivisione con le altre unità immobiliari, di un'ampia area esterna recintata sui fronti nord e sud. **(ALL. N. 5)**

Dal raffronto tra il progetto approvato e lo stato attuale, sono state rilevate alcune opere parzialmente difformi consistenti nelle diverse dimensioni del pianerottolo della gradinata esterna ed il diverso posizionamento della tettoia presente sulla facciata nord; inoltre risultano presenti altre opere non autorizzate come l'apertura al piano terra del passaggio tra la lavanderia ed i vani accessori dell'adiacente locale di deposito e, al 1° piano la modifica di alcune porte, la realizzazione di un piccolo solaio ad uso ripostiglio sul vano scala, l'apertura delle piccole finestre in cucina e nel disimpegno che affacciano sul locale commerciale e di una finestra interna tra il soggiorno e la gradinata, la trasformazione del balcone della cucina in veranda chiusa, la chiusura con infissi della fioriera, la totale copertura del balcone e la realizzazione di una piccola contro-parete in una delle camere.

L'edificio in esame, i cui lavori di realizzazione sono stati ultimati nel 2000, dato il modesto numero di anni di vita, presenta nel complesso uno stato di conservazione prevalentemente buono.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto della presente, ad eccezione della presenza di una lesione presente su una muratura di tamponamento perimetrale della cucina presumibilmente derivante dagli effetti sismici degli anni passati, mostra uno stato di conservazione nell'insieme buono, frutto di una continua attività manutentiva. **(ALL. N. 7)**

Per quanto attiene alla ubicazione, l'immobile risulta collocato in zona prevalentemente residenziale posta a poca distanza dal centro cittadino, dotata di tutti i servizi essenziali e ben urbanizzata. **(ALL. N. 6)**

Posto ai piani terra e primo, sviluppa una superficie convenzionale lorda complessiva, compresi gli accessori, pari a **circa 134,00 m²**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a DATO OSCURATO foglio 11 mappale 2042 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale 133 m² - Totale escluse aree scoperte 125 m², Indirizzo: VIA VELLA n. 11 piano T-1, - rendita: € 397,67. (**ALL. N. 5**)

Coerenze:

Piano terra (lavanderia):

Nord: BCNC

Sud: sub 6

Est: BCNC

Ovest: sub 6

Piano primo (appartamento):

Nord: vuoto

Sud: vuoto

Est: vuoto

Ovest: sub 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale (Gole di San Venanzio).
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,4), ferrovia (0.5), autostrada (5.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da DATO OSCURATO in qualità di proprietario del bene

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: Sull'intero fabbricato grava la servitù riguardante la presenza sulla copertura di un impianto fotovoltaico della potenza di 35,535 kWp installato nel 2011 i cui proventi sono assoggettati a pignoramento da parte della BCC di Pratola Peligna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da **GARANZIA APERTURA DI CREDITO** a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA**, contro **DATO OSCURATO**, a firma di **PIRRO LAURA** (Notaio) in data 25/03/2005 ai nn. Rep. N. 2469 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 29/03/2005 ai nn. Reg. Gen. 7221 - Reg. Part.1516
importo ipoteca: € 170.000,00
importo capitale: € 340.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2 oltre ed altro.

2 - Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da **MUTUO** a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA, contro DATO OSCURATO**, a firma di **PIRRO LAURA** (Notaio) in data 22/01/2007 ai nn. Rep. N. 4510/1898 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 23/01/2007 ai nn. Reg. Gen. 1958 - Reg. Part. 297
importo ipoteca: € 100.000,00
importo capitale: € 250.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2.

3 - Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da **MUTUO** a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA, contro DATO OSCURATO**, a firma di **PIRRO LAURA** (Notaio) in data 16/09/2008 ai nn. Rep.N. 5957/2826 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 17/09/2008 ai nn. Reg. Gen. 21267 - Reg. Part. 3106
importo ipoteca: € 160.000,00
importo capitale: € 80.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2.

4 - Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da **MUTUO** a favore di **CARISPAQ S.P.A. - L'AQUILA, contro DATO OSCURATO**, a firma di **CIANCARELLI ROBERTO** (Notaio) in data 21/12/2010 ai nn. Rep. N. 121535/39329 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 22/12/2010 ai nn. Reg. Gen. 23586 - Reg. Part. 2614
Importo ipoteca: € 380.000,00
importo capitale: €190.000,00
Ipoteca gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 2.

4.2.2. Pignoramenti:

1- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del tribunale di Sulmona (AQ) a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.** contro **DATO OSCURATO** a firma di **TRIBUNALE DI SULMONA** in data 16/11/2016 ai nn. Rep. 848/2016 trascritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 24/11/2016 ai nn. Reg. Gen. 19118 - Reg. part. 15215, gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 5 e sub 6.

2- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del tribunale di Sulmona (AQ) a favore di **GRUBER BANCA S.P.A. contro DATO OSCURATO** a firma di **Funzionario U.N.E.P.** in data 23/01/2020 ai nn. Rep. 848/2016 trascritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 11/02/2020 ai nn. Reg. Gen. 2079 - Reg. part. 1711, gravante sulla piena proprietà del foglio 11 mappale 2042 sub 4 – 5 e 6. **(ALL. N. 3)**

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Sull'intero fabbricato grava la servitù riguardante la presenza sulla copertura di un impianto fotovoltaico della potenza di 35,535 kWp installato nel 2011 i cui proventi sono assoggettati a pignoramento da parte della BCC di Pratola Peligna.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra i progetti autorizzati e lo stato attuale sono state rilevate alcune opere parzialmente e/o completamente difformi consistenti nelle diverse dimensioni del pianerottolo della gradinata esterna ed il diverso posizionamento della tettoia presente sulla facciata nord oltre ad altre opere non presenti negli atti autorizzativi come l'apertura del passaggio tra la lavanderia ed i vani accessori dell'adiacente locale di deposito al piano terra; la modifica al 1° piano della posizione di alcune porte, la realizzazione di un piccolo solaio ad uso ripostiglio sul vano scala, l'apertura delle piccole finestre in cucina e nel disimpegno che affacciano sul locale commerciale e di una finestra interna tra il soggiorno e la gradinata, la totale copertura del balcone con una struttura leggera, la realizzazione di una piccola contro-parete in cartongesso all'interno di una delle camere e la diversa altezza netta interna; tutte regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n. 47 e s.m.i.).

Inoltre, sempre al 1° piano, si è rilevata oltre alla chiusura su tre lati con infissi della fioriera, la trasformazione, mediante la realizzazione di una struttura in metallo e vetro, del balcone della cucina in veranda chiusa con un incremento della superficie utile lorda pari a 3,50 m²; a tal riguardo si precisa che dagli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Raiano (AQ) risulta che all'atto della costruzione dell'intero immobile è stata realizzata una superficie utile lorda pari 552,11 m² a fronte di una superficie utile lorda da P.R.G. pari a 553,00 m² con un residuo edificatorio di 0,89 m²; pertanto, poiché la superficie utile lorda derivante dalla realizzazione della veranda pari a 3,50 m² risulta maggiore di quella residua pari a 0,89 m², essa non può essere sanata. **(ALL. N. 4)**

Spese tecniche ed oneri (per opere sanabili): € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra gli atti catastali attualmente depositati presso l'Agenzia del territorio della provincia di L'Aquila e lo stato attuale sono state rilevate alcune difformità riguardanti la mancata rappresentazione al piano terra della porta di collegamento tra il vano lavanderia (sub 4) e il locale deposito (sub 6) e la diversa dimensione del pianerottolo della gradinata esterna; al 1° piano la chiusura della veranda e delle fioriere, la totale copertura dei balconi, la tettoia posta sulla parete del fronte nord, l'apertura delle piccole finestre in cucina e nel disimpegno che affacciano sul locale commerciale e di una finestra interna tra il soggiorno e la gradinata, la realizzazione di un piccolo solaio ad uso ripostiglio sul vano scala e una piccola contro-parete in una camera e la diversa altezza netta interna del 1° piano; regolarizzabili mediante Docfa. **(ALL. N. 5 e 7)**

Spese tecniche ed oneri: € 1.120,00

Oneri totali: € 1.120,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

Nota: Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico della potenza di 35,535 kWp installato nel 2011 i cui proventi sono soggetti a pignoramento da parte della BCC di Pratola Peligna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DATO OSCURATO proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di BROCCOLI VERIO (Notaio) in data 29/12/1994 ai nn. Rep. N. 20339 trascritto a L'AQUILA in data 17/01/1995 ai nn. Reg. Gen. 1009 - Reg. Part. 856

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 e successive varianti per lavori di Costruzione di magazzini intestata a DATO OSCURATO. Concessione Edilizia N. 024 rilasciata in data 29/07/1998 Pratica edilizia N. 022/1998

P.E. n. 2 per lavori di Mutamento di Destinazione d'uso da magazzini a Negozio Commerciale intestata a DATO OSCURATO. Concessione Edilizia N. 024 presentata in data 13/09/1999- n. prot. 5724 rilasciata in data 15/05/2000- n. prot. 5724/1999/CC l'agibilità è stata rilasciata in data 06/10/2000- n. prot. 6214/2000/cc Trattasi di Progetto di Variante alla C.E. n. 024 del 29/07/1998;
Pratica edilizia N. 052/1999

P.E. n. 3 per lavori di Ristrutturazione e Sistemazione esterna ed interna di locale commerciale intestata a DATO OSCURATO. Concessione Edilizia N. 018 presentata in data 16/01/2002 rilasciata in data 17/04/2002- n. prot. 213/2002/CC

P.E. n. 4 per lavori di recupero del sottotetto esistente con cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza intestata a DATO OSCURATO. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) N. 32 presentata in data 26/07/2004- n. prot. 6127 l'agibilità è stata rilasciata in data 08/06/2007- n. prot. 14/2007 Riguarda la modifica del 1° piano (sub 4)
(ALL. N. 4)

P.E. n. 5 per lavori di Installazione Impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato intestata a DATO OSCURATO. S.C.I.A. 42/2010 presentata in data 25/03/2011- n. prot. 1748/2011 Per tale atto è stata rilasciata dal comune di Raiano (AQ) in data 10/01/2012 prot. N. 194 "Dichiarazione Attestante la validità del Titolo Autorizzativo previsto per l'installazione di pannelli fotovoltaici", erroneamente intestata a DATO OSCURATO.

P.E. n. 6 per lavori di Frazionamento di un locale commerciale privo di attività perché cessata per ricavare una zona a deposito intestata a DATO OSCURATO. Provvedimento Conclusivo - S.C.I.A. 24/2016 rilasciata in data 10/10/2016- n. prot. 8261.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Raiano (L'Aquila) Via Vella n. 11. Formata da due piani fuori terra di cui il piano terra composto da un solo locale destinato a lavanderia ed il piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 3 camere e balcone su due lati.

La lavanderia, accessibile dall'area scoperta posta sul fronte nord, risulta provvista di sanitari ed al suo interno risulta collocata la caldaia per il riscaldamento dell'appartamento del 1° piano; essa, per mezzo di un passaggio interno, comunica con il bagno presente nel portico dell'adiacente locale di deposito. I locali del 1° piano sono raggiungibili per mezzo di una gradinata posta sul fronte est, in parte scoperta ed in parte interna all'edificio; la cucina risulta provvista di finestra sul lato nord e di porta/finestra sul fronte est per l'accesso al balcone trasformato in veranda chiusa, oltre ad una piccola finestra sul fronte ovest che permette l'affaccio all'interno dell'adiacente locale commerciale; il soggiorno è provvisto di finestra oltre che di porta/finestra per l'accesso al balcone posto sul fronte est; le 3 camere sono tutte dotate porta/finestra per l'accesso al balcone; il bagno risulta provvisto di sola finestra e il disimpegno è dotato di 3 piccole finestre sul fronte ovest che permettono l'affaccio all'interno dell'adiacente locale commerciale. (ALL. N. 7)

Per quanto riguarda i dati dimensionali la lavanderia al piano terra sviluppa una superficie netta di 6,60 m², una superficie lorda pari a 9 m² ed un'altezza netta pari a 2,60 m mentre la gradinata esterna ha una superficie netta e lorda pari a 4,00 m²; l'appartamento al 1° piano sviluppa una superficie netta pari a 106,25 m², lorda di 121,00 m² ed un'altezza netta di 2,77 m; il balcone ha una superficie netta pari a 30,70 m² e lorda di 33,00 m², la veranda ha una superficie netta pari a 3,00 m² e lorda di 3,50 m², la fioriera ha una superficie netta pari a 4,10 m² e lorda di 4,40 m², la tettoia sviluppa una superficie netta pari e lorda di 7,20 m²; pertanto la superficie lorda complessiva risulta essere pari a 182,10 m². L'immobile nel suo complesso risulta inoltre dotato di un'ampia area esterna a servizio di tutte le unità immobiliari componenti l'intero complesso edilizio avente una superficie di circa 950,00 m². (ALL. N. 5 e 7)

L'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio promiscuo composto al piano terra da un locale commerciale con annesso portico (individuato in catasto con il sub 5), da un deposito dotato di portico e servizi igienici (individuato in catasto con il sub 6) e da una locale lavanderia di pertinenza dell'alloggio del 1° piano (individuato in catasto con il sub 4); al primo piano da un alloggio residenziale dotato di ampio balcone sui fronti est e sud (individuato in catasto con il sub 4); detto immobile, a cui si accede da Via Vella, risulta inoltre dotato, in condivisione con le altre unità immobiliari, di un'ampia area esterna recintata sui fronti nord e sud. (ALL. N. 5)

Dal raffronto tra il progetto approvato e lo stato attuale, sono state rilevate alcune opere parzialmente difformi consistenti nelle diverse dimensioni del pianerottolo della gradinata esterna ed il diverso posizionamento della tettoia presente sulla facciata nord; inoltre risultano presenti altre opere non autorizzate come l'apertura al piano terra del passaggio tra la lavanderia ed i vani accessori dell'adiacente locale di deposito e, al 1° piano la modifica di alcune porte, la realizzazione di un piccolo solaio ad uso ripostiglio sul vano scala, l'apertura delle piccole finestre in cucina e nel disimpegno che affacciano sul locale commerciale e di una finestra interna tra il soggiorno e la gradinata, la trasformazione del balcone della cucina in veranda chiusa, la chiusura con infissi della fioriera, la totale copertura del balcone e la realizzazione di una piccola contro-parete in una delle camere.

L'edificio in esame, i cui lavori di realizzazione sono stati ultimati nel 2000, dato il modesto numero di anni di vita, presenta nel complesso uno stato di conservazione prevalentemente buono. In particolare, l'unità immobiliare oggetto della presente, ad eccezione della presenza di una lesione presente su una muratura di tamponamento perimetrale della cucina presumibilmente derivante dagli effetti sismici degli anni passati, mostra uno stato di conservazione nell'insieme buono, frutto di una continua attività manutentiva. (ALL. N. 7)

Per quanto attiene alla ubicazione, l'immobile risulta collocato in zona prevalentemente residenziale posta a poca distanza dal centro cittadino, dotata di tutti i servizi essenziali e ben urbanizzata. (ALL. N. 6)

Posto ai piani terra e primo, sviluppa una superficie convenzionale lorda complessiva, compresi gli accessori, pari a circa 134,00 m².

Identificato al catasto fabbricati: intestata a DATO OSCURATO foglio 11 mappale 2042 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale 133 m² - Totale escluse aree scoperte 125 m², Indirizzo: VIA VELLA n. 11 piano T-1, - rendita: € 397,67.
(ALL. N. 5)

Coerenze:

Piano terra (lavanderia):

Nord: BCNC

Sud: sub 6

Est: BCNC

Ovest: sub 6

Piano primo (appartamento):

Nord: vuoto

Sud: vuoto

Est: vuoto

Ovest: sub 5

L'edificio è stato costruito nel 2000.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna compresa tra 2.60 m e 2.77 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Consiglio comunale N. 2 del 13/01/2003 l'immobile è identificato nella zona di Completamento (Zona B)

Norme tecniche ed indici: **Art. 2.4 Titolo III**

(ALL. N. 6)

Indici e parametri:- S_{mi} (superficie minima di intervento) 400 mq.;

- U_{ef} (indice di utilizzazione fondiaria) 0,35 mq/mq;

- H_f (altezza massima) 8,00 mt.;

- R_c (rapporto di copertura) 40%;

- Distacco minimo:

a) dai confini di proprietà D_c 5,00 mt.

b) tra fabbricati D_e 10,00 mt.;

- A.V.C. minimo 30% S.F.;

- Parcheggi privati PP ai sensi dell'art. 6.3 - Capo VI° Tit. II° e dell'art. 6.3 - Capo VI° - Tit. V°.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	182,10	0.736	134,00
	Sup. reale lorda	182,10		134,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: non note.

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: da verificare.

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: da verificare.

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Solai:

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

Riferito limitatamente a: intero edificio.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: abitazione.

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, vasistas e fissi, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: metallo, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Infissi interni: tipologia: a battente / scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi laterizi, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete (presenta una lesione passante sulla parete nord).
Riferito limitatamente a: abitazione.

Pavim. Interna: materiale: grés, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Plafoni: materiale: intonaco, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Rivestimento: ubicazione: bagno/lavanderia, materiale: grés, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Scale: posizione: esterna, rivestimento: materiale lapideo, condizioni: buone.
interna, rivestimento: materiale lapideo, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Manto di copertura: materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Intero edificio.

Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Intero edificio.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non nota.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: non nota, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non nota condizioni: non note, conformità: non nota.
Riferito limitatamente a: abitazione.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non nota, condizioni: non note, conformità: non nota.
Riferito limitatamente a: abitazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento ad immobili simili ricadenti nelle immediate vicinanze e nelle zone limitrofe aventi medesime caratteristiche. In particolare si è posta l'attenzione sulle recenti quotazioni ed all'andamento del mercato immobiliare sia nella zona che a livello provinciale ed alle quotazioni fornite dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che stimano il valore di beni simili per caratteristiche ed in condizioni normali tra **490,00** e **730,00 €/mq** lordo.

Dopo attenta valutazione dei dati reperiti dalle varie fonti d'informazione, preso atto del generale stato di conservazione e manutenzione che risulta complessivamente buono, fatte inoltre le dovute considerazioni in merito alla dotazione di ampie e comode aree scoperte di pertinenza ed altre opere in esso presenti si ritiene di poter attribuire al bene oggetto di stima un valore unitario anche maggiore di quello massimo indicato dalle sopraccitate fonti in merito ad immobili in condizioni normali che pertanto risulta essere il seguente:

Abitazione = (800,00 €/mq lordo)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'AQUILA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di RAIANO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI - Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari della zona, Riviste specializzate.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

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

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
RESIDENZIALE	134,00	€ 800,00	€ 107.200,00
- Valore corpo:			€ 107.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 107.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 107.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda Totale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione + Accessori	182,10	€ 107.200,00	€ 107.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- a) 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: **€ 16.080,00**
- b) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.120,00**

- | | |
|--|----------------|
| c) Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | Nessuno |
| d) Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, per la sua conformazione ed ubicazione, risulta indivisibile.

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:	€ 88.000,00
--	--------------------

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:	€ 88.000,00
--	--------------------

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

il perito

Arch. Pietro Vito TIRONE

ALLEGATI:

1. NOMINA
2. VERBALI E RELAZIONI DI ACCESSO ALL'IMMOBILE
3. RELAZIONE NOTARILE - ISPEZIONE IPOTECARIA
4. ATTI RILASCIATI DAL COMUNE DI RAIANO
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. STRALCIO DEL P.R.G. - NORME TECNICHE
7. PIANTE (stato attuale - superfici nette - superfici lorde - opere non autorizzate e/o difformi - difformità catastali - danni presenti sul fabbricato)
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 5/2020

Lotto 001

- **Definizione:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 sito nel comune di Raiano (L'Aquila) in Via Vella n. 11 di superficie lorda complessiva di 182,10 mq
- **Ubicazione:** Raiano (AQ) – Via Vella n. 11
- **Consistenza:** Abitazione composta da locale lavanderia al P.T. e da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e 3 camere al 1° P.
- **Superficie convenzionale lorda complessiva:** 134,00 mq.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. foglio 11 mappale n. 2042 subalterno 4 (categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale 133 m² - Totale escluse aree scoperte 125 m², Indirizzo: VIA VELLA n. 11 piano T-1, rendita: € 397,67)
- **Confinanti:** sub 5 e 6 - BCNC (Corte comune)

Prezzo base d'asta del lotto: € 88.000,00 (diconsi euro Ottantottomila/00).

Sulmona, 23.12.2020

(Arch. Pietro Vito Tirone)

RIEPILOGO PER PUBBLICITA'

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 5/2020

Lotto 001

- **Definizione:** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 sito nel comune di Raiano (L'Aquila) in Via Vella n. 11 di superficie lorda complessiva di 182,10 mq
- **Ubicazione:** Raiano (AQ) – Via Vella n. 11
- **Consistenza:** Abitazione composta da locale lavanderia al P.T. e da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e 3 camere al 1° P.
- **Superficie convenzionale lorda complessiva:** 134,00 mq.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. foglio 11 mappale n. 2042 subalterno 4 (categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale 133 m² - Totale escluse aree scoperte 125 m², Indirizzo: VIA VELLA n. 11 piano T-1, rendita: € 397,67)
- **Confinanti:** sub 5 e 6 - BCNC (Corte comune)

Prezzo base d'asta del lotto: € 88.000,00 (diconsi euro Ottantottomila/00).

Sulmona, 23.12.2020

(Arch. Pietro Vito Tirone)