



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Luca Pelliccia

CUSTODE:

Avv. Maria Grazia Lepore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Juan Rosario Campagna

con studio in INTRODACQUA (AQ) Via Torre 40

telefono: 0864210061

fax: 0864210061

email: arch.campagna@gmail.com

PEC: juanrosario.campagna@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Juan Rosario Campagna

Pagina 1 di 39



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **AMPIA AUTORIMESSA** a SULMONA Via di Porta Romana 6, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di locali magazzino e utilizzati come autorimessa. Sono ubicati al piano interrato di una palazzina residenziale prospiciente Corso Ovidio, pieno centro storico della città di Sulmona. Vi si accede da una rampa in Via di Porta Romana, tramite un cancello carrabile da cui si accede a una corte comune. Da questa si accede ai garage tramite due serrande motorizzate. I locali sono illuminati un parte da finestre sulla corte. le strutture sono in c.a. ordinaio, infissi alluminio e serrande metalliche d'ingresso. Sono presenti impianto d'illuminazione e allacci acqua e scarichi fognari

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3.60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 1270 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 213 mq, rendita 726,04 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana 6, piano: S1,

FG. 60 PARTICELLA 1270 SUB. 24 GRAFFATO 2413 E 2972

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	268,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.180.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.010,00
Data della valutazione:	14/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da AUTOMOBILI in qualità di proprietario. NELL'AUTORIMESSA SONO PRESENTI VARIE AUTOMOBILI, UNA BARCA E OGGETTI VARI DI CUI ALCUNI DEL PROPRIETARIO ALTRE IN AFFITTO

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il _____ a firma di ATTO NOTARILE PUBBLICO ai nn. _____

di repertorio, iscritta il _____ a CONSERVATORIA L'AQUILA ai nn. _____ R.G.

R.P., a _____, derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: € _____

Durata ipoteca: 3 anni.

Modificativo di apertura di credito in conto corrente, atto a firma Notaio _____

_____ rep. _____ all' articolo Reg. Part. _____ Reg. Gen. _____

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il _____ a L'Aquila, trascritta il _____ a L'Aquila ai nn. _____ R.P.

_____ R.G., a favore di _____, contro _____, derivante da _____

Ipoteca volontaria.

La formalità è riferita solamente a intero immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

vedi relazione notarile

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il _____

a firma di _____, trascritto il _____ ai nn. _____ REG. GEN

_____ REG. PAR. _____

VEDI RELAZIONE NOTARILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stata fatta richiesta al Comune di Sulmona per accesso agli atti che riguardavano questo immobile ma non è stato possibile acquisirne. Comunque vista la destinazione d'uso e la coerenza con la planimetria catastale si può affermare senza ombre di dubbio che il fabbricato è conforme ai regolamenti edilizi e urbanistici del Comune di Sulmona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SULMONA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LEGGE URBANISTICA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SULMONA VIA DI PORTA ROMANA 6

AMPIA AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

AMPIA AUTORIMESSA a SULMONA Via di Porta Romana 6, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locali magazzino e utilizzati come autorimessa. Sono ubicati al piano interrato di una palazzina residenziale prospiciente Corso Ovidio, pieno centro storico della città di Sulmona. Vi si accede da una rampa in Via di Porta Romana, tramite un cancello carrabile da cui si accede a una corte comune. Da questa si accede ai garage tramite due serrande motorizzate. I locali sono illuminati un parte da finestre sulla corte. le strutture sono in c.a. ordinaio, infissi alluminio e serrande metalliche d'ingresso. Sono presenti impianto d'illuminazione e allacci acqua e scarichi fognari

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3.60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 1270 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 213 mq, rendita 726,04 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana 6, piano: S1, intestato a

FG. 60 PARTICELLA 1270 SUB. 24 GRAFFATO 2413 E 2972

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	268,00	x	100 %	=	268,00
Totale:	268,00				268,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: 01/12/2020

Fonte di informazione: ANNUNCI IMMOBILIARI WEB

Descrizione: GARAGE

Indirizzo: VIA ERCOLE CIOFANO

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: ANNUNCI VIA WEB

Descrizione: GRANDE MAGAZZINO

Indirizzo: VICINANZE CORSO OVIDIO

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	180.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180.000,00
---	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180.000,00
--	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato. Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'AQUILA, ufficio del registro di SULMONA, conservatoria dei registri immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di SULMONA, agenzie: TROVACASA, LUISA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari WEB

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	AMPIA AUTORIMESSA	268,00	0,00	180.000,00	180.000,00
				180.000,00 €	180.000,00 €

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 1.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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:	€. 990,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.010,00



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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata a firma di ATTO NOTARILE PUBBLICO ai nn. di repertorio, iscritta il a CONSERVATORIA L'AQUILA ai nn. R.G. R.P., a favore di , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.
 Importo ipoteca: €
 Importo capitale: €
 Durata ipoteca: 3 anni.
 Modificativo di apertura di credito in conto corrente, atto a firma Notaio , all' articolo Reg. Part. Reg. Gen.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata a L'Aquila, trascritta il L'Aquila ai nn. , a favore di , contro , derivante da Ipoteca volontaria.
 La formalità è riferita solamente a intero immobile

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100/100, con atto stipulato il ai nn. di repertorio, trascritto i' a L'AQUILA
 VEDI RELAZIONE NOTARILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



E' stata fatta richiesta al Comune di Sulmona per accesso agli atti che riguardavano questo immobile ma non è stato possibile acquisirne. Comunque vista la destinazione d'uso e la coerenza con la planimetria catastale si può affermare senza ombre di dubbio che il fabbricato è conforme ai regolamenti edilizi e urbanistici del Comune di Sulmona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: REGOLAMENTO EDILIZIO)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SULMONA VIA PAPA GIOVANNI XXIII

DEPOSITO-POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

DEPOSITO-POSTO AUTO a SULMONA Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **135,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Magazzino accessibile da cortile interno di Palazzina residenziale su Via Papa Giovanni XXIII, zona commerciale e direzionale di Sulmona. E' composto da un magazzino utilizzabile come autorimessa e un grande magazzino accessibile con scala interna. La struttura è in c.a. ordinario e tamponature a forati e intonacate a civile liscio. Presente impianto elettrico e un piccolo lavandino al locale superiore. Il locale interrato ha pareti grezze, e privo d'impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e seminterrato 1, ha un'altezza interna di Al piano superiore 2.9, inferiore 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 269 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 141 mq, rendita 349,54 Euro, indirizzo catastale: VIALE PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 23, piano: S1-S2, intestato a **_____**, derivante da **_____**

Registrazione: Sede: **_____**

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area direzionale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fondaco	15,70	x	100 %	=	15,70
MAGAZZINO	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	135,70				135,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/12/2020
Fonte di informazione: ANNUNCI IMMOBILIARE
Descrizione: GARAGE
Indirizzo: VIA ERCOLE CIOFANO
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/12/2020
Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE
Descrizione: GRANDE MAGAZZINO
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 194,44 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adatteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato. Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'AQUILA, ufficio del registro di SULMONA, conservatoria dei registri immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di SULMONA, agenzie: TROVACASA, LUISA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: ANNUNCI SU WEB

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	DEPOSITO-				
A	POSTO AUTO	135,70	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 32.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 32.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SULMONA Via Filippo Freda 54, della superficie commerciale di **150,34** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile è composto dalla fusione di un locale commerciale al piano terra con accesso da via filippo freda e appartamento al piano rialzato con accesso da pianerottolo scale della comune della palazzina. L'uso dell'immobile si presta ad attività varie, l'ultimo utilizzo è stato come centro medico e di fisioterapia. Ha un'ampia vetrina su via Filippo Freda ed è collegato internamente con l'appartamento al piano rialzato. Quindi molto indicato per l'utilizzo come ufficio. Lo stato di conservazione è buono. i pavimenti sono in parte in marmo e in parte in ceramica. Alcuni locali sono stati rivestiti con lamparquet, presumibilmente flottante. Gli infissi sono in alluminio anodizzato color bronzo. Il riscaldamento è con caldaia a gas e terminali a radiatori. Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e rialzato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1990 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO FREDA n. 52 , piano: piano: S1-T, intestato a , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del protocollo n. in atti dal VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO ()

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 cantina, composto da Fondaco, sviluppa una superficie commerciale di **1,83** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,83 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.598,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.772,02
Data della valutazione:	14/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata a firma di ATTO NOTARILE PUBBLICO ai nn. _____, iscritta il _____, derivante da _____
Importo ipoteca: € _____
Importo capitale: € _____
Durata ipoteca: 3 anni.
Modificativo di apertura di credito in conto corrente, atto a firma Notaio _____ rep _____ all' articolo Reg. Part. _____

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il _____ a favore _____
Ipoteca volontaria.
La formalità è riferita solamente a intero immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, con atto stipulato il _____
VEDI RELAZIONE NOTARILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. _____ e successive varianti, intestata a _____
per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata
il _____ con il n. _____ di protocollo, agibilità del _____ con il n. _____ di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SULMONA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SULMONA VIA FILIPPO FREDA 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SULMONA Via Filippo Freda 54, della superficie commerciale di **150,34** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile è composto dalla fusione di un locale commerciale al piano terra con accesso da via filippo freda e appartamento al piano rialzato con accesso da pianerottolo scale della comune della palazzina. L'uso dell'immobile si presta ad attività varie, l'ultimo utilizzo è stato come centro medico e di fisioterapia. Ha un'ampia vetrina su via Filippo Freda ed è collegato internamente con l'appartamento al piano rialzato. Quindi molto indicato per l'utilizzo come ufficio. Lo stato di conservazione è buono, i pavimenti sono in parte in marmo e in parte in ceramica. Alcuni locali sono stati rivestiti con lamparquet, presumibilmente flottante. Gli infissi sono in alluminio anodizzato color bronzo. Il riscaldamento è con caldaia a gas e terminali a radiatori. Gli impianti sono in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e rialzato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:



- foglio 48 particella 1990 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO FREDA n. 52 , piano: piano: S1-T;, intestato a derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del protocollo n. in atti dal VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO /

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE.

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
camera	16,70	x	100 %	=	16,70
Camera	15,60	x	100 %	=	15,60
Camera	36,00	x	100 %	=	36,00
Camera	12,15	x	100 %	=	12,15



wc	5,60	x	100 %	=	5,60
corridoio	3,36	x	100 %	=	3,36
Camera	8,80	x	100 %	=	8,80
Wc	3,30	x	100 %	=	3,30
studio	19,40	x	100 %	=	19,40
Studio ingresso	36,85	x	100%	=	36,85
Ingresso	12,50	x	100 %	=	12,50
disimpegno	15,25	x	100 %	=	15,25
balcone	6,70	x	25 %	=	1,68
Totale:	192,21				187,19

ACCESSORI:

cantina, composto da Fondaco, sviluppa una superficie commerciale di **1,83 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2020

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Trovacasa

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via F. Freda

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Giordano Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano rialzato



Indirizzo: Via F. Freda
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 63.000,00 pari a 787,50 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	187,19	x	1.200,00	=	224.628,00
Valore superficie accessori:	1,83	x	1.200,00	=	2.196,00
					226.824,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 226.824,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 226.824,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato. Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di Sulmona, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Sulmona, agenzie: Il trovacasa; Luisa Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci Immobiliari pubblicati sul WEB

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	187,19	1,83	226.824,00	226.824,00
				226.824,00 €	226.824,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.824,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: €. 1.825,98

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 224.998,02





TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2020

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a SULMONA Via Filippo Freda 48, della superficie commerciale di **65,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Negoziato sito in Via F. Freda a Sulmona, mq. quadri netti 65,7, con due vetrate su via Filippo Freda e una laterale verso palazzina confinante. I locali sono stati divisi e una parte sono in affitto ad una attività commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1990 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 539,80 Euro, indirizzo catastale: Via F. Freda n. 48 e 50, piano: Terra, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE del [redacted] protocollo n. [redacted] in atti dal [redacted] AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.704,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.006,96
Data della valutazione:	14/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in parte occupato da un ufficio privato, con contratto di locazione.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il [redacted] a firma di ATTO NOTARILE PUBBLICO ai nn. [redacted] iscritta [redacted] a CONSERVATORIA L'AQUILA ai nn. [redacted] contro [redacted] derivante da CONCESSIONE [redacted]

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

Durata ipoteca: 3 anni.

Modificativo di apertura di credito in conto corrente, atto a firma Notaio [redacted] rep. [redacted] all'articolo Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il [redacted] a L'Aquila, trascritta il [redacted] a L'Aquila ai [redacted] [redacted], a favore di [redacted] [redacted], contro [redacted] [redacted], ai sensi dell'art. [redacted]

Ipoteca volontaria.

La formalità è riferita solamente a intero immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Attuale proprietario [redacted] per la quota di 1/1, con atto stipulato il [redacted] a firma di ATTO NOTARILE, trascritto il [redacted] a L'AQUILA ai nn. [redacted] VEDI RELAZIONE NOTARILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata [redacted]



il con il n. di protocollo, agibilità del con il n. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' presente un bagno e la sua rappresentazione non è riportata nella planimetria catastale e non si è trovata traccia della pratica edilizia

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento edilizio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente un bagno e la sua rappresentazione non è riportata nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Agenzia territorio: €50,00
- Spese tecnico presentazione docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente un bagno e la sua rappresentazione non è riportata nella planimetria catastale e non si è trovata traccia della pratica edilizia (normativa di riferimento: testo unico per l'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia a sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €516,00
- Spese tecnico per Scia: €500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SULMONA VIA FILIPPO FREDA 48

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SULMONA Via Filippo Freda 48, della superficie commerciale di **65,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Negozio sito in Via F. Freda a Sulmona, mq. quadri netti 65,7, con due vetrate su via Filippo Freda e una laterale verso palazzina confinante. I locali sono stati divisi e una parte sono in affitto ad una attività commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di



3.50. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1990 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 539,80 Euro, indirizzo catastale: Via F. Freda n. 48 e 50, piano: Terra, intestato [redacted], derivante da VARIAZIONE del [redacted], protocollo [redacted] in atti dal [redacted] AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. [redacted])

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Locale commerciale sito in zona periferica a Sulmona.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	65,70	x	100 %	=	65,70
Totale:	65,70				65,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 08/01/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: negozio

Indirizzo: Semicentrale/- ZONA DELIMITATA DA VIA CARSO, VIA PESCARA, VIA CIRCON.NE OCC.LE, VIA PATINI, VIA GARIZIA, VIA DALMAZIA, VIA FREDA, LOC. TORRONE, ECC.

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito agenzia immobiliare Il trovacasa.net

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Viale Roosevelt

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2021

Fonte di informazione: pubblicazione web Trovacasa.net

Descrizione: Negozio in vendita a Sulmona

Indirizzo: Via Solimo

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,70 x 1.100,00 = 72.270,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Pratica di aggiornamento catastale e Scia allineamento	-1.000,00



planimetria al Comune

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.270,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.270,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adoteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato. Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di Sulmona, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Sulmona, agenzie: trovacasa, Luisa immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari WEB

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	65,70	0,00	71.270,00	71.270,00
				71.270,00 €	71.270,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.566,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 69.704,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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:

€. 697,04

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 69.006,96



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SULMONA Via Filippo Freda 56, della superficie commerciale di **39,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ()

LOCALI COMMERCIALI CON DUE AMPIE VETRINE AFFACCiate SU VIA FILIPPO FREDA. E' SITUATO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO DA VIA FILIPPO FREDA. E' DOTATO DI UN BAGNO DI SERVIZIO. IL PAVIMENTO E' COMPOSTO DA PARQUET PREFINITO (PRONTOPARQUET). SONO PRESENTI IMPIANTO TERMICO, ELETTRICO E IDROSANITARIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.2. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1990 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 830,46 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO FREDA N. 56 N. 58, piano: TERRA, intestato a () derivante da () - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.400,00
Data della valutazione:	14/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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.*



per la quota di 1/1, con atto stipulato il [redacted] a firma di ATTO
NOTAIO PETTINELLI, trascritto il [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] PETTINELLI, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A., presentata il 24/04/1970 con il n. [redacted] di protocollo, rilasciata il [redacted], agibilità del [redacted] con il n. 291 di protocollo

LICENZA EDILIZIA [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] MINAMORELLI, per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il [redacted] con il n. [redacted] di protocollo, agibilità del [redacted] con il n. [redacted] di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PIANO REGOLATORE)

L'immobile risulta **conforme**.

(normativa di riferimento: LEGGE URBANISTICA)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SULMONA VIA FILIPPO FREDA 56

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SULMONA Via Filippo Freda 56, della superficie commerciale di **39,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ([redacted])

LOCALI COMMERCIALI CON DUE AMPIE VETRINE AFFACCIASTE SU VIA FILIPPO FREDA. E' SITUATO AL PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO DA VIA FILIPPO FREDA. E' DOTATO DI UN BAGNO DI SERVIZIO. IL PAVIMENTO E' COMPOSTO DA PARQUET PREFINITO (PRONTOPARQUET). SONO PRESENTI IMPIANTO TERMICO, ELETTRICO E IDROSANITARIO.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.2. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1990 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 830,46 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO FREDA N. 56 N. 58, piano: TERRA, intestato a [redacted], derivante da Variazione del [redacted] - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Commerciale	39,60	x	100 %	=	39,60
Totale:	39,60				39,60



VALUTAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA

ALBERGO

...

ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **agenzia del territorio**

Data contratto/rilevazione: 08/01/2021

Fonte di informazione: **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

Descrizione: **negozio**

Indirizzo: **Semicentrale/- ZONA DELIMITATA DA VIA CARSO, VIA PESCARA, VIA CIRCON.NE OCC.LE, VIA PATINI, VIA GARIZIA, VIA DALMAZIA, VIA FREDA, LOC. TORRONE, ECC.**

Superfici principali e secondarie: **26**

Superfici accessorie:

Prezzo: **32.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **Sito agenzia immobiliare Il trovacasa.net**

Descrizione: **Negozio**

Indirizzo: **Viale Roosevelt**

Superfici principali e secondarie: **1**

Superfici accessorie:

Prezzo: **1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**



Data contratto/rilevazione: 02/02/2021
 Fonte di informazione: pubblicazione web Trovacasa.net
 Descrizione: Negozio in vendita a Sulmona
 Indirizzo: ViaSolimo
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 50.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o similari di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato. Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'AQUILA, ufficio del registro di SULMONA, conservatoria dei registri immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di SULMONA, agenzie: SULMONA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari WEB

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	39,60	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 1% 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:	€. 600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SULMONA Via Dalmazia 2, della superficie commerciale di 19,60 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà
GARAGE ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DALMAZIA DI CIRCA 20 MQ, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1990 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 84,34 Euro, indirizzo catastale: VIA DALMAZIA n. 2, piano: TERRA, intestato a *[nome]* in atti dal *[data]* protocollo n. *[numero]* VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (*[numero]*)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Data della valutazione:	14/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2014 a firma di **ARUBAPEC S.P.A.** ai nn. 4375572652 di repertorio, iscritta il 20/02/2014 in **CONSERVATORIA L'AQUILA** ai nn. 112/2014, a favore di **ARUBAPEC S.P.A.** contro **ARUBAPEC S.P.A.**, derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO**.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

Modificativo di apertura di credito in conto corrente, atto a firma Notaio **PIRELLA GIANFRANCESCO** ai nn. 18977 di rep. trascritto il 20/02/2014 all'art. 1027 Reg. Part. Reg. Gen. ai nn. 165/24/12.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/02/2014 in **CONSERVATORIA L'AQUILA** ai nn. 112/2014, a favore di **ARUBAPEC S.P.A.** contro **ARUBAPEC S.P.A.**, derivante da **Ipoteca volontaria**.

La formalità è riferita solamente a intero immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDI RELAZIONE NOTARILE

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ARUBAPEC S.P.A. per la quota di 1/1, con atto stipulato il 20/02/2014 a firma di **ARUBAPEC S.P.A.**, trascritto il 20/02/2014 in **CONSERVATORIA L'AQUILA** ai nn. 112/2014.

VEDI RELAZIONE NOTARILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



LICENZA EDILIZIA - e successive varianti, intestata a **ARUBAPEC S.P.A.**, per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il **07/06/2019** con il n. **57005** di protocollo, agibilità del **07/06/2019** con il n. **57005** di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: LEGGE URBANISTICA)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SULMONA VIA DALMAZIA 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SULMONA Via Dalmazia 2, della superficie commerciale di **19,60** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà
GARAGE ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DALMAZIA DI CIRCA 20 MQ, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1990 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 84,34 Euro, indirizzo catastale: VIA DALMAZIA n. 2, piano: TERRA, intestato a **ARUBAPEC S.P.A.**, derivante da **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del **07/06/2019**, protocollo n. **57005** e in atti dal **07/06/2019** **VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO** n. **57005** (19/01/2019)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
GARAGE	19,60	x	100 %	=	19,60
Totale:	19,60				19,60

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/12/2020
Fonte di informazione: SITO WEB DI ANNUNCI
Descrizione: GARARE
Indirizzo: VIA S.POLO
Superfici principali e secondarie: 23
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 869,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/12/2020
Fonte di informazione: SITO WEB ANNUNCI
Descrizione: GARAGE
Indirizzo: VIA ERCOLE CIOFANO
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adatteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato. Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'AQUILA, ufficio del registro di SULMONA, conservatoria dei registri immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di SULMONA, agenzie: TROVACASA, LUISA IMMOBILIARE, ed inoltre: ARCHIVIO DI STATO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	19,60	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

data 14/01/2022

il tecnico incaricato
Juan Rosario Campagna



ALLEGATI

LOTTO 1

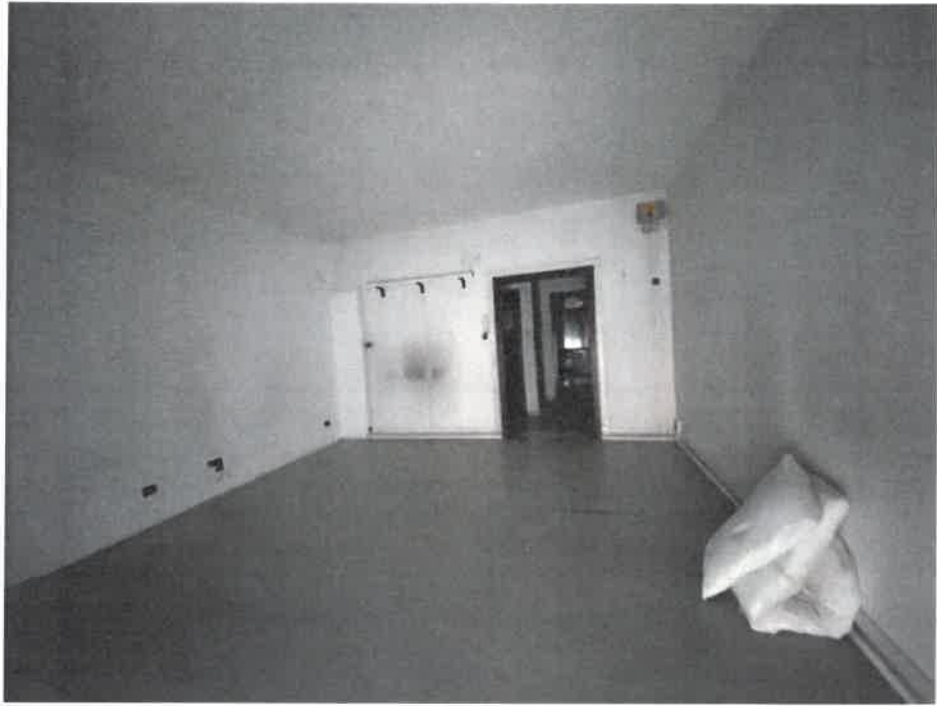


LOTTO 2



LOTTO 3





LOTTO 4





LOTTO 5



LOTTO 6





CRON 278/20

Tribunale di Sulmona

ES. IMM. N. 10/20

Il giorno 24/9/20 dinanzi al sottoscritto

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Anna D'Amore)

è comparso Ing/Arch./Geom. G. CAMPANA

nato a _____ il _____

residente in Intosaceut Via _____

il quale nella sua qualità di tecnico nominato dal G.E. con provv.to del 22/9/20

Dichiara di accettare l'incarico

e

GIURA

DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE LE FUNZIONI AFFIDATEGLI

AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'.

Sulmona 24/9/20

CTU 

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Anna D'Amore) 

2

Il Sindaco del Comune di Sulmona

Visto l'istanza in data **21.12.1971**, con la quale **la ditta** [redacted] chiede

il rilascio della dichiarazione di abitabilità dello stabile costruito in via **Freda-angolo Via Dalmazia** destinato per civile abitazione;

Tenuto presente che il predetto fabbricato è stato realizzato in conformità al progetto approvato e per il quale era stata rilasciata la licenza edilizia in data [redacted] n. [redacted];

Che il fabbricato stesso è stato iniziato in data **4 maggio 1970** ed ultimato in data **6 dicembre 1971**, come risulta dalla dichiarazione in atti dell'Ufficio tecnico comunale;

Visto il certificato d'uso rilasciato dal Prefetto di L'Aquila ai sensi del R.D. 16 novembre 1939, n. 2229, del 18 dicembre 1971 n. 12435, Div. 4, trattandosi di struttura in cemento armato;

Tenuto presente che l'interessato ha chiesto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di L'Aquila, la visita ed il controllo dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 2 della legge 26 luglio 1965, n. 966, giusta dichiarazione in atti;

Visto il rapporto in data [redacted], n. [redacted], con cui l'Ufficiale Sanitario esprime parere favorevole al rilascio della richiesta dichiarazione di abitabilità;

Visto il nulla osta del Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale espresso con atto in data [redacted], n. [redacted] **U.T.**;

Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto l'art. 38 del regolamento di esecuzione della legge 24 dicembre 1954, n. 1128, approvato con D. P. R. 31 gennaio 1958, n. 136;

Vista l'attestazione in data [redacted], n. [redacted], rilasciata dall'Ufficio postale di **Sulmona**, comprovante il versamento sul c/c postale 1/46000, intestato a I° Ufficio I. G. E. - Roma, della somma di L. [redacted], quale tassa di CC. GG. di cui al n. 29 della Tabella A) Allegata al D. P. R. 1 marzo 1961, n. 121;

DICHIARA

abitabile ad ogni effetto di legge la casa ad uso di abitazione civile, costruita da **la ditta** [redacted]

in **Sulmona**, via **Freda-angolo Via Dalmazia**, della consistenza risultante dal prospetto stilato a tergo.

Sulmona, li [redacted]



IL SINDACO [redacted]



CITTÀ DI SULMONA

Medaglia d'Argento al Valor Militare

PROVINCIA DELL'AQUILA

RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

Ai sensi dell'art. art. 25 della Legge 07/08/1990 n. 241 (nuove norme in materia di procedimento e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e del D.P.R. 12.04.2006 n. 184 (Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi).

AL COMUNE DI SULMONA - SETTORE 3 AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

DA COMPILARSI NEL CASO DI PERSONA FISICA O GIURIDICA
(dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR n. 445/00 - allegare fotocopia documento di identità del dichiarante)

Il/La sottoscritto/a (nel caso i richiedenti fossero più d'uno allegare i dati relativi in foglio a parte)			
Cognome e nome <u>Campagna Juan Rosario</u>			
Nato/a a	il		prov.
Codice fiscale			
Residente in		prov.	C.A.P.
Via			n.
Tel.	Fax.	Cell.	

IN QUALITA' DI

(specificare):			
<input type="checkbox"/> Proprietario	<input type="checkbox"/> Professionista incaricato	<input type="checkbox"/> Affittuario	<input type="checkbox"/> Confinante
<input type="checkbox"/> Usufruttuario	<input type="checkbox"/> Parte lesa	<input checked="" type="checkbox"/> C.T.U.	<input type="checkbox"/> C.T.P.
<input type="checkbox"/> Procuratore	<input type="checkbox"/> Liquidatore	<input type="checkbox"/> esecutore fallimentare	
<input type="checkbox"/> Notaio	<input type="checkbox"/> Progettista	<input type="checkbox"/> direttore Lavori	
<input type="checkbox"/> Impresa esecutrice	<input type="checkbox"/> altro: _____		

CON LA SEGUENTE MOTIVAZIONE
(obbligatoria)

(specificare):
<input type="checkbox"/> atti precedenti per presentazione nuova istanza
<input type="checkbox"/> smarrimento atti
<input type="checkbox"/> Rogito notarile
<input type="checkbox"/> Causa legale
<input type="checkbox"/> Informazioni sulla tipologia dell'intervento da parte di terzi aventi causa
<input type="checkbox"/> Altro (da specificare) <u>Redazione Perizia Tribunale Sulmona</u>

Consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000;

CHIEDE

Con la presente di poter esercitare il diritto di accesso ovvero:

- la presa visione
- estrazione di copia in carta libera
- estrazione copia autenticata in bollo

DEL SEGUENTE DOCUMENTO AMMINISTRATIVO

Licenza/ Concessione/Autorizzazione edilizia n. _____
Permesso di costruire n. _____
Denuncia di Inizio Attività prot. n. _____
Condono edilizio (L. n. 47/1985, 724/1994, 326/2003) _____
Provvedimento n. _____
Planimetric/ Piante/ elaborati grafici _____
Altro (da specificare) <u>Pratica edilizia per il fabbricato di edilizio a nome dell' _____</u>

RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN

Comune <u>Sulmona</u>	Prov. <u>Aquila</u>
Via <u>Filippo Freda</u>	<u>n. 52 SE/58</u> piano <u>terzo</u>
Sezione <u>Urban</u> Foglio <u>48</u>	Mappale <u>1990</u> Subalterno <u>58</u>

PRENDE ATTO

Dell'art. 3 del D.P.R. n. 184 del 12.04.2006 il quale reca disposizioni in materia di notifica ai controinteressati.

SI IMPEGNA

Sin d'ora a rimborsare, al momento del ritiro di copie di atti, la somma per le spese di riproduzione, i diritti di segreteria (nel caso di richieste di copie autentiche) ed a produrre la/le relativa/ve marca/che da bollo se dovuta (nel caso di richiesta di copie autentiche).

La/Il sottoscritto dichiara che la documentazione ottenuta sarà utilizzata nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti sulla privacy ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003.

Data 01/12/2020



GENERALITA' DEL RICHIEDENTE O DEL DELEGATO
(A cura dell'Ufficio)

Cognome	Nome	
Residente in	Via	n.
Carta d'identità n.	rilasciata dal Comune di	in data
Patente n.	rilasciata dalla Prefettura di	
Tessera dell'ordine/albo	della Provincia di	n.

Dichiarazione di visura effettuata il _____
Pratiche visionate _____

Atti Fotocopiati (indicare il numero della/e pratiche):

COSTI RIPRODUZIONE FOTOSTATICA: € _____

DIRITTI DI SEGRETERIA PER AUTENTICA COPIE € _____

N. MARCHE DA BOLLO _____

Dichiarazione di copia e ritiro atti il _____

Firma richiedente/delegato

Firma Istruttore Amm.vo/Tecnico

INFORMATIVA PER RACCOLTA DATI PER GESTIONE RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI

Informativa ai sensi art. 13 Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati)

Il Titolare del trattamento dei dati è il COMUNE DI SULMONA che Lei potrà contattare ai seguenti riferimenti:

Telefono: 0864.242.1 - Indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.sulmona.aq.it

Potrà altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati al seguente indirizzo di posta elettronica: rpd@comune.sulmona.aq.it

La informiamo che i suoi dati saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali.

Il trattamento dei dati personali viene effettuato per finalità di adempimento di obblighi di legge connessi alla richiesta di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90, come previsto dall'art. 6 par. 1 lett. c) del Regolamento UE 679/2016.

I suoi dati potranno essere comunicati a soggetti pubblici per l'osservanza di obblighi di legge connessi e strumentali al trattamento effettuato dal titolare, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali.

I dati potranno inoltre essere comunicati a soggetti privati in qualità di controinteressati nel procedimento in essere.

Non è previsto il trasferimento di dati in un paese terzo.

Le comunichiamo che il conferimento dei dati è obbligatorio; il mancato conferimento non consentirà di istruire il procedimento finalizzato all'esame della sua richiesta.

I dati saranno conservati per il tempo necessario a perseguire le finalità indicate e nel rispetto degli obblighi di legge correlati.

Potrà far valere, in qualsiasi momento e ove possibile i Suoi diritti correlati al trattamento effettuato, nei limiti della normativa vigente, al Titolare o al Responsabile della protezione dei dati ai contatti sopra indicati, salvo vi sia un motivo legittimo del Titolare del trattamento che prevalga sugli interessi dell'interessato, ovvero per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.

Ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisi la necessità.

Il Titolare non adotta alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016.

Sulmona, li 01/10/2020 Firma per esteso e leggibile per presa visione



VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2020, il giorno 15 del mese di ottobre, alle ore 9.30, io sottoscritto Avv. Maria Grazia Lepore, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 10/2020 R.G. ES. del Tribunale di Sulmona, promossa dalla [redacted] - creditore procedente - contro il [redacted], con provvedimento del G.E. dott.ssa Francesca Pinacchio del 16 settembre 2020, assistita dal CTU Giovanni Campagna, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato, ho proceduto ad accedere ai vari beni costituenti il compendio immobiliare pignorato.

In particolare, ho provveduto a visionare i vari locali, nel seguente ordine:

- 1) locale negozio al piano terra del fabbricato sito in **Via F. Freda nn. 48 – 50, distinto in NCEU al foglio 48, particella 1990, sub 57, cat C/1.**

Il locale appare in buone condizioni, è composto da una stanza con W.C. ed un ripostiglio annesso; vi sono due vetrine di accesso con serrande a maglie.

E' adibito ad ufficio a servizio del pubblico, per effettuare servizio di spedizioni e posta privata; è presente sul posto un dipendente dell'ufficio.

Il [redacted] consegna alla sottoscritta copia del contratto di locazione, regolarmente registrato, con scadenza al 31.01.2025, che si allega al presente verbale.

- 2) locale negozio e/o appartamento al piano terra del fabbricato sito in **Via F. Freda, distinto in NCEU al foglio 48, particella 1990, sub 58.**

L'immobile risulta in buone condizioni, è composto da molte stanze, di cui due dotate di servizi igienici, tutte spaziose; vi è una porta di accesso con serranda a maglie; vi si può accedere, inoltre, attraverso la porta di ingresso al primo piano del palazzo adiacente.

Può essere adibito a negozio e/o appartamento e, attualmente, risulta libero, non locato né occupato.

Il [redacted] nulla produce e nulla dichiara in ordine al suddetto bene.

- 3) locale negozio al piano terra del fabbricato sito in **Via F. Freda nn. 56 – 58, distinto in NCEU al foglio 48, particella 1990, sub 55.**

Si rileva che, sussistendo problemi di serratura, non è stato possibile accedere e visionare attentamente il bene, anche se essendosi delle vetrate, dall'esterno è stato possibile osservare sommariamente i locali.

L'immobile può essere adibito a negozio e, attualmente, risulta libero, non locato né occupato.

Il [redacted] nulla produce e nulla dichiara in ordine al suddetto bene.

4) autorimessa sita in **Via Dalmazia n. 2, distinta in NCEU al foglio 48, particella 1990, sub 11.**

Si rileva che l'immobile visionato può essere adibito esclusivamente ad autorimessa e, attualmente, risulta libero, non locato né occupato.

Il sig. _____ nulla produce e nulla dichiara in ordine al suddetto bene.

5) locale magazzino sito in **Via Papa Giovanni XXIII, distinto in NCEU al foglio 43, particella 269, sub 6.**

Si rileva che all'interno dell'immobile è presente una scala in legno che conduce ad un locale sottostante, ove sono riposti alcuni beni mobili di nessun valore.

Attualmente, risulta libero, non locato né occupato.

Il sig. _____ nulla produce e nulla dichiara in ordine al suddetto bene.

6) autorimessa sita in **Via Porta Romana n. 6, distinta in NCEU al foglio 60, particella 1270, sub 24.**

L'immobile risulta libero, in buone condizioni, oltre ad essere molto spazioso e a poter ospitare un numero massimo di sette autovetture.

Il sig. _____ nulla produce e nulla dichiara in ordine al suddetto bene.

Ho reso edotto il _____ dei poteri e delle funzioni conferitimi.

Ho altresì reso edotto il _____ della data della prima udienza fissata per 4.02.2021, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sulmona, evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;

- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

accertamento delle condizioni del compendio pignorato

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto al _____ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

IL COMPENDIO PIGNORATO NON NECESSITA DI ALCUNA
MANUTENZIONE URGENTE

Ho ammonito il _____ sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, sulla scorta delle informazioni contenute nel fascicolo, le condizioni attuali ed ho potuto rilevare che
TUTTO CORRISPONDE ALLA NORMA

modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato

Ho, altresì, informato il _____ che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. Iannamorelli ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni e all'ora da concordare di volta in volta.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato che dalla pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, provvederò ad affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode, ritenendo

responsabile esso debitore esecutato nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho invitato, pertanto, il _____ alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il sig. Antonio Iannamorelli spontaneamente dichiara:

NON HO NULLA DA DICHIARARE

Essendo le ore 11.30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di n. 4 facciate, oltre a n. 1 allegati (contratto di locazione), viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta.

Sulmona, 15 ottobre 2020

Il custode



Il CTU



L'esecutato

COMUNE DI SULMONA
Ufficio Tecnico

AUTORIZZAZIONE N. [redacted] E PROT. N. [redacted]

IL SINDACO

Premesso che in data [redacted] veniva rilasciata la licenza edilizia alla [redacted] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via Filippo Freda angolo Via Dalmazia, di cui al progetto allegato alla predetta licenza edilizia, redatto dall'Ing. Antonio Iannamorelli;

che in data [redacted] in atti al n. [redacted] il predetto [redacted] ha presentato domanda con allegato un progetto di variante rispetto a quello precedentemente approvato e di cui alla licenza edilizia [redacted] variante che consiste:

- a) nella realizzazione di un vano da destinare a cabina elettrica;
- b) nella apertura di n.3 porte per vani garages sul prospetto ovest del fabbricato;
- c) in piccole variazioni sulle altezze dell'edificio resesi necessaria per adeguarsi meglio all'andamento altimetrico della Via Filippo Freda e Via Dalmazia;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario

espresso ai sensi dell'art.220 del T.U. delle leggi
sanitarie 27 luglio 1934 n.1265 con atto in data
18 maggio 1971 n.1324 e n.205 del registro delle
autorizzazioni;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia
Comunale di cui al verbale in data [redacted]

Considerato che la variante richiesta non comporta
alcuna alterazione alla volumetria, all'altezza ed
al numero dei piani del progetto originario;

Visto l'art.31 della legge 17 agosto 1942, n.1150,
sostituito dall'art.10 della legge 6 agosto 1967 n.
765;

AUTORIZZA

la esecuzione dei lavori descritti in premessa da
realizzarsi in conformità del progetto allegato alla
presente vistato dal sottoscritto con pari numeri e
data. Restano ferme tutte le prescrizioni riportate
nella licenza edilizia del [redacted]
Sulmona, li 7 giugno 1971.



IL SINDACO
Gr. Uff. Paolo Di Bartolomeo

All' [redacted]

SULMONA

All'Ufficio del Gen. Civile

L'AQUILA

All'Ufficio delle Imposte di Consumo

SULMONA

Al Comando di Polizia Urbana

SULMONA

CITTA DI SULMONA

Notificato il _____

al Sig. _____

Mediante consegna _____

nella sua qualità _____

che ha _____

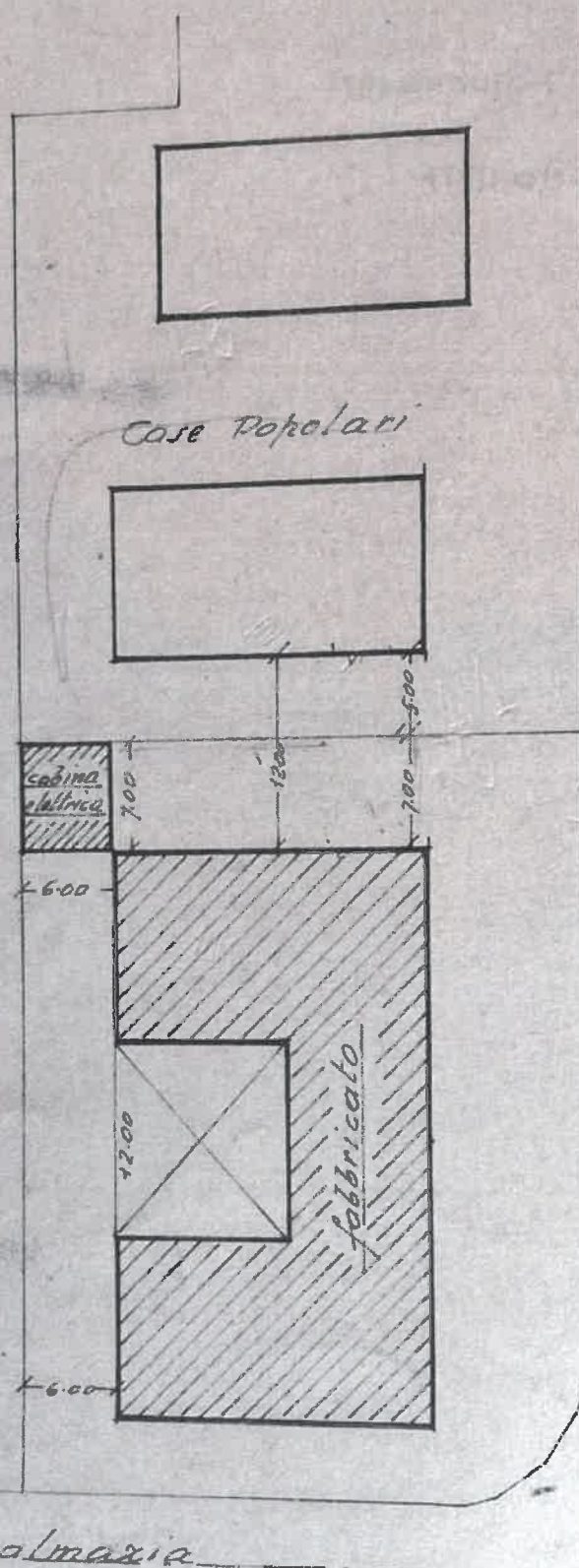
IL CONSIGNATARIO _____

IL MESSO COMUNALE _____





Scuola Media



Via Dalmazia

Via. Filipphe Ereda

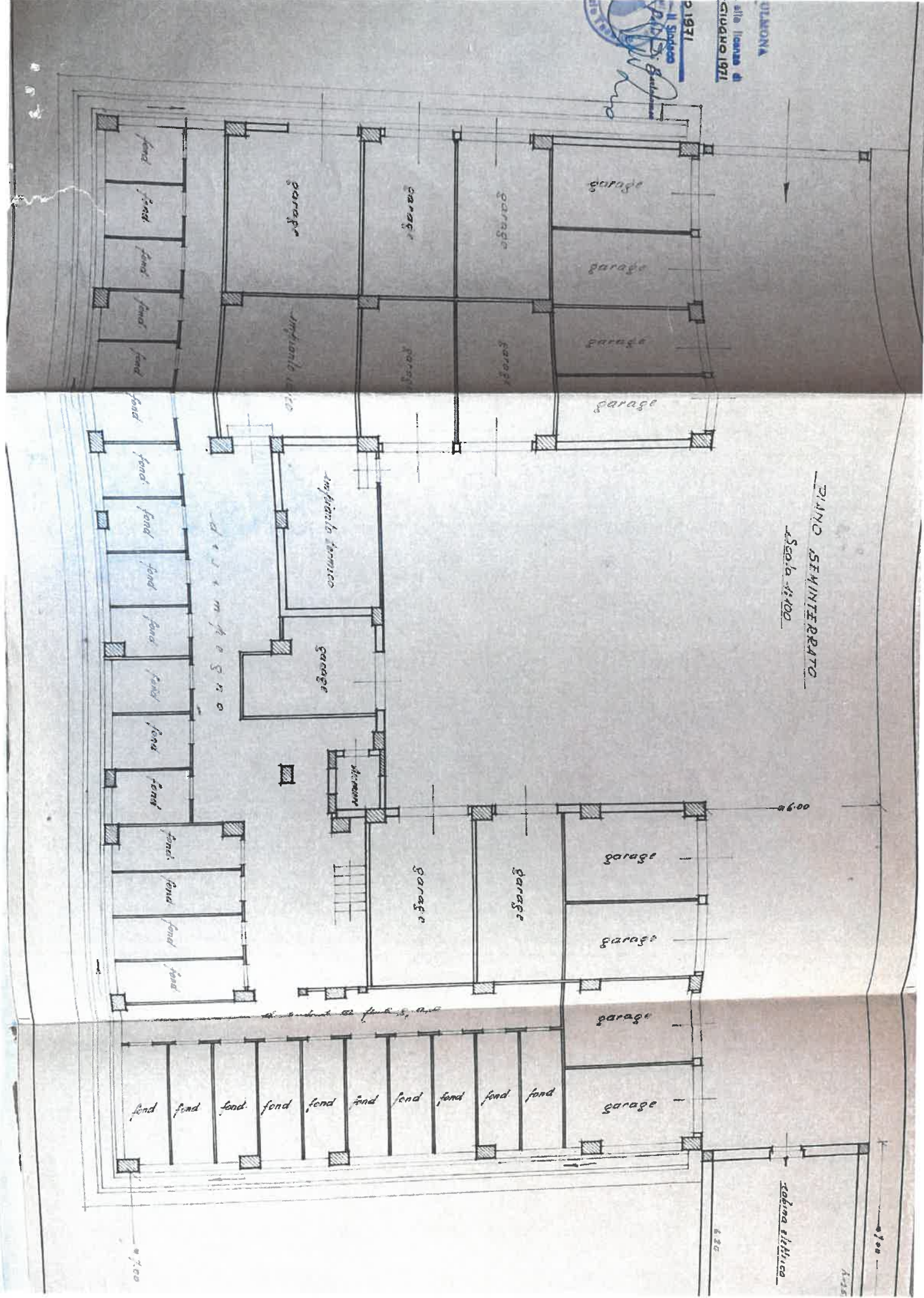
OLIMONIA

alla Piazza di
GIUGNO 1971

1971



PIANO SEMINTERRATO
Scala 1:100



PIANO TERRENO E RIALZATO

Scala 1/100

