
**TRIBUNALE DI SULMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata
Guber Banca spa
contro**
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 22/20

**Giudice Dr. Luca Pelliccia
Custode Giudiziario Avv. Elisa Pizzoferrato**

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Mario Farina
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di L'Aquila al N. 3501 - sez. A
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 113
C.F. FRNMRA71E03G878Z - P.Iva 01537360669

con studio in Sulmona (L'Aquila) Via Gemmaro Sardi, 40
telefono: 0864212419
cellulare: 3473516174
fax: 0864212419
email: studiomariofarina@virgilio.it
pec: mario.farina@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr. Luca pelliccia
Curatore/Custode: Avv. Elisa Pizzoferrato
Perito: Ing. Mario Farina



**Beni in Pratola Peligna (L'Aquila) Via Madonna della Neve n. 3
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Pratola Peligna (L'Aquila) Via Madonna della Neve n. 3.

Composto da un ambiente destinato all'attività commerciale e vendita, magazzino, due bagni (di cui uno predisposto per persone diversamente abili), due antibagni (di cui uno adibito anche a spogliatoio), un ambiente destinato a laboratorio ed un portico, il tutto come meglio riportato nella planimetria dello stato di fatto allegata. L'unità immobiliare risulta controsoffittata ad altezza variabile, prevalentemente a circa 2,90m.. L'altezza della struttura del solaio è pari a circa 3,50 m., così come opportunamente autorizzato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 4 mappale 428 subalterno 99, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 129, consistenza 120 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.658,72.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quota pari a 1000/1000 della piena ed esclusiva proprietà di porzione immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra, sita in Via Madonna della Neve n. 3 nel Comune di Pratola Peligna (AQ), nello specifico:

- locale commerciale, di superficie lorda pari a circa 149,00 mq, di cui circa 127,00 mq di superficie lorda interna circa 22,00 mq di superficie lorda esterna (portico), composto da un ambiente destinato all'attività commerciale e vendita, magazzino, due bagni (di cui uno predisposto per persone diversamente abili), due antibagni (di cui uno adibito anche a spogliatoio), un ambiente destinato a laboratorio ed un portico, il tutto come meglio riportato nella planimetria dello stato di fatto allegata. L'unità immobiliare risulta controsoffittata ad altezza variabile, prevalentemente a circa 2,90m.. L'altezza della struttura del solaio è pari a circa 3,50 m., così come opportunamente autorizzato.

L'immobile confina catastalmente a nord con area esterna sub. 1 (B.C.N.C.) adiacente a Via Madonna della Neve, ad ovest con locale commerciale sub. 98, ad est in parte con magazzino sub. 62 ed in parte con ingresso condominiale sub. 1 (B.C.N.C.) e a sud con area scoperta sul sub. 1 (B.C.N.C.).

L'unità immobiliare risulta censita presso il N.C.E.U. al Fg. 4 p.lla 428 sub. 99 (cat. C/1, cl. 5, cons. 120 mq, sup. cat. 129 mq, r.c. 2.658,72 €).

3. STATO DI POSSESSO:

Vedi certificazione del custode giudiziario

Giudice Dr. Luca pelliccia
Curatore/Custode: Avv. Elisa Pizzoferrato
Perito: Ing. Mario Farina



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca Volontaria a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA - SOCIET COOPERATIVA, CON SEDE IN PRATOLA PELIGNA (AQ), C.F. 00092420660, contro [REDACTED]** con sede in Pratola Peligna (AQ), con atto iscritto a L'Aquila in data 09/09/2008 ai nn. 20569/2864

importo ipoteca: € 172.000,00

importo capitale: € 86.000,00

Vedi Certificazione Notarile.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di Guber Banca s.p.a., con sede in Brescia (BS), c.f. 03140600176, quota pari a 1000/1000 della piena proprietà contro [REDACTED], con sede [REDACTED] a firma di Tribunale di Sulmona in data 01/06/2020 ai nn. 146 trascritto a L'Aquila in data 07/07/2020 ai nn. 6560/8336

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dei raffronti effettuati tra lo stato di fatto e la documentazione amministrativa edilizia acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna, si sono riscontrate delle lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni (vedi confronto grafico con SCIA n. 53/2016 prot. 7382), sanabili mediante sanatoria edilizia il cui costo è stato quantificato pari a circa 3.000,00 € comprensive di sanzioni, spese ed accessori come per Legge.

Si ritiene utile specificare che la conformità urbanistico edilizia, anche in riferimento alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, è stata opportunamente verificata attraverso la documentazione amministrativa consegnata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna (vedi allegato n. 20).



4.3.2. Conformità catastale:

A seguito dei raffronti effettuati tra lo stato di fatto e la planimetria catastale presente in atti presso il Catasto, nonché da quella acquisita presso il Comune di Pratola Peligna, sono state riscontrate delle difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni (in quanto non effettuato l'opportuno aggiornamento catastale rispetto ai lavori eseguiti con S.C.I.A. n° 53/2016 prot. 7382). Inoltre risultano delle difformità dimensionali, ovvero la lunghezza del costruito (tamponato) risulta essere inferiore di circa 40 cm rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale in atti (vedi confronto grafico allegato n. 18). Si ritiene utile specificare che a livello dimensionale, lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta essere quello autorizzato dal Comune di Pratola Peligna (vedi relativi confronti grafici).

Le suddette difformità sono sanabili mediante aggiornamento catastale il cui costo è stato quantificato pari a circa 1.200,00 comprensivo di spese ed accessori come per Legge.

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

Ulteriori avvertenze: si ritiene utile mettere in evidenza che attualmente l'unità immobiliare pignorata risulta collegata con l'adiacente immobile individuato in catasto con il sub. 98, per la quale circostanza l'aggiudicatario dovrà provvedere, mediante tamponature in laterizio e rifinitura della stessa con intonaco civile, alla chiusura delle aperture esistenti tra le due unità immobiliari sopra descritte. Il costo per i suddetti lavori è stato quantificato a corpo in € 4.000,00 di cui 2.200,00 € per i lavori, e circa 1.800,00 € di spese tecniche (progetto e D.L.), il tutto comprensivo di spese ed accessori come per Legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], con sede in Pratola Peligna [REDACTED] quota pari a 1000/1000. proprietario dal 17/03/2000 ad oggi in forza di Decreto di Trasferimento a firma di Tribunale di Sulmona in data 17/03/2000 ai nn. 161 trascritto a L'Aquila in data 17/08/2000 ai nn. 9144/12103 .

Vedi Certificazione Notarile



6.2 Precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità dei coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 06/08/1992 n. 1.696 di repertorio Notaio Marco De luca di Arsoli (RM), trascritto all'Aquila il 12/08/1992 ai nn. 11370/13687.

Vedi Certificazione Notarile

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 13 per lavori di Costruzione di fabbricato per civili abitazioni intestata a [REDACTED] Concessione onerosa per la esecuzione di opere edili rilasciata in data 21/05/1985- n. prot. 13

P.E. n. 13/1985 per lavori di Costruzione di fabbricato - Variante alla Concessione Edilizia n. 13 del 21/05/85 intestata a [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED]. Concessione onerosa per la esecuzione di opere edili rilasciata in data 09/09/1986- n. prot. 13/1985

P.E. n. 13/1985 per lavori di Costruzione di fabbricato - Progetto di Variante intestata a [REDACTED] Concessione onerosa per la esecuzione di opere edili rilasciata in data 18/12/1987- n. prot. 13/1985

P.E. n. 13/1985 per lavori di Costruzione di fabbricato - Progetto di Variante intestata a [REDACTED] Concessione onerosa per la esecuzione di opere edili rilasciata in data 07/07/1988- n. prot. 13/1985

P.E. n. 13/1985 per lavori di Costruzione di fabbricato - Progetto di Variante intestata a [REDACTED] Concessione onerosa per la esecuzione di opere edili rilasciata in data 18/02/1989- n. prot. 13/1985

P.E. n. 71 per lavori di Costruzione di fabbricato intestata a [REDACTED] Concessione onerosa per la esecuzione di opere edili rilasciata in data 20/10/1990- n. prot. 71

P.E. n. 75 per lavori di Completamento di fabbricato di cui alla concessione edilizia n. 71 del 20/10/1990 intestata a [REDACTED] Concessione onerosa per la esecuzione di opere edili rilasciata in data 05/09/1995- n. prot. 75

S.C.I.A. n. 53/2016 per lavori di realizzazione di un bagno per disabili e tramezzature in cartongesso nel locale commerciale sito in Via Madonna della Neve a Pratola Peligna. Terminati i lavori di ristrutturazione il locale commerciale ospiterà attività di Bar - Gelateria. Segnalazione Certificata di inizio Attività Edilizia rilasciata in data 19/07/2016- n. prot. 7382.

Dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna, non risulta l'agibilità dell'unità immobiliare pignorata, né il complementare collaudo statico, tantomeno la documentazione relativa all'aspetto strutturale.



Descrizione **negozio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Pratola Peligna (L'Aquila) Via Madonna della Neve n. 3.

Composto da un ambiente destinato all'attività commerciale e vendita, magazzino, due bagni (di cui uno predisposto per persone diversamente abili), due antibagni (di cui uno adibito anche a spogliatoio), un ambiente destinato a laboratorio ed un portico, il tutto come meglio riportato nella planimetria dello stato di fatto allegata. L'unità immobiliare risulta controsoffittata ad altezza variabile, prevalentemente a circa 2,90m.. L'altezza della struttura del solaio è pari a circa 3,50 m., così come opportunamente autorizzato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **149,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 1/1 foglio 4 mappale 428 subalterno 99, categoria C/1, classe 5, superficie catastale 129, consistenza 120 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.658,72.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda interna locale commerciale	Sup. reale lorda	127,00	1,00	127,00
Superficie portico esterno (esclusivo)	Sup. reale lorda	22,00	0,85	18,70
	Sup. reale lorda	149,00		145,70

Caratteristiche descrittive:

Le caratteristiche del compendio immobiliare risultano essere ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico e all'epoca di realizzazione degli stessi immobili. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici esistenti è necessario verificare la conformità alla normativa vigente, con particolare riferimento all'impianto di areazione forzata per il ricircolo dell'aria.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.1.1 - METODO E CRITERIO DI STIMA: 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.

8.1.2 - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario che adotteremo è il mq (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

8.1.3 - VALORI MEDI DI MERCATO: Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 1.100,00 €/mq ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.



8.1.4 - PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: Nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

- Parametro zonale
- Parametro costruttivo strutturale
- Parametro costruttivo di finitura
- Parametro costruttivo impiantistico
- Parametro funzionale
- Parametro di trasformazione

8.2. Fonti di informazione

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferiscono alla superficie lorda commerciale, e sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie Iroda interna locale commerciale	127,00	€ 1.100,00	€ 139.700,00
Superficie portico esterno (esclusivo)	18,70	€ 1.100,00	€ 20.570,00
	145,70		€ 160.270,00

- Valore corpo:	€ 160.270,00
- Valore complessivo intero:	€ 160.270,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 160.270,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	149	€ 160.270,00	€ 160.270,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 24.040,50

Riduzione monetaria relativa alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali:

€ 4.200,00

Riduzione monetaria relativa alla realizzazione delle tamponature interne (meglio indicate nel capitolo 5 del presente elaborato peritale):

€ 4.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 128.029,50

Relazione lotto 001 creata in data 02/11/2021

il perito
Ing. Mario Farina

FARINA MARIO
2021.11.02.19.42.05

CN=FARINA MARIO
C=IT
2.5.4.4=FARINA
2.5.4.42=MARIO

RSA/2048 bits