



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Luca Pelliccia

CUSTODE:

Avv. Antonella Santilli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Stefania Sciarra

CF:SCRSFN74P49G878K

con studio in PETTORANO SUL GIZIO (AQ) Via Ponte Cinque Denti n° 25

telefono: 086448316

email: stefania.sciarra@tin.it

PEC: stefania.sciarra@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a PRATOLA PELIGNA Loc.tà Ponte La Torre, della superficie commerciale di **11.235,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni oggetto di stima (fg. n. 21, p.lle nn. 587, 588, 599) sono ubicati a circa 3km dal centro abitato di Pratola Peligna; sono caratterizzati da una orografia pianeggiante e forma regolare, del tipo rettangolare allungata. Sono raggiungibili dalla strada Provinciale 52 "Nolfese" tramite una strada comunale.

Nel corso delle operazioni peritali, tenutesi in data 11 agosto 2022, si è constatato che i terreni di che trattasi risultavano essere in parte coltivati con colture stagionali tipo ortaggi, come riscontrabile dalla documentazione fotografica di riferimento.

I terreni pignorati hanno la seguente destinazione urbanistica (cfr. Certificato rilasciato dal Comune di Pratola Peligna sub Allegato 3):

- Particella 587, fg. 21: ZONA AGRICOLA ricadente per circa 1.200 mq nella I^a fascia di Servitù militare, per circa 1.800 mq nella II^a fascia di Servitù militare, e per la restante superficie in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG);
- Particella 588, fg. 21: ZONA AGRICOLA ricadente per circa 1.500 mq nella I^a fascia di Servitù militare, per circa 1.400 mq nella II^a fascia di Servitù militare, e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG);
- Particella 599, fg. 21: ZONA AGRICOLA ricadente per circa 1.490 mq nella I^a fascia di Servitù militare, per circa 1.920 mq nella II^a fascia di Servitù militare, e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG);

Per quanto concerne i contenuti delle norme pianificatorie sopra richiamate si rinvia a quanto dettagliatamente specificato nel paragrafo di riferimento.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di L'Aquila si evince che:

- le p.lle n. 587 e 588 sono state originate a seguito della soppressione e del frazionamento della particella catastale n. 265 avvenuto in data 13/10/1986;
- la p.la n. 599 è stata originata a seguito della soppressione e del frazionamento della particella catastale n. 272 avvenuto in data 13/10/1986;

Si è constatata, inoltre, la presenza di una struttura in cemento armato, il cui progetto per la costruzione di una residenza agricola è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pratola Peligna:

- Concessione Edilizia n. 34 del 28/04/2000;
- Concessione Edilizia n. 41/2001;
- Permesso di costruire n. 76 del 29/12/2004.

Detta residenza agricola, oggetto delle autorizzazioni sopra elencate, non è stata completata e si presenta allo "stato grezzo", in quanto ne risulta realizzata soltanto la struttura portante in c.a. con solaio in travetti precompressi e pignatte al piano primo. Non risulta realizzata la struttura portante del sottotetto e conseguentemente la copertura. Non sono state realizzate le tamponature



di chiusura e gli impianti. Pertanto ne consegue che la struttura in parola non sia ancora nè abitabile nè servibile. La stessa inoltre non risulta ancora accatastata. Nel merito si precisa che l'accatastamento della struttura può essere effettuata al termine dei lavori di realizzazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 28 del R.D.L n. 652/1939, che impone l'iscrizione in catasto dei fabbricati entro 30 giorni «dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati...».

Si evidenzia che la zona di ubicazione dei terreni non è servita da urbanizzazione primaria pertanto, come si evince dagli elaborati progettuali acquisiti, poichè la rete fognante non è raggiungibile in alcun modo in quanto viene a trovarsi ad una quota molto più alta e ad una notevole distanza l'immobile da realizzare, lo stesso sarebbe stato provvisto di un sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche con una vasca di tipo IMHOFF con smaltimento nel suolo mediante sub-irrigazione. Per quanto riguarda invece l'impianto di riscaldamento lo stesso dovrà essere realizzato con gas a GPL.

Si è rilevata, inoltre, la presenza di ulteriori strutture removibili mediante demolizione quali:

- una struttura removibile (baracca) realizzata con legno e mattoni adibita a ricovero per animali;
- un manufatto in legno abito a rimessa per attrezzi con pareti in onduline e tetto in tavole al quale risulta adiacente una struttura di mattoni diruta.

Si rinvia alla documentazione fotografica (sub Allegati 1) per ogni ulteriore approfondimento.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 587 (catasto terreni), partita 9192, qualità/classe 2, superficie 4140, deduzione B, reddito agrario 31,00 € reddito dominicale 23,09 € indirizzo catastale: località Ponte La Torre, intestato a ██████████ derivante dal frazionamento della p.lla 265 in data 13/10/1986
Coerenze: Confina a Ovest con le p.lle nn. 588 e 1018, a Est con la p.lla n. 599, a Nord con la p.lla 586, a Sud con strada comunale
Particella con qualità: SEMIN IRRIG La destinazione urbanistica della particella 587 è quella di zona agricola ricadente ricadente per circa 1.200 mq nella I^ fascia di Servitù militare, per circa 1.800 mq nella II^ fascia di Servitù militare, e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG).
- foglio 21 particella 588 (catasto terreni), partita 9192, superficie 2885, deduzione B, reddito agrario 21,60 € reddito dominicale 16,09 € indirizzo catastale: località Ponte La Torre, intestato a ██████████ derivante dal frazionamento della p.lla 265 in data 13/10/1986
Coerenze: Confina a Est con le p.lle nn. 587, a Ovest con la p.lla n. 624, a Nord con la p.lla 1018, a Sud con strada comunale
Particella con qualità: SEMIN IRRIG La destinazione urbanistica della particella 588 è quella di zona agricola ricadente per circa 1.500 mq nella I^ fascia di Servitù militare e per circa 1.400 mq nella II^ fascia di Servitù militare e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG).
- foglio 21 particella 599 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 4210, deduzione B, reddito agrario 31,53 € reddito dominicale 23,48 € indirizzo catastale: località Ponte La Torre, intestato a ██████████ derivante dal frazionamento della p.lla 272 in data 13/10/1986
Coerenze: Confina a Ovest con la particella n. 587, a Est con le p.lle nn. 600 e 270, a Nord con le p.lle 272 e 589, a Sud con strada comunale
Particella con qualità: SEMIN IRRIG La destinazione urbanistica della particella 599 è quella di zona agricola ricadente ricadente per circa 1.490 mq nella I^ fascia di Servitù militare e per circa 1.920 mq nella II^ fascia di Servitù militare e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG).

Presenta una forma regolare e un'orografia pianeggiante.



Sono assenti sistemi irrigui.

Sono presenti coltivazioni stagionali (ortaggi); sono assenti colture arboree e selvicoltura.

A.1 altro fabbricato, composto da struttura in c.a..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.235,00 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:	€ 102.281,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
Data della valutazione:	07/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo i terreni di che trattasi risultavano occupati dal debitore esecutato il quale è stato autorizzato a detenere l'immobile pignorato, giusta autorizzazione del G.E. in data 21.10.2022. Si rinvia alla relazione del custode in data 28/09/2022 per eventuali dettagli.

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 attiva, stipulata il 19/07/2005 a firma di Notaio Giofrè Nicola di Pescara ai nn. 75032/22747 di rep. di repertorio, iscritta il 28/07/2005 ai nn. 20145/4925, a favore di Banca Popolare di ancona s.p.a. sede di Ancona (AN) C.F. 00078240421, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 187.500,00 euro.

Importo capitale: 125.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 19/08/2020 a L'Aquila ai nn. 1210R.G./8777 R.P., a favore di MAIOR SPV s.r.l. con sede in Conegliano (C.F. 04951650268) [REDACTED]

La formalità è riferita solamente [REDACTED]

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
Ulteriori avvertenze:	
Non applicabile alla tipologia di bene.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/05/1997 a firma di Notaio Cesira De Michele ai nn. 6998 di Rep. di repertorio, trascritto il 13/06/1997 a L'Aquila ai nn. 8752R.G./6992R.P..

Il titolo è riferito solamente a terreni identificati al fg. 21, p.lle nn. 587, 588, 599 siti in agro del Comune di Pratola Peligna.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I lavori relativi all'immobile oggetto di concessione edilizia sono iniziati in data 29/12/2005 (comunicazione acquisita al prot. n. 13253 del 27/12/2005 del Comune di Pratola Peligna)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **34/2000**, intestata [REDACTED] per lavori di Costruzione di una residenza agricola, rilasciata il 28/04/2000 con il n. 34 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a foglio 21, p.lle nn. 587, 588 e 599

Concessione edilizia N. **41/2001**, intestata [REDACTED] per lavori di Costruzione di una residenza agricola, rilasciata il 29/06/2001 con il n. 41 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a foglio 21, p.lle nn. 587, 588 e 599

Concessione edilizia N. **76/2004**, intestata [REDACTED] per lavori di Costruzione di una



residenza agricola, rilasciata il 29/12/2004 con il n. 76 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 21, p.lle nn. 587, 588 e 599.

Il permesso a costruire n. 76/2004 è stato prorogato, con nota pro. n. 906 del 23/1/2009 di ulteriori 12 mesi dal 29/12/2008 senza possibilità di proroga ulteriore.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NELL'AREA IN ESAME SONO VIGENTI I SEGUENTI STRUMENTI URBANISTICI

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Regionale n. 11/29 del 30/12/85. L'immobile ricade in zona Agricola .

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 10 delle NTA del PRG come modificate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 5/4/2002.

Il titolo è riferito solamente al p.lle 587, 588 e 599 per la porzione non ricadente in fascia di servitù militare.

L'art. 10 delle NTA del vigente PRG (approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 11/29 del 30/12/85), così come modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 5/4/2002, recita:

" Ai fini del perseguimento delle finalità di cui all'art. 68 della L.R. 18/83, integrata e modificata dalla L.R. 70/95, le trasformazioni e gli interventi in zona agricola sono regolati dagli artt. 70-72 e 73 della stessa L.R. 18/85 così come integrata e modificata.

1.Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

2.Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di mq. 0,015/mq fino ad un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq. (tremila metri quadrati).

3.Non è soggetta a limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture e per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune."

Servitù Militare vigente. Il titolo è riferito solamente al porzione delle p.lle 587, 588 e 599 ricadente nella I^ e nella II^ fascia di Servitù Militare.

La servitù Militare individua due fasce di servitù sui terreni adiacenti il deposito munizioni di Pratola Peligna, all'interno delle quali sono imposti dei vincoli da rispettare.

In particolare nell'ambito della I^ fascia di Servitù militare è vietato:

- fare piantagioni di essenza tali da impedire la vista o il tiro nonché da costituire pericolo d'incendio;
- lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni o l'eventuale vegetazione nonché darne alle fiamme i relativi residui;
- costruire strade;
- fabbricare muri, edifici o altre strutture;
- fare elevazioni di terra e altro materiale;
- scavare fossi o simili di profondità superiore a 50 cm;
- impiantare linee elettriche, gasdotti, oleodotti;
- realizzare depositi di materiale infiammabile di qualsiasi tipo;

Nell'ambito della II^ fascia di Servitù militare è vietato:

- fare costruzioni di qualsiasi genere ed aprire strade.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non applicabile alla tipologia di bene.

Si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pratola Peligna in data 22/03/2023, prot. n. 4845 (All.3).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Titoli abilitativi)

L'immobile risulta **conforme**.

La valutazione si riferisce alla porzione di immobile realizzato in virtù delle concessioni edilizie rilasciate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso delle operazioni peritali tenutosi in data 11 agosto 2022 si è constatata la presenza sui terreni oggetto di stima (fg. n. 21, p.lle nn. 587, 588, 599) di una struttura in cemento armato. La citata struttura è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 34 del 28/04/2000, Concessione Edilizia n. 41/2001 e Permesso di costruire n. 76 del 29/12/2004, rilasciati dal Comune di Pratola Peligna, per la costruzione di una residenza agricola. Detta struttura è incompleta, cioè allo "stato grezzo" e quindi non ancora abitabile o servibile e non risulta accatastata. Si precisa che l'accatastamento della struttura va effettuata al termine dei lavori di realizzazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 28 del R.D.L. n. 652/1939, che impone l'iscrizione in catasto dei fabbricati entro 30 giorni «dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati...».

Risultano inoltre presenti ulteriori strutture removibili mediante demolizione quali:

- una struttura removibile (baracca) realizzata con legno e mattoni adibita a ricovero per animali;
- un manufatto in legno, abito a rimessa per attrezzi con pareti in onduline e tetto in tavole, con adiacente una struttura di mattoni diruta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

La valutazione si riferisce alla porzione di immobile realizzato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La valutazione si riferisce ai terreni

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile non risulta completato quindi la valutazione non è applicabile

La valutazione si riferisce alla porzione di immobile realizzato

BENI IN PRATOLA PELIGNA LOC.TÀ PONTE LA TORRE



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PRATOLA PELIGNA Loc.tà Ponte La Torre, della superficie commerciale di **11.235,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni oggetto di stima (fg. n. 21, p.lle nn. 587, 588, 599) sono ubicati a circa 3km dal centro abitato di Pratola Peligna; sono caratterizzati da una orografia pianeggiante e forma regolare, del tipo rettangolare allungata. Sono raggiungibili dalla strada Provinciale 52 "Nolfese" tramite una strada comunale.

Nel corso delle operazioni peritali, tenutesi in data 11 agosto 2022, si è constatato che i terreni di che trattasi risultavano essere in parte coltivati con colture stagionali tipo ortaggi, come riscontrabile dalla documentazione fotografica di riferimento.

I terreni pignorati hanno la seguente destinazione urbanistica (cfr. Certificato rilasciato dal Comune di Pratola Peligna sub Allegato 3):

- Particella 587, fg. 21: ZONA AGRICOLA ricadente per circa 1.200 mq nella I^ fascia di Servitù militare, per circa 1.800 mq nella II^ fascia di Servitù militare, e per la restante superficie in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG);
- Particella 588, fg. 21: ZONA AGRICOLA ricadente per circa 1.500 mq nella I^ fascia di Servitù militare, per circa 1.400 mq nella II^ fascia di Servitù militare, e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG);
- Particella 599, fg. 21: ZONA AGRICOLA ricadente per circa 1.490 mq nella I^ fascia di Servitù militare, per circa 1.920 mq nella II^ fascia di Servitù militare, e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG);

Per quanto concerne i contenuti delle norme pianificatorie sopra richiamate si rinvia a quanto dettagliatamente specificato nel paragrafo di riferimento.

Da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di L'Aquila si evince che:

- le p.lle n. 587 e 588 sono state originate a seguito della soppressione e del frazionamento della particella catastale n. 265 avvenuto in data 13/10/1986;
- la p.lla n. 599 è stata originata a seguito della soppressione e del frazionamento della particella catastale n. 272 avvenuto in data 13/10/1986;

Si è constatata, inoltre, la presenza di una struttura in cemento armato, il cui progetto per la costruzione di una residenza agricola è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Pratola Peligna:

- Concessione Edilizia n. 34 del 28/04/2000;
- Concessione Edilizia n. 41/2001;
- Permesso di costruire n. 76 del 29/12/2004.

Detta residenza agricola, oggetto delle autorizzazioni sopra elencate, non è stata completata e si presenta allo "stato grezzo", in quanto ne risulta realizzata soltanto la struttura portante in c.a. con solaio in travetti precompressi e pignatte al piano primo. Non risulta realizzata la struttura portante del sottotetto e conseguentemente la copertura. Non sono state realizzate le tamponature di chiusura e gli impianti. Pertanto ne consegue che la struttura in parola non sia ancora nè abitabile nè servibile. La stessa inoltre non risulta ancora accatastata. Nel merito si precisa che l'accatastamento della struttura può essere effettuata al termine dei lavori di realizzazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 28 del R.D.L n. 652/1939, che impone l'iscrizione in catasto dei fabbricati entro 30 giorni «dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati...».

Si evidenzia che la zona di ubicazione dei terreni non è servita da urbanizzazione primaria pertanto,



come si evince dagli elaborati progettuali acquisiti, poichè la rete fognante non è raggiungibile in alcun modo in quanto viene a trovarsi ad una quota molto più alta e ad una notevole distanza l'immobile da realizzare, lo stesso sarebbe stato provvisto di un sistema di smaltimento delle acque reflue domestiche con una vasca di tipo IMHOFF con smaltimento nel suolo mediante sub-irrigazione. Per quanto riguarda invece l'impianto di riscaldamento lo stesso dovrà essere realizzato con gas a GPL.

Si è rilevata, inoltre, la presenza di ulteriori strutture removibili mediante demolizione quali:

- una struttura removibile (baracca) realizzata con legno e mattoni adibita a ricovero per animali;
- un manufatto in legno abito a rimessa per attrezzi con pareti in onduline e tetto in tavole al quale risulta adiacente una struttura di mattoni diruta.

Si rinvia alla documentazione fotografica (sub Allegati 1) per ogni ulteriore approfondimento.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 587 (catasto terreni), partita 9192, qualità/classe 2, superficie 4140, deduzione B, reddito agrario 31,00 € reddito dominicale 23,09 € indirizzo catastale: località Ponte La Torre, intestato a ██████████ derivante dal frazionamento della p.lla 265 in data 13/10/1986
Coerenze: Confina a Ovest con le p.lle nn. 588 e 1018, a Est con la p.lla n. 599, a Nord con la p.lla 586, a Sud con strada comunale
Particella con qualità: SEMIN IRRIG La destinazione urbanistica della particella 587 è quella di zona agricola ricadente ricadente per circa 1.200 mq nella I^ fascia di Servitù militare, per circa 1.800 mq nella II^ fascia di Servitù militare, e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG).
- foglio 21 particella 588 (catasto terreni), partita 9192, superficie 2885, deduzione B, reddito agrario 21,60 € reddito dominicale 16,09 € indirizzo catastale: località Ponte La Torre, intestato a ██████████ derivante dal frazionamento della p.lla 265 in data 13/10/1986
Coerenze: Confina a Est con le p.lle nn. 587, a Ovest con la p.lla n. 624, a Nord con la p.lla 1018, a Sud con strada comunale
Particella con qualità: SEMIN IRRIG La destinazione urbanistica della particella 588 è quella di zona agricola ricadente per circa 1.500 mq nella I^ fascia di Servitù militare e per circa 1.400 mq nella II^ fascia di Servitù militare e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG).
- foglio 21 particella 599 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 4210, deduzione B, reddito agrario 31,53 € reddito dominicale 23,48 € indirizzo catastale: località Ponte La Torre, intestato a ██████████ derivante dal frazionamento della p.lla 272 in data 13/10/1986
Coerenze: Confina a Ovest con la particella n. 587, a Est con le p.lle nn. 600 e 270, a Nord con le p.lle 272 e 589, a Sud con strada comunale
Particella con qualità: SEMIN IRRIG La destinazione urbanistica della particella 599 è quella di zona agricola ricadente ricadente per circa 1.490 mq nella I^ fascia di Servitù militare e per circa 1.920 mq nella II^ fascia di Servitù militare e per il resto in zona agricola (art. 10 delle NTA del vigente PRG).

Presenta una forma regolare e un'orografia pianeggiante.

Sono assenti sistemi irrigui.

Sono presenti coltivazioni stagionali (ortaggi); sono assenti colture arboree e selvicoltura.





Vista del terreno



Vista della struttura in c.a. incompleta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sulmona, Pratola Peligna). Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

stato di manutenzione generale:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni e di struttura portante in c.a. (incompleta e priva di tamponature) per i quali la normativa sulla classe energetica non risulta applicabile.

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
terreni agricoli	11.235,00	x	100 %	=	11.235,00
Totale:	11.235,00				11.235,00



**ACCESSORI:**

altro fabbricato, composto da struttura in c.a..

descrizione	consistenza		indice		commerciale
struttura portante in c.a.	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE: STIMA SINTETICA COMPARATIVA PER PUNTI DI MERITO

PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario adottato è il metro quadrato che riferito alla superficie è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari (riferimento D.P.R. 138/98 - criteri catastali).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO PER PUNTI DI MERITO: il metodo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è quello, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale di immobili simili, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta, statisticamente accettabile, del "valore reale" del bene in esame.

PROCEDURA OPERATIVA: Conformemente alla corrente prassi tecnica sono state eseguite le fasi operative di seguito elencate:

DEFINIZIONE PRELIMINARE DI UN VALORE MEDIO ZONALE attuale di un immobile di riferimento, o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale" sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato svolta nel **Comune di Pratola Peligna/Valle Peligna** supportata da parametri concreti quali le quotazioni del mercato immobiliare fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (Valori agricoli medi);

DEFINIZIONE DI PARAMETRI (punti di merito) di tipo intrinseco ed estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore dell'immobile in esame comparativamente a quello medio ideale di riferimento, al fine di identificare i gradienti delle sue caratteristiche, assumendo coefficienti incrementali o decrementali rispetto a quelli, evidentemente assunti unitari, dell'immobile di riferimento medio;



Tali parametri, infatti, contribuiscono alla formazione del concreto valore di mercato in quanto consentono di ricondurre la valutazione, in termini di riqualificazione delle caratteristiche, alla disamina analitica di una serie di parametri significativi fondamentali che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione. In particolare possono essere ricondotti a due tipologie fondamentali:

Parametri zionali: inteso come complesso di caratteristiche di vario tipo che conferiscono una migliore qualificazione del terreno, quali: la funzionalità della rete viabile, la sua visibilità, la presenza di altri edifici e servizi nelle vicinanze, la presenza di utenze tecnologiche, l'esposizione, l'aerazione, la luminosità, il soleggiamento etc.

Parametri sullo stato di manutenzione: valutati relativamente alla sua qualità intesa con riferimento allo stato di manutenzione cioè la possibilità di poter utilizzare direttamente il terreno o alla necessità di effettuare una ripulitura del medesimo.

DETERMINAZIONE DI UN COEFFICIENTE TOTALE relativo all'immobile in esame, risultante dal prodotto di quelli sopra descritti, tale da costruire globalmente un dato di comparazione, positivo o negativo, rispetto ad un immobile di riferimento ideale con coefficiente pari all'unità;

DETERMINAZIONE DEL PIÚ PROBABILE VALORE DI MERCATO dell'immobile in esame a mezzo del coefficiente totale applicato al valore medio ideale di riferimento;

PROCEDURA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE CON LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA PER PUNTI DI MERITO

1. VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO:

Da indagini di mercato svolte relativamente a terreni agricoli situati in un intorno zonale quale quello in cui è situato l'immobile in esame e da disamine documentali, è risultato che:

- Da informazioni reperite da annunci di Agenzie immobiliari (come di seguito elencate) è stato possibile ricavare un *valore medio delle quotazioni di terreni agricoli ubicati nella Valle Peligna* pari a **4,60 €/mq**;

Prezzo di vendita	mq	Valore medio
€ 12.000,00	3.850	€ 3,12
€130.000,00	80.000	€ 1,63
€ 14.000,00	7.000	€ 2,00
€ 18.000,00	2.000	€ 9,00
€ 16.000,00	2.200	€ 7,27
Valore medio di vendita		€ 4,60

- Dal momento che le quotazioni del mercato immobiliare fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, fanno riferimento ai valori agricoli medi della Provincia dell'Aquila pubblicati sul BURA della Regione Abruzzo riferiti all'annualità 2011, non si ritiene congruo prendere in considerazione tale parametro di riferimento in quanto fuori mercato.

Si assume, quindi, come valore di mercato di riferimento di un terreno ideale il *valore medio unitario* pari a **4,60 €/mq**

2. VALORE DEI PARAMETRI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE:

2.1) Parametro zonale: I terreni in esame ricadono in zona agricola come riscontrabile dal Certificato di destinazione urbanistica, ricadenti in parte in area destinata a sede stradale per strada prevista da PRG zona di rispetto stradale L'immobile in esame è un locale magazzino posto in prossimità del



centro abitato del comune di Pratola Peligna e dei collegamenti stradali e autostradali che necessita, tuttavia, di urgenti lavori di manutenzione.

Si assume pertanto:

- un coefficiente qualificativo estrinseco che tiene conto della localizzazione del terreno $K1 = 1,05$.
- un coefficiente qualificativo intrinseco che tiene conto del potenziale di utilizzo dei terreni $K2 = 1,00$.
- un coefficiente qualificativo estrinseco che tiene conto della viabilità $K3 = 1,05$.

2.2) Parametro relativo allo stato di manutenzione. I terreni sono coltivati e per essere utilizzati non necessitano di ripulitura.

Pertanto, si assume:

- un coefficiente qualificativo intrinseco che tiene conto dell'accessibilità ai medesimi $K6 = 1,05$.

Riassumendo, per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento si applicano, al valore medio ideale di riferimento, dei coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche, estrinseche e posizionali possedute dai terreni in esame i seguenti coefficienti.

K1 -Posizione	1,05
K2 -Potenziale di utilizzo	1,00
K3 -Collegamenti servizi/viabilità	1,05
K4 -Accessibilità	1,05

3. DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE RELATIVO ALL'IMMOBILE:

Si calcola il coefficiente totale K_t , funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile esaminato rispetto a quello di riferimento ideale, definiti mediante i parametri sopra citati:

$$\underline{K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 = 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 = 1,158}$$

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:

Applicando il coefficiente totale K_t sopra calcolato al valore medio unitario di un immobile di riferimento ideale pari a €mq 4,60 si ottiene il valore unitario pari a €mq 4,60 x 1,158 = **5,33 €mq** e quindi arrotondato pari a **5,30 €mq**.

Stima delle strutture realizzate sul terreno

Dall'esame della tipologia edilizia di riferimento - residenziale di tipo economico-Ville a schiera (cfr. Prezzi-Tipologie Edilizie, edizioni DEI-Tipografia del Genio Civile) – si ricavano le seguenti percentuali d'incidenza delle opere:

Scavi e rinterri	0,38%
Struttura in elevazione	39,77%
Totale	40,15%

Considerando che il progetto autorizzato prevede che la struttura abbia una Superficie Utile Lorda pari a 107,92 mq. ed un'altezza pari a 3 m (H) si calcola una cubatura edificabile (Cedif) pari a:

$$\text{Cedif} = \text{Spiano} \times \text{H} = 107,92 \text{ mq} \times 3 = 323,76 \text{ mc}$$

Da cui si ricava che il valore dell'edificato al grezzo realizzato sul terreno di che trattasi è pari a:

$$\text{Vedificato} = i\% \times \text{Cedif}_{\text{tot}} \times \text{Ccostr}_{2023} = 0,40 \times 323,76 \text{ mc} \times 330,00 \text{ €/mc} = \text{€}42.736,32 = \text{€}42.736,00 \text{ (arrotondato)}$$

N.B. si è assunto quale Ccostr il valore di 278,00 €/mc corrispondente alla Tipologia edilizia residenziale di tipo economico-Ville a schiera per l'anno 2012 (cfr. Prezzi-Tipologie Edilizie, edizioni DEI-Tipografia del Genio Civile ed. 2012). Tale valore è stato poi rivalutato al gennaio



2023 con gli indici Istat (rif.to sito web Istat)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11.235,00	x	5,30	=	59.545,50
Valore superficie accessori:	0,00	x	5,30	=	0,00
					59.545,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
fabbricato in corso di costruzione	42.736,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 102.281,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 102.281,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Comune di Pratola Peligna, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	terreno agricolo	11.235,00	0,00	102.281,50	102.281,50
				102.281,50 €	102.281,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene opportuno dividere la proprietà al fine di non diminuire il valore



del lotto

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: € 102.281,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.159,71

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 121,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 95.000,00

data 07/05/2023

il tecnico incaricato
Ing. Stefania Sciarra

