



TRIBUNALE DI SULMONA

Perizia del C.T.U. Geom. Pace Carmine, 1

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico
Premessa.....	.
Descrizione
Lotto 1, Unico
Stima / Formazione lotti
Riserve e particolarità da segnalare
Riepilogo bando d'asta



INCARICO

Il giorno 17/11/2015, il sottoscritto Geom. Carmine Pace, libero professionista, con studio in Via Trento, 20 - 67039 - Sulmona (AQ), geom.carmine.pace@gmail.com, Tel. 333 9861287, nominato C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti all'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Sulmona.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Negozio più annesso magazzino, garage e cantina, ubicato a Sulmona (AQ) - Via della Cornacchiola, 50

DESCRIZIONE

TIPOLOGIA DEL BENE

Il bene oggetto della stima, in base all'incarico ricevuto, viene disposto in modo da formare un bene immobile al fine da redigere la stima per la disposizione di vendita in un singolo lotto, lotto 1, per quanto previsto e riscontrato in base alle caratteristiche tecniche e commerciali relative all'indagine di mercato.

Lotto 1, composto da un negozio e magazzino posto al piano terra più annesso garage e cantina posto al piano seminterrato.

Pertanto si ritiene di disporre il bene distinto in un singolo lotto come qui di seguito:

LOTTO 1

DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

Immobile ad uso commerciale è annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità risulta autonomo, l'unità si localizza in via della Cornacchiola n 50 nel Comune di Sulmona (AQ) al piano terra, con destinazione a negozio e magazzino distinta nel Comune di Sulmona (AQ), ed annesso garage e cantina nel piano seminterrato collegati mediante scalinata condominiale interna o scivolo in calcestruzzo di pertinenza per l'ingresso ed uscita automezzi, così censito:

1. FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 6, piano T, int. 6, scala B, cat. C/1, cl.6, consistenza 47 mq, rendita € 975,79;
2. FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 8, piano T, int. 2A, scala B, cat. C/3, cl. 4, consistenza 132 mq, rendita € 1506,61;



3. FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 36, piano S1, int. 11, scala B, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 88,00;
4. FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 43, piano S1, int. F17, scala B, cat. C/2, cl. 3, consistenza 6 mq, rendita € 20,45;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così diviso:

Al piano Terra, PT:

Si distinguono due accessi, uno mediante breve scala esterna ed interna ad una corte privata da cui si accede all'unità magazzino composta da n.1 vani di 132 mq e nello specifico, due ingressi, un bagno e un vano destinato a magazzino, tutti il vano risulta esposto a luce ed areazione naturale eccetto il bagno posto centralmente all'unità, completano il magazzino al piano terra un terrazzo che lambisce uno dei due lati dell'unità appartamento ed un balcone lungo tutto il secondo lato, si precisa che tale terrazzo viene interrotto nella sua continuità da uno spazio destinato ad uso pubblico; si precisa che tale locale non risulta conforme ai documenti Catastali come nei documenti Comunali quindi ne risulta una non legalità, si precisa oltremodo che tale vano risulta sanabile in sanatoria.

Questa prima porzione di lotto inquadrata catastalmente al:

- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 8, piano T, int. 2A, scala B, cat. C/3, cl. 4, consistenza 132 mq, rendita € 1506,61.

L'ingresso del negozio è posto a quota marciapiede da cui si accede all'unità composto da n.1 vano di 47 mq e nello specifico, un unico ambiente destinato a negozio e risulta esposto a luce ed areazione naturale; si precisa che tale locale risulta conforme ai documenti Catastali come nei documenti Comunali.

Questa seconda porzione di lotto inquadrata catastalmente al:

- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 6, piano T, int. 6, scala B, cat. C/1, cl.6, consistenza 47 mq, rendita € 975,79;

Al piano Seminterrato, S1:

Al piano seminterrato si trovano i locali accessori quali un garage ed una cantina accessibili mediante scalinata interna condominiale, mediante ascensore posto limitrofo alla scalinata e mediante scivolo



carrabile ad uso ingresso ed uscita automezzi del condominio. Il locale accessorio garage si distribuisce in un unico vano ad uso autorimessa e risulta esposto a luce ed areazione naturale, la cantina si distribuisce in un vano ad uso rimessa e non risulta esposta a luce ed areazione naturale.

Questa terza e quarta porzione di lotto inquadrata catastalmente al:

- FABBRICATO , Accessorio Garage, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 36, piano S1, int. 11, scala B, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 88,00;
- FABBRICATO , Accessorio Cantina, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 43, piano S1, int. F17, scala B, cat. C/2, cl. 3, consistenza 6 mq, rendita € 20,45.

UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

LOTTO 1

DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

Il bene immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Sulmona (AQ) in via Cornacchiola n. 50, è costituito da un immobile, negozio e magazzino al piano terra più annesso garage e cantina al piano seminterrato, il tutto pari ad 1/1 dell'intera proprietà, si disporrà quindi ai fini dell'esecuzione la valorizzazione dell'intero lotto (LOTTO 1), oltre a spazi condominiali a servizio del condominio.

L'unità è inserita in un condominio di modeste dimensioni, si colloca nella zona semicentrale del Comune di Sulmona (AQ) in via Cornacchiola, la zona si presenta urbanizzata con tipologia edilizia mista a palazzine e singole abitazioni, servita da una strada di pertinenza al condominio per ingresso di automezzi. La stessa strada di pertinenza collega l'area condominiale e condominio stesso con la principale strada di percorrenza via Cornacchiola.

La superficie in oggetto esterna risulta inquadrata al fg.43 part. 1415, quindi la sua area scoperta, scivolo, spazi di manovra, cortile, vano scale ed ascensore, parti comuni del seminterrato e di manovra costituiscono tutte parti ad uso condominiale e dei condomini presenti.

Al piano terra identificato catastalmente al fg.43 part. 1415 sub. 6 si colloca il negozio, composto da n.1 vano di 47 mq, l'ingresso è posto a quota marciapiede da cui si accede all'unità. Le pareti esterne



dell'unità come le parti condominiali di pertinenza si riscontrano in buono stato, non si ravvisano forme di umidità come degradi puntuali. Tutti gli infissi esterni sono in pvc in buono stato con vetro singolo. La porta di collegamento dall'esterno con il vano interno si munisce di vetrata e telaio in pvc. Il negozio è munito di punto luce artificiale a soffitto. Tutti i contatori luce-gas sono esterni all'unità ed interni al condominio. La costruzione risulta in calcestruzzo armato, travi e pilastri.

Al piano terra rialzato identificato catastalmente al fg.43 part. 1415 sub. 8 si colloca il magazzino, composto da n.1 vano di 132 mq, caratterizzato da due ingressi uno mediante un'apertura portafinestra con breve scala esterna ed interna ad una corte privata, ed una interna al condominio mediante un portone blindato di qualità media e rivestito esternamente in legno ed internamente in laminato a colore da cui si accede al magazzino. Le mura di tutta l'unità, e prettamente le mura perimetrali ed alcune divisorie sono composte da pareti in laterizio di tamponatura e pilastri in calcestruzzo armato, non si riscontra esternamente la presenza di cappotto, la finitura risulta esternamente intonacata e tinta come anche internamente intonacata a calce e tinta. Il locale è di forma regolare con superficie finestrata su due lati, di cui ad uno all'esterno si trova il balcone e l'altro da un terrazzo ad uso privato. Tale terrazzo lambisce una parete dell'unità, si ritrova di fattura buona, rivestito con piastrelle da esterno e parapetto misto in calcestruzzo e parti in metallo tinto per esterno. La distribuzione interna è caratterizzata da un unico ambiente destinato a rimessa ed un bagno. Quest'ultimo munito di finestra ad un'anta verso l'interno, si compone di un wc un bidet un lavabo, il rivestimento interno è a piastrelle ceramiche bicolore per una h 1,80 dal pavimento, la fattura degli articoli trovati è buona, lo stato conservativo del bagno risulta in stato di degrado. Il locale posto al piano terra sopraelevato lo si riscontra alimentato con caldaia domestica tradizionale, si riscontra la non regolare manutenzione, posta all'interno del magazzino, il sistema di riscaldamento interno è dato da un termoconvettore a muro. L'impianto elettrico domestico si riscontra in buono stato, del tipo tradizionale con quadro elettrico, si denota oltremodo che tale impianto non soddisfa le attuali normative impiantistiche elettriche. Tutti gli infissi esterni sono in pvc in buono stato con vetro singolo. Il magazzino è munito di punto luce artificiale a soffitto. Tutti i contatori acqua-luce-gas sono esterni all'unità ed interni al condominio. La costruzione risulta in calcestruzzo armato, travi e pilastri. Al piano seminterrato si trova il locale accessorio garage e cantina identificato catastalmente al fg. 43



part. 1415 sub. 36 e 43, il garage posizionato in direzione del corridoio centrale di fruizione degli automezzi, quindi ben posizionato per le operazioni di manovra ingresso/uscita. Si accede al locale mediante porta basculante in lamiera zincata argento. La cantina, posizionata interna al condominio il cui accesso è mediante la scala interna e corridoio ad uso comune, utilizzato rimessa di cose. L'intero locale accessorio risulta di fattura buona, vista la sua destinazione urbanistica ed uso, privo di umidità e degradi puntuali, pavimentato e con pareti intonacate e tinte bianche. L'apertura e chiusura della basculante d'ingresso è manuale.

IL LOTTO 1

con proprietà pari ad 1/1 dell'intero, si compone quindi delle seguenti intestazioni catastali:

- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 6, piano T, int. 6, scala B, cat. C/1, cl.6, consistenza 47 mq, rendita € 975,79;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 8, piano T, int. 2A, scala B, cat. C/3, cl. 4, consistenza 132 mq, rendita € 1506,61;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 36, piano S1, int. 11, scala B, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 88,00;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 43, piano S1, int. F17, scala B, cat. C/2, cl. 3, consistenza 6 mq, rendita € 20,45;

NOTA 1°DEL C.T.U.:

Si identifica come difformità urbanistica e catastale soggetta a sanatoria, il locale magazzino. Si veda la TAV.01 della restituzione grafica. Si identifica come lieve difformità catastale ed urbanistica soggetta a semplice aggiornamento.

NOTA 2° DEL C.T.U.:

Si precisa che l'impianto elettrico non è conforme alle attuali norme causa l'assenza di cavi di conduzione elettrica non consentiti con l'attuale normativa.

Si precisa l'assenza del Certificato di Attestazione Energetica, APE.

Si precisa l'assenza di un certificato di regolare esecuzione degli impianti elettrici e termici, presso gli uffici Comunali. Le anomalie come sopra non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica e rilascio degli impianti con regolare certificato di conformità.



NOTA 3°DEL C.T.U.:

Il negozio e il magazzino come rappresentato nella TAV. B formano un unico ambiente. Si precisa inoltre che quest'ultimi sono comunicanti con un altro subalterno della stessa ditta che in seguito alla compravendita dovrà essere separato con la realizzazione di un tramezzo vedere TAV. 02.

LOTTO 1, UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni, parti alla piena proprietà 1/1:

- ✚ Rif. 1 – Negozio più annesso magazzino, garage e cantina, ubicato a Sulmona (AQ) -
Via della Cornacchiola n. 50

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:



Amministratore unico:



GENERALITA' - FISICI E CATASTALI

Il bene oggetto di stima distinto al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Sulmona (AQ) in via Cornacchiola n. 50, come sotto:

- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 6, piano T, int. 6, scala B, cat. C/1, cl.6, consistenza 47 mq, rendita € 975,79;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 8, piano T, int. 2A, scala B, cat. C/3, cl. 4, consistenza 132 mq, rendita € 1506,61;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 36, piano S1, int. 11, scala B, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 88,00;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 43, piano S1, int. F17, scala B, cat. C/2, cl. 3, consistenza 6 mq, rendita € 20,45;



confina:

Part. 1415 sub. 6

NORD/EST: con part. 1415 sub 8,
EST/SUD: area condominiale scoperta,
SUD/OVEST: area condominiale scoperta,
OVEST/NORD: con negozio int. N. 4, (non oggetto della presente stima),

Part. 1415 sub. 8

NORD/EST: area condominiale scoperta adibita a parcheggi liberi e manovra,
EST/SUD: con terrazzo ad uso esclusivo,
SUD/OVEST: con part. 1415 sub 6, proprietà con negozio int. N. 4 per una porzione,
OVEST/NORD: a confine con altro immobile,

Part. 1415 sub. 36

NORD/EST: area condominiale scoperta adibita a parcheggi liberi e manovra,
EST/SUD: a confine con un'altra Autorimessa,
SUD/OVEST: area condominiale coperta,
OVEST/NORD: a confine con un'altra Autorimessa,

Part. 1415 sub. 43

NORD/EST: area condominiale coperta,
EST/SUD: a confine con un'altra Cantina,
SUD/OVEST: area condominiale coperta,
OVEST/NORD: area condominiale coperta.

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziato P.T	47,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,55 m	Terra
Magazzino P.T. Rialzato	132,00 mq	144,26 mq	0,90	129,83 mq	2,90 m	Terra
Terrazzo scoperto P.T.	60,80 mq	60,80 mq	0,33	20,05 mq	0,00 m	Terra
Autorimessa P.S1	24,00 mq	25,80 mq	0,50	12,90 mq	3,10m	Seminterrato
Cantina P.S1	6,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,40m	Seminterrato
Totale superficie:	269,80 mq	290,86 mq	-	-	-	Terra Seminterrato
Superficie convenzionale complessiva:	-	-	-	218,78 mq	-	Terra Seminterrato



INQUADRAMENTO CATASTALE

LOTTO 1

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
43	1415	6	1	C/1	6	47 mq	55,00	975,79	T
43	1415	8	1	C/3	4	132 mq	142,00	1506,61	T
43	1415	36	1	C/6	7	24 mq	24,00	88,00	S1
43	1415	43	1	C/2	3	6 mq	7,00	20,45	S1

RISULTA ESSERCI CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI E LA PROPRIETA', QUINDI TRA LE PLANIMETRIE E STRALCI CATASTALI, NONCHE' PIANTINE CATASTALI E LO STATO DI FATTO RILEVATO DAL CTU ECCETTO QUANTO SOTTO RIPORTATO:

NOTA 4° DEL CTU:

- NELLA PIANTINA CATASTALE AL FG.43 PART 1415 SUB 8 PT SI RISCONTRA L'ASSENZA DEL LOCALE UFFICIO INTERNO, ACCESSIBILE DAL MAGAZZINO.
- NELLA PIANTINA CATASTALE AL FG.43 PART 1415 SUB 6 e 8 PT SI RISCONTRA L'ASSENZA DEI COLLEGAMENTI TRA I VANI IN MODO DA FAR RISULTARE UN UNICO AMBIENTE, COME NELLO STATO DI FATTO.

PRECISAZIONI

LOTTO 1

Non risultano esserci precisazioni aggiuntive oltre a quanto riportato dal CTU nelle NOTE 1°-2°-3°-4°.

PATTI

Non risulta presente alcuna scrittura o patti che vincolino l'immobile identificato come **LOTTO 1**.

CONDIZIONI

Non risulta presente alcuna forma particolare o condizioni che vincolino l'immobile identificato come

LOTTO 1.



SERVITU'

Non si riscontra alcuna servitù, scrittura, compromesso o altra forma vincolistica riguardante l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMAZIONE DEL BENE:

LOTTO 1

PARTI MURARIE VERTICCALI-ORIZZONTALI E CHIUSURE

Si riscontra una struttura realizzata in calcestruzzo armato e pilastri portanti ed intonacata internamente a calce liscia quindi finita con tinte murarie, intonacata con calce grossa e finita con tinte per esterno, tutti i muri. La pavimentazione interna come anche quella esterna dei balconi si presenta in buono stato e composta da prodotti ceramici di formato standard e finitura standard, la manutenzione delle stesse superfici è buona. Tutti gli infissi sono in pvc e legno. Le porte interne sono del tipo tradizionale tamburato di qualità media ed in buono stato di manutenzione.

IMPIANTI DOMESTICI

Tutti i contatori acqua-luce-gas risultano raggruppati e posti in parti di libero accesso condominiale. Tutto il lotto risulta munito di impianto elettrico non a norma, essendo presenti cavi di alimentazione del tipo rigidi, risulta oltremodo possibile ottenere una certificazione delle parti elettriche. L'impianto di riscaldamento e idrotermico si compone di termoconvettore tradizionale, alimentati con caldaia domestica. Il piano seminterrato non risulta ad oggi alimentato ai fini di riscaldamento e raffrescamento, risulta presente l'utenza idrica.

COPERTURA

Risulta di uso e disposizione condominiale, non connessa con il LOTTO 1.

MANUTENZIONE

Il bene si presenta in buono stato manutentivo, regolarmente usato e fruito dai proprietari, gli impianti si



riscontrano in corretto stato manutentivo e di certificazione, le parti comuni si riscontra anch'esse in buono stato e corretto uso.

PARTI CONDOMINIALI

Risultano identificate tutte le unità e pertinenze usufruiscono di spazi comuni interni quali vano scale ed ascensore e spazi di fruizione carrabile nel seminterrato e scivolo di uscita, si ritrovano inoltre parti comuni di manovra e parcheggi liberi intorno al condominio ad uso e disposizione dei condomini, risulta inoltre essere presente una strada di pertinenza ed uso del condominio che collega l'area stessa condominiale recintata con la strada di percorrenza principale via Cornacchiola.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene identificato risulta privo di ogni forma di contratto o vincolo, se non quello della procedura in oggetto.

I soggetti debitori risultano identificati su primo sopralluogo del 30/11/2015 come riportato in allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI – VISURA STORICA

Periodo	Proprietà	Atti			
18/01/1991	<u>Contro:</u> <u>A Favore:</u> <u>Oggetto:</u> atto di compravendita	Atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAUDIOSI Sulmona (AQ)	18/01/1991	55802	in atti dal 21/11/1992
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
07/11/2006	<u>Contro:</u>	atto di compravendita tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE MICHELE CESIRA	07/11/2006	30574	in atti dal 09/11/2006



	<u>A Favore:</u>	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	<u>Oggetto:</u> atto di compravendita	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Trascrizione

- ❖ atto giudiziario esecutivo o cautelare

Trascritto a Sulmona (AQ) il 10/08/2015 Reg. gen. 11071 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 356 del 19/05/2015- Reg. part. 8770 -
su atto Giudiziario N° 49/2015

NORMATIVA URBANISTICA

Il LOTTO 1 in oggetto ricade all'interno della zona di PRG del comune di Sulmona denominata "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI TIPO 1"

REGOLARITA' EDILIZIA

Si elencano di seguito i documenti presenti presso i pubblici uffici relativi all'unità inquadrata come LOTTO 1 e immobile condominiale nel suo insieme:

1. Rilascio di Concessione Edilizia 03/05/1976 n. 1736 Si rilascia PdC ai fini realizzativi;
2. Chiusura lavori del 27/10/1979 n. 785
3. Certificato di agibilità del 13/12/1979. Si rilascia certificato di agibilità ed abitabilità al condominio "Edificio B" e tutte le unità presenti al suo interno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Si rimanda alle note del CTU già introdotte e distinte come NOTE 1°-2°-3°-4° per la definizione di difformità di modesta entità inerenti il LOTTO 1.

SI precisa che l'immobile dispone delle dovute autorizzazioni e rilasci urbanistici utili alla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità distinta come LOTTO 1 come anche tutte le restanti unità immobiliari risultano gestite e dirette da un amministratore di condominio identificato come Sig. Russo Sebastiano con studio in Sulmona (AQ), via Cornacchiola n° 8/A.

Risulta ad oggi lo stato dei pagamenti condominiali non in regola, nello specifico:

saldo al 30/04/2015 (chiusura esercizio) debito di 985,14 €;

maggio – giugno – luglio 147,60 €;

agosto – settembre – ottobre 147,60 €;

novembre – dicembre – gennaio 2016 147,60 €;

il debito della Logika srl ad oggi è di 1.427,94 € (millequattrocentoventisette/94).

STIMA / FORMAZIONE DI LOTTI

MISURAZIONE:

LOTTO 1

Si è effettuato il rilievo planimetrico del bene immobile con restituzione grafica in scala appropriata come da elaborati grafici allegati, trovandolo conforme alla scheda di accatastamento. Si riscontra come unica differenza sostanziale la presenza di un locale ad uso ufficio interno al magazzino. Altre anomalie si ritengono di minimo conto ed ininfluenti ai fini urbanistici.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. Si applica come fattore correttivo commerciale quanto disposto nel capitolo Consistenza del bene immobile della perizia.



METODO DI STIMA ADOTTATO:

LOTTO 1

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto estimativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, la destinazione urbanistica e la situazione edilizia. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, inoltre si è considerato per il LOTTO 1 lo stato di conservazione e vetustà delle varie porzioni del bene stesso, oltre all'esclusione dalla valutazione complessiva delle opere ritenute abusive. Si considera inoltre ai fini valutativi la condizione autorizzativa presso il Comune di Sulmona (AQ) di detto bene.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

Estrinseche:

LOTTO 1

- a) Ambiente economico sociale: medio. L'unità dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è localizzato nella zona semicentrale del comune di Sulmona (AQ) ovvero in una zona prettamente residenziale dalla tipologia mista;
- b) Collegamenti stradali: ottimo; l'unità è servita da una strada di pertinenza che immette in via Cornacchiola, il Centro di Sulmona dista alcune centinaia di metri. Si ritrovano in prossimità dell'unità alcuni servizi commerciali e varie attività al dettaglio, aree pubbliche e di svago;
- c) Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche della zona;
- d) Servizi sociali e commerciali: buono, vi sono negozi e servizi di qualsiasi genere, di alimentari, abbigliamento, generi vari, edicole, bar, uffici e servizi sociali, oltre a iper mercati;
- e) Visuali: media, l'unità gode di ottima visuale di residenziale.

Intrinseche:

LOTTO 1



- a) Accessibilità: media, per quanto riguarda le strade comunali.
- b) Funzionalità generale: discreta. La funzionalità distributiva degli spazi è discreta sia a livello planimetrico che a livello altimetrico.
- c) Grado di rifinitura: buono.
- d) Stato di manutenzione: buono, non si notano forme di ammaloramento, umidità o deterioramento delle parti del bene.
- e) Esposizione: discreta.
- f) Salubrità: buona.
- g) Panoramicità: media.
- h) Disponibilità:

I locali in oggetto sono: il negozio, fg. 43 part. 1415 sub. 6, il magazzino, fg. 43 part. 1415 sub. 8, la cantina, fg. 43 part. 1415 sub. 43; al

VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE:

LOTTO 1

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi. Si precisa inoltre che oltre a quanto riscontrato dalle ricerche di mercato mediante agenzie locali, mediante comparazioni possibili, mediante la reale valutazione oggettiva estimativa del bene rilevato, oltre ad un'attenta valutazione del mercato immobiliare allo stato attuale, si giunge a definire i tali intervalli di prezzo. I prezzi risultano inoltre confrontati con le tabelle dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili e rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite presso l'Agenzia del Territorio di Sulmona non si registrano ad oggi, variazioni rilevanti. Per tanto si definisce il seguente valore a metro quadrato commerciale; composto da un negozio e magazzino posto al piano terra più annesso garage e cantina posto al piano seminterrato: compresi tra i 800,00 €/mq e i 1100,00 €/mq a



seconda dello stato manutentivo del bene e della sua vetustà. In questo caso, tenendo presente lo stato del bene descritto nei precedenti capitoli dedicati e la consistente metratura, oltre alla presenza della locazione in corso, il valore al metro quadro commerciale del bene è pari a circa 920,00 €/mq.

PROPOSTA DI VENDITA:

LOTTO 1

Il C.T.U. fa presente che la soluzione individuata di vendita, essendo il bene immobile unico e composto da una singola soluzione immobiliare, fa sì della generazione di un unico lotto indivisibile e contraddistinto come, LOTTO 1.

REGIME FISCALE: LOTTO 1 - Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 1 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 1 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 201.277,60 (duecentounomiladuecentosettantasette /60Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 1	218,78 mq	920,00 €/mq	€ 201.277,60	100,00 %	€ 201.277,60
Totale lotto:					€ 201.277,60

Il più probabile valore di mercato del bene da analisi finale,

si veda il conteggio sopra svolto, per € 201.277,60

(duecentounomiladuecentosettantasette /60Euro).

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Si rimanda alle note del CTU già introdotte e distinte come NOTE 1°-2°-3°-4° per la definizione di difformità di modesta entità inerenti il LOTTO 1.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:



Amministratore unico:



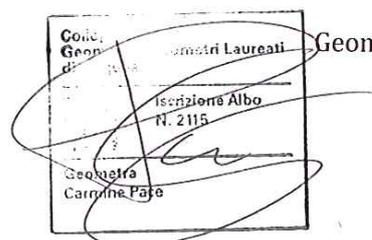
IL LOTTO 1

con proprietà pari ad 1/1 dell'intero, si compone quindi delle seguenti intestazioni catastali:

- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 6, piano T, int. 6, scala B, cat. C/1, cl.6, consistenza 47 mq, rendita € 975,79;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 8, piano T, int. 2A, scala B, cat. C/3, cl. 4, consistenza 132 mq, rendita € 1506,61;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 36, piano S1, int. 11, scala B, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 88,00;
- FABBRICATO, Comune di Sulmona (AQ), via della Cornacchiola, al NCEU, fg.43 part. 1415 sub. 43, piano S1, int. F17, scala B, cat. C/2, cl. 3, consistenza 6 mq, rendita € 20,45;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona lì 21/04/2016



Il C.T.U.
Geom. Carmine Pace



ALLEGATI

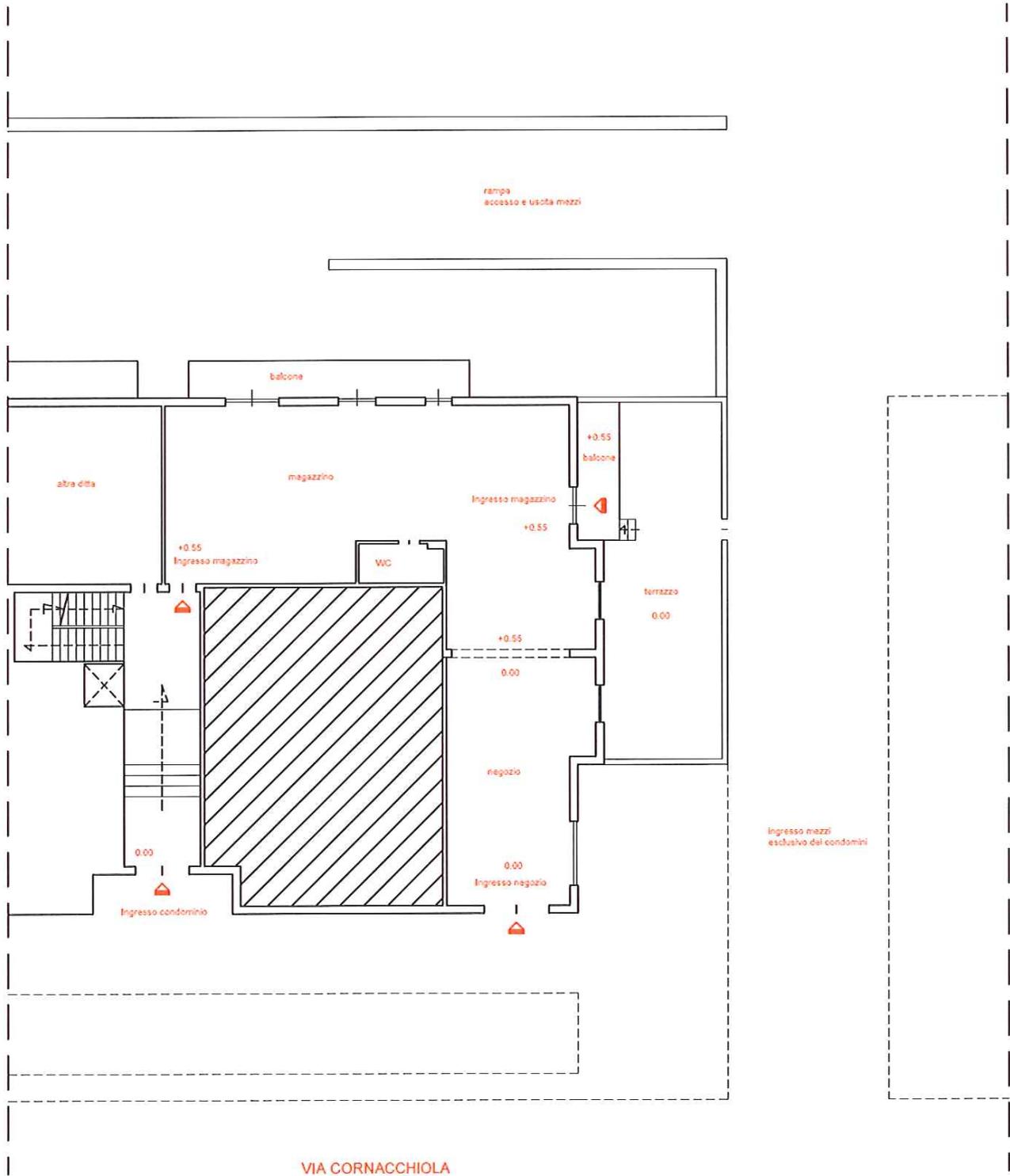
SOMMARIO

1. Tav. A_ inquadramento condominio	Pag. 2
2. Tav. B_ stato di fatto	Pag. 3
3. Tav. C_ negozio	Pag. 4
4. Tav. D_ magazzino	Pag. 5
5. Tav. E_ garage e cantina	Pag. 6
6. Tav. 01_ Difformità urbanistiche magazzino	Pag. 7
7. Tav. 02_ Ripristino stato di progetto iniziale	Pag. 8
8. PLN_ catastale	Pag. 9
9. PLN_ interne	Pag. 10
10. Visura_ sub. 6	Pag. 14
11. Visura_ sub. 8	Pag. 15
12. Visura_ sub. 36	Pag. 16
13. Visura_ sub. 43	Pag. 17
14. Inquadramento condominio "edificio B"	Pag. 18
15. Consegna Progetto	Pag. 19
16. Concessione Licenza a Costruire	Pag. 20
17. Rilascio Abitabilità	Pag. 23
18. Rapporto fotografico	Pag. 24
19. Ispezione ipotecaria_ Lokika srl_ trascrizioni	Pag. 28
20. Trascrizione per mutuo	Pag. 31
21. Valutazione OMI	Pag. 34
22. Sopralluogo C.T.U.	Pag. 35



TAV. A

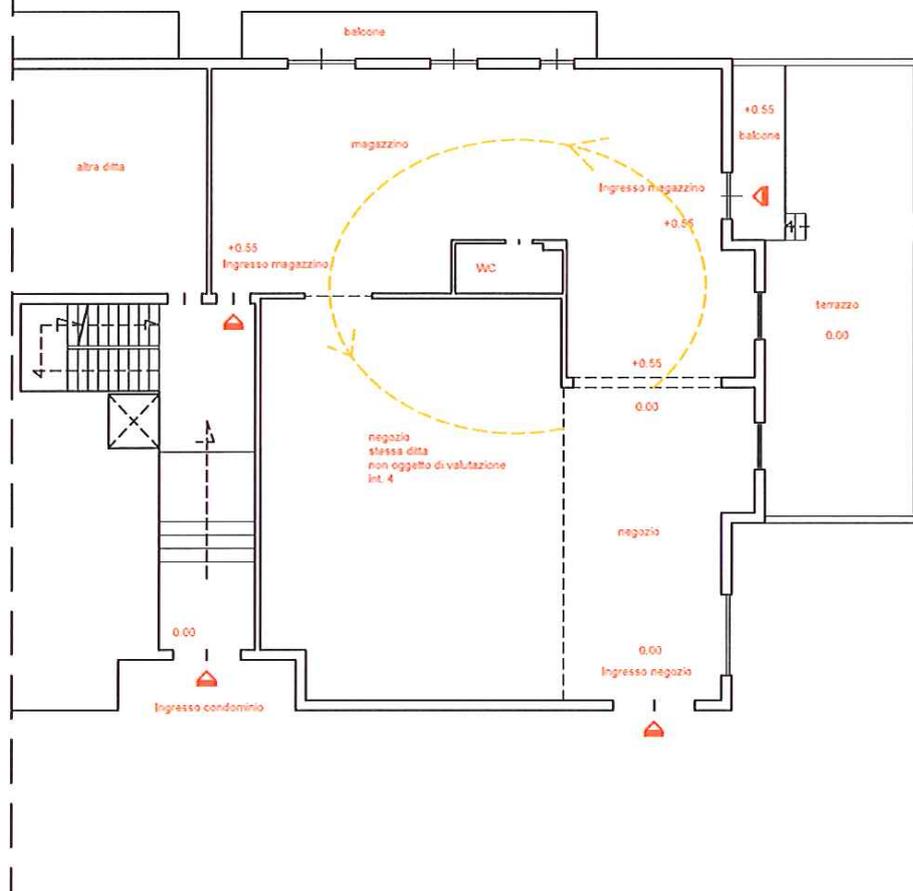
scala 1:200 INQUADRAMENTO CONDOMINIO



scala 1:200

PIANO TERRA

stato di fatto (tutti i locali sono collegati)



scala 1:200

fg. 43 part. 1415 sub. 6

PIANO TERRA
negozi



scala 1:200

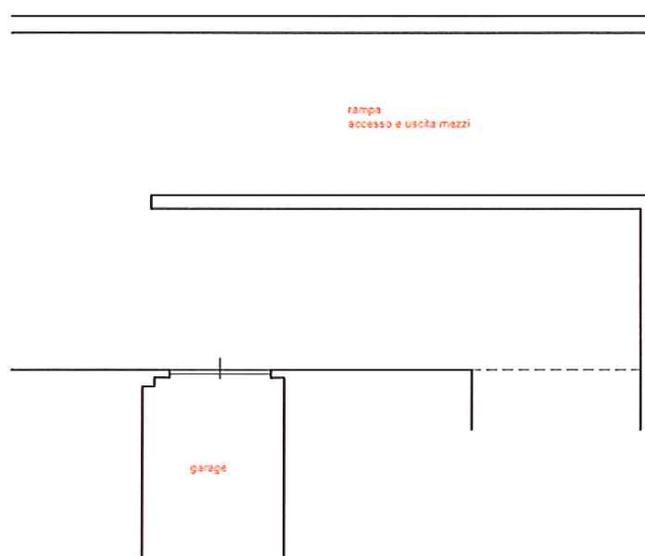
fg. 43 part. 1415 sub. 8

PIANO TERRA
magazzino



scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
fg. 43 part. 1415 sub. 36



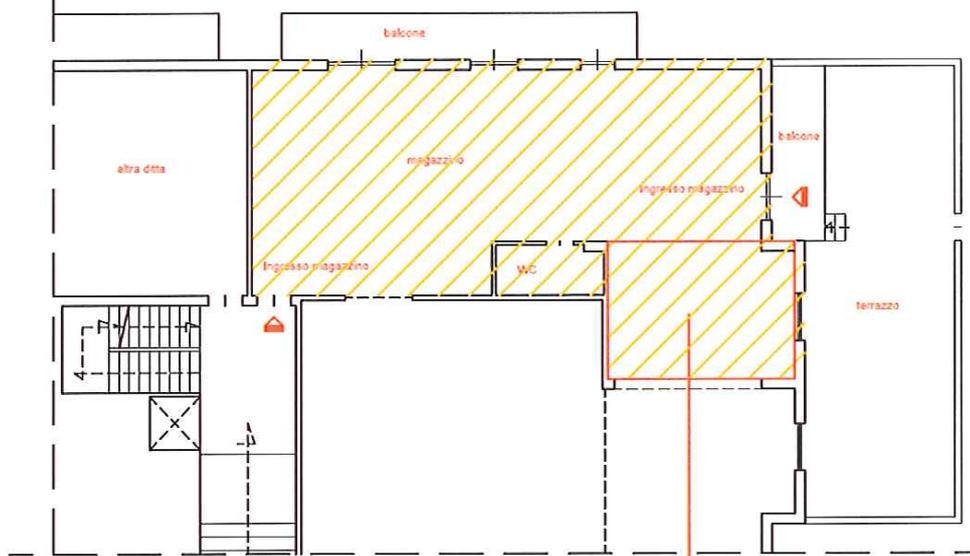
PIANO SEMINTERRATO
fg. 43 part. 1415 sub. 43



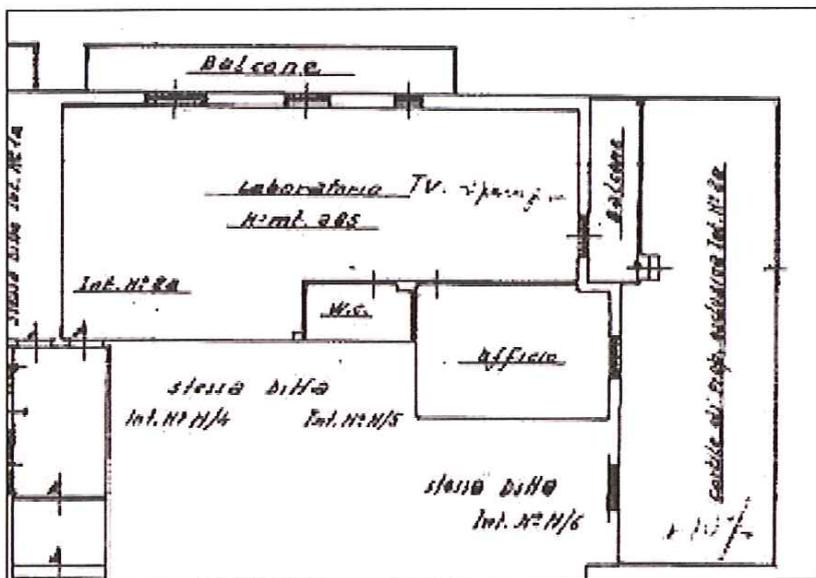
scala 1:200

fg. 43 part. 1415 sub. 8

PIANO TERRA
magazzino



stralcio planimetria interna



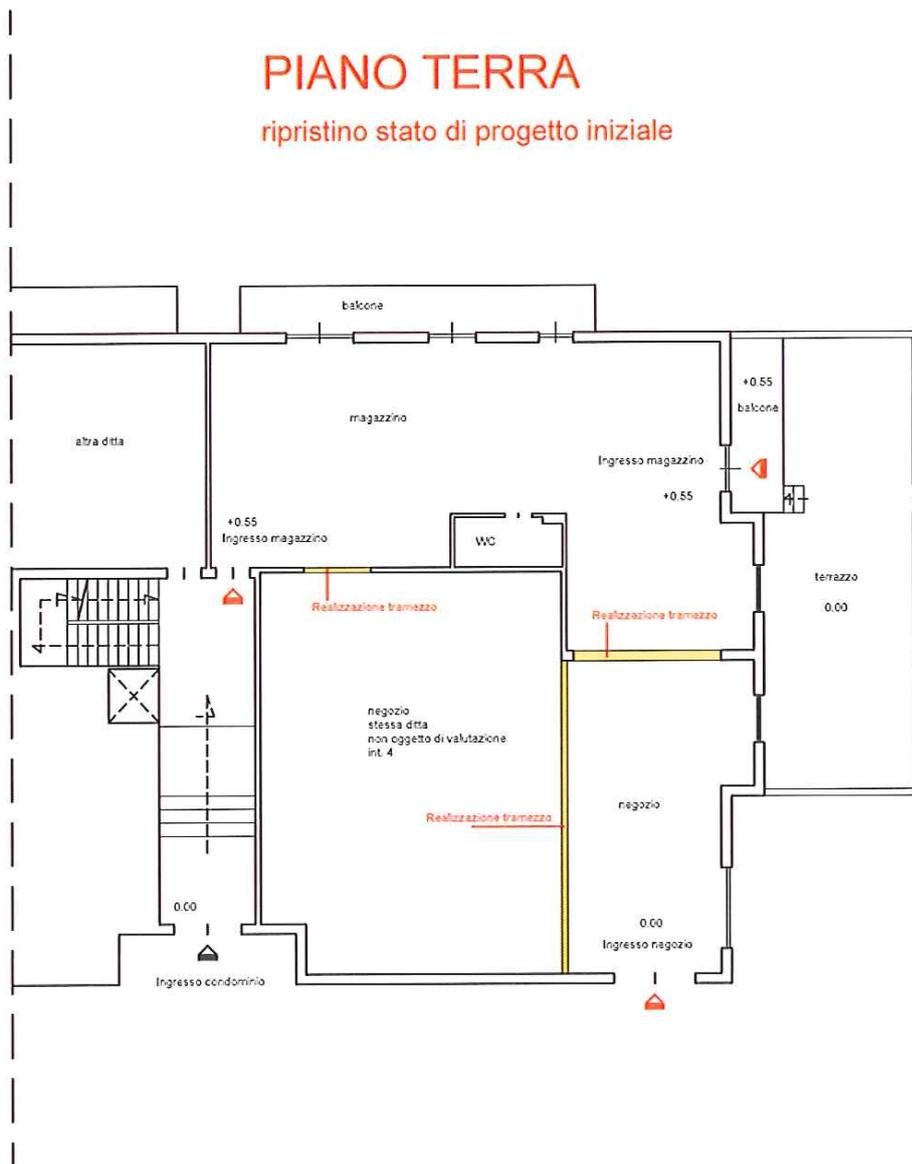
Da planimetria catastale risulta un locale uso ufficio, nello stato di fatto non è presente ed inoltre nella restante parte del magazzino come da ultimo progetto depositato al comune risultano alcuni tramezzi che allo stato attuale non ci sono; l'aggiornamento consiste nel presentare al comune di Sulmona un progetto in sanatoria e successivo aggiornamento catastale



scala 1:200

PIANO TERRA

ripristino stato di progetto iniziale



MOGLIARIO
T. - Co. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

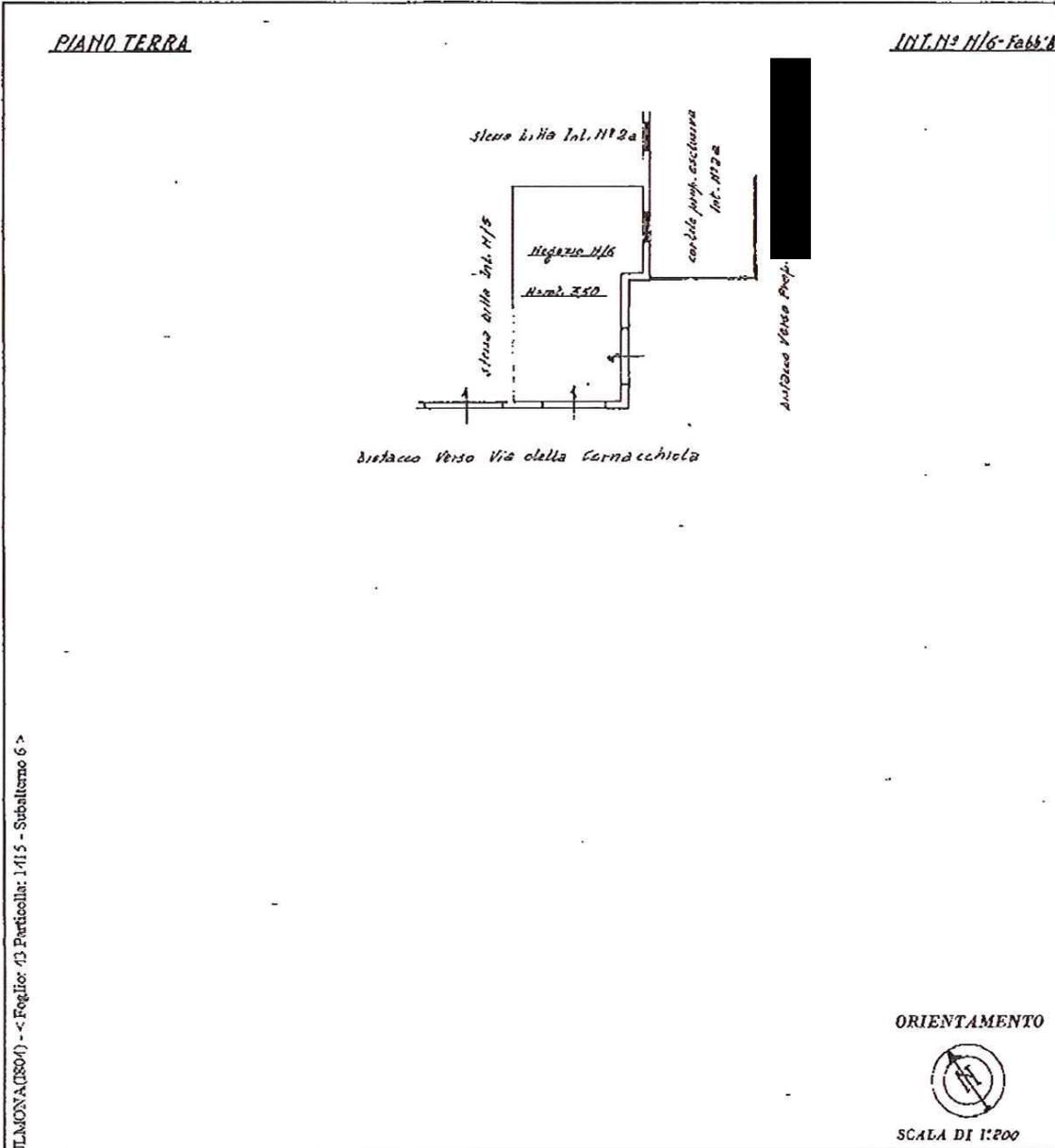
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1950, N. 309)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SULMONA Via della Carnacchiola

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA



SULMONA (AQ) - Foglio 13 Particella: 1415 - Subalterno 6 - Situazione al 18/11/2015 - Contorno di 12,79 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1 - Ditta Planimetria in situ

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

12-79
N. 257

12-79

Compilato dal Geom. Gaetano Vagnozzi
(Tizio, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di L'AQUILA

DATA 10-12-1979

Firma: *[Signature]*

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 115



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IL DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1979, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SULMONA Via della Concordia

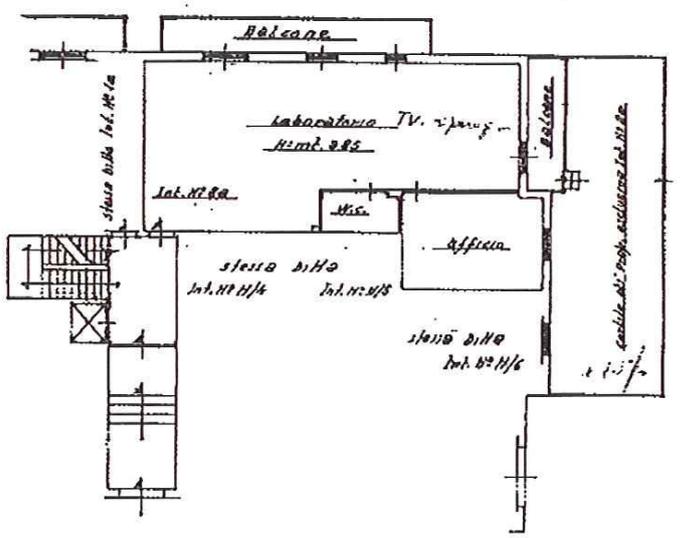
Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA 6872

PIANO TERRA

INT. N° 2a - Febb. '79

distacco verso Prop. stesso ditta



ORIENTAMENTO



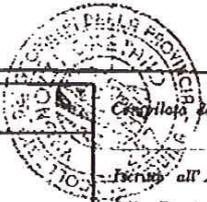
SCALA DI 1:200

Comune di SULMONA (2807) - Foglio: 13 Particella: 1415 - Subalterno 8 -
D. 18/11/2015 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
DELLA CORNACCIUOLA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

D. 18-12-79
PR. N° 952

18-12-79
deg



Espresso dal Geom. Gaetano Vignoli
(Titolo, firma e ragione del titolare)

Inserito all'Albo dei Geometri
della Provincia di L'AQUILA

DATA 10-12-1979

Firma: Luigi Antonio Vignoli

MODULARIO
F. - C.A. S. P. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

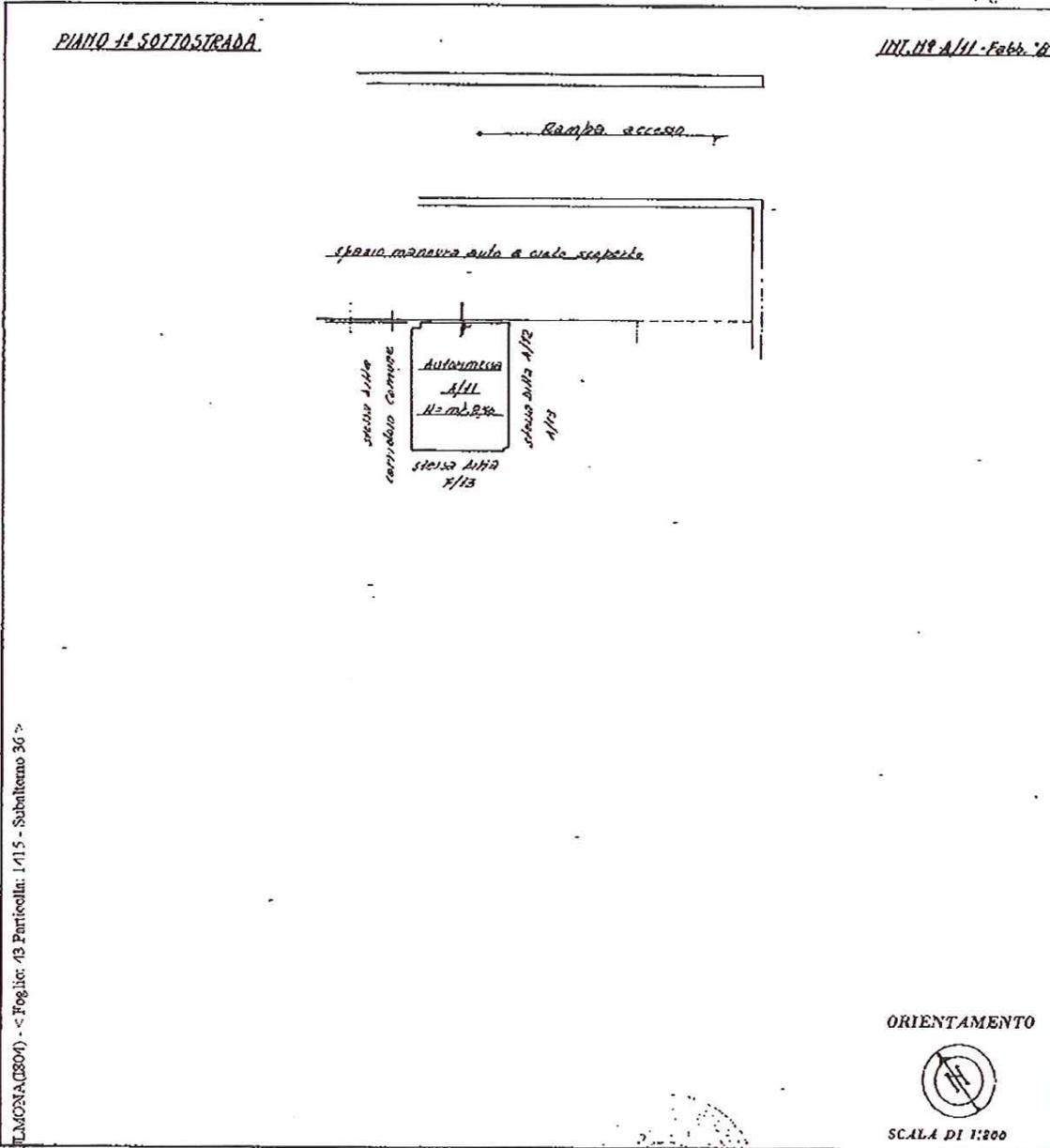
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SULMONA Via della Cornacchia

Ditto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2015 - Comune di SULMONA (CB) - Foglio: 43 Particella: 1/115 - Subalterno 36

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

12-79

12-79

Compilata dal Geom. Gaetano Laguzzi
(Tecn. vero e proprio del Catasto)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di L'AQUILA

DATA 10-12-1979

Firma: Gaetano Laguzzi

MODULARIO
I - Cui. S. P. - 115



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

(M. DECRETO-L. 1808 15 APRILE 1958, N. 651)

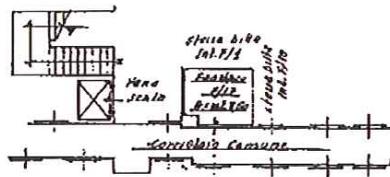
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SULMONA Via via della Cornacchia

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA

PIANO 1° SOTTOSTRADA

INT. N° E/12-febb.'79



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Comune di SULMONA (1804) - < Foglio 43 Particella 1415 - Subalterno 43 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di SULMONA (1804) - < Foglio 43 Particella 1415 - Subalterno 43 >
DITTA PACE CARMINE
CUI. S. P. N° 411
18/12/79
18/11/2015
Situazione al 18/11/2015
DITTA PACE CARMINE numero: SI protocollo: 18/11/2015

Compilata dal Geometra Gaetano Vaguzzi
(Nome, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di L'AQUILA
DATA 18-12-1979
Firma: [Signature]

RAPPORTO FOTOGRAFICO





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5





Foto 6



Foto 7



Foto 8

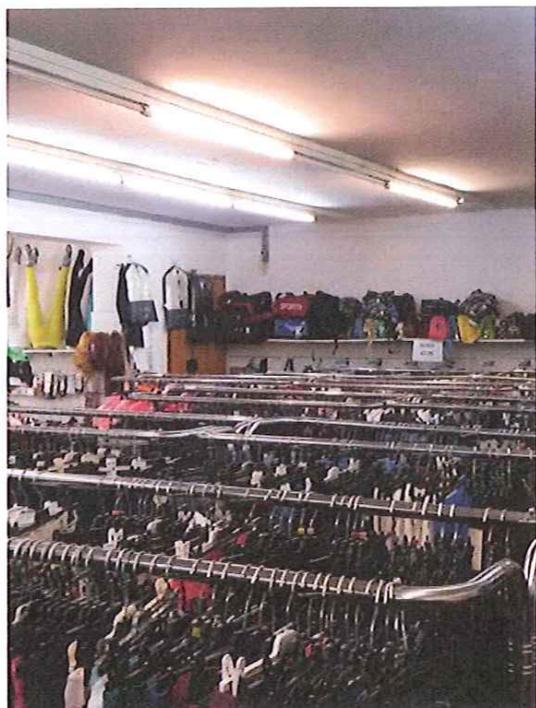


Foto 9

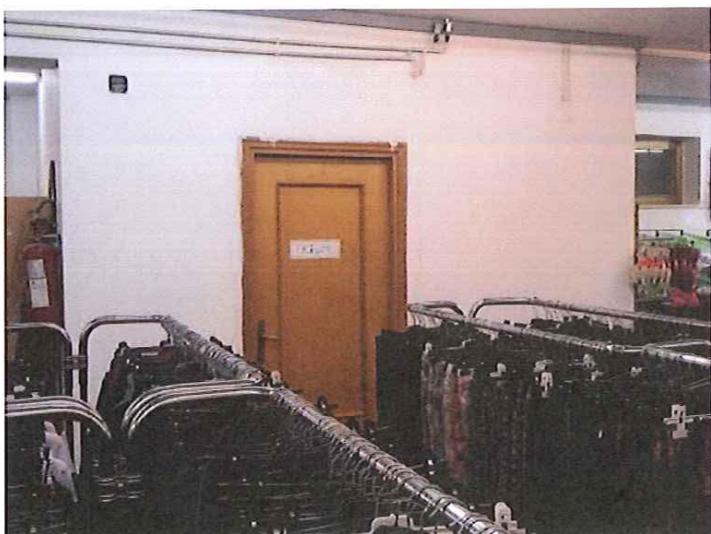


Foto 10



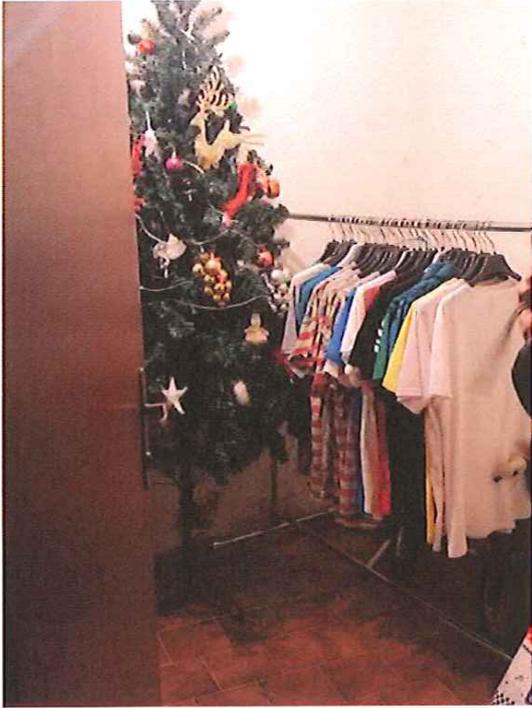


Foto 11



Foto 12

