

TRIBUNALE DI SULMONA
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata



N. Gen, Rep. **00013/19**

Giudice: Dott.ssa Francesca Pinacchio
Custode Giudiziario: Avv. Andrea Lucci

- 1 -

ELABORATO PERITALE
LOTTO 002

Tecnico incaricato: Ing. Armando Casalvieri
iscritto all'Albo della Provincia di L'Aquila al N. B00022 iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 149
C.F. CSLRND74M11G878C- P.Iva 016949300668
Studio Tecnico in Sulmona (L'Aquila) Via della Cornacchiola n°12/A telefono: 0864-950460
cellulare: 328-66465857
fax: 0864-950460
email: ing.casarm@gmail.com
Pec: armando.casalvieri@inqpec.eu

Beni in Sulmona (L'Aquila) Via Manlio D'Eramo n. 26/B e Vicolo Amato n.3
LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negozio/Bottega (Fg.61 Part.2330 sub.1) sito nel Comune di Sulmona (L'Aquila) Via Manlio D'Eramo n. 26/B, all'interno del tessuto Urbano del Centro Storico.

Negozio/Bottega posto al Piano Terra di un aggregato residenziale tipico della Zona in cui è collocato, caratterizzata da agglomerati residenziali definiti da strade/vicoli. Tale agglomerato è caratterizzato da due piani fuori terra con facciate libere su due fronti caratterizzate da fregi in gesso e cornici di rifinitura. Si accede all'ingresso principale del locale direttamente sulla Via denominata Manlio D'Eramo. Il portone di ingresso, posto sul lato lungo dell'edificio di forma rettangolare in pianta, è caratterizzato da componenti lignei e forma ad arco a tutto sesto. L'immobile è costituito da un locale Bottega adiacente ad un piccolo disimpegno dal quale si accede a due piccoli locali destinati a ripostiglio ed un locale bagno. La pavimentazione risulta di tipo misto, di fatto nel locale negozio è caratterizzata in listelli di legno laminati mentre nella restante parte in marmette di graniglia di pietra mentre nel locale bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica così come nel pavimento. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile non presenta infissi esterni nella sua interezza.

Fabbricati: Intestato a Sig. [REDACTED]

Foglio 61 Part.2330 sub.1, superficie catastale 38 mq, posto al piano Terra, rendita: € 360,28. Confina con: libero per due lati, con altra proprietà per un lato, e stessa proprietà per restante lato.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Magazzino (Fg.61 Part.2330 sub.3) sito nel Comune di Sulmona (L'Aquila) Via Vico Amato n. 3, all'interno del tessuto Urbano del Centro Storico.

Locale Magazzino posto al Piano Terra di un aggregato residenziale tipico della Zona in cui è collocato, caratterizzata da agglomerati residenziali definiti da strade/vicoli. Tale agglomerato è caratterizzato da due piani fuori terra con facciate libere su due fronti caratterizzate da fregi in gesso e cornici di rifinitura. Si accede all'ingresso principale del locale direttamente sulla Via denominata Vico Amato. Dal portone di ingresso, di forma rettangolare in legno massello, si accede direttamente nel locale magazzino caratterizzato da un unico ambiente privo di pareti finestrate. Il pavimento è caratterizzato da marmette di graniglia in pietra.

Fabbricati: Intestato a Sig. [REDACTED]

Foglio 61 Part. 2330 Sub.3, superficie catastale 30 mq, posto al piano sottotetto, rendita: € 99,42. Confina con: altra proprietà per un lato, Vico Amato e altre proprietà per i restanti due lati.

In fase di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che i due immobili sopra descritti sono stati fusi in un'unica unità immobiliare attraverso la demolizione di una porzione di tramezzo divisorio e pertanto ha ritenuto opportuno riunirli in un unico Lotto (Lotto 002) al fine di aumentarne la vendibilità.

Trattandosi di due immobili adiacenti si procederà nella prossima sezione a definirli come un unico Lotto (Lotto 002)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona centrale (centro storico) prevalentemente residenziale e commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi della Zona:

asilo nido (buono), Biblioteca (buono), campo di calcio (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono). La zona è provvista di servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria. La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti Scioviari Roccaraso.

Caratteristiche Zone limitrofe:

residenziali/industriali. I principali centri limitrofi sono: Roccaraso – Rivisondoli – Pescocostanzo, Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco della Maiella, le attrazioni storiche presenti sono: Monumenti, Musei, Piazze, Chiese.

Collegamenti Pubblici:

aeroporto (50 Km), autobus (1 Km), superstrada (2 Km), ferrovia (2 Km).

3.

Libero, di proprietà del Sig

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 e spese della procedura**Elenco immobili**

	Comune di SULMONA (AQ) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 61	Particella 2330	Subalterno 1
	Comune di SULMONA (AQ) Catasto Fabbricati			
3.	Sezione urbana -	Foglio 61	Particella 2330	Subalterno 3

1. TRASCRIZIONE del 17/08/1995 - Registro Particolare 10434 Registro Generale 12989
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/561 del 31/05/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 29/04/1997 - Registro Particolare 4856 Registro Generale 6096
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 17209 del 05/04/1997
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2002 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4624
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 28851 del 21/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 26/03/2002 - Registro Particolare 660 Registro Generale 4626
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 28852 del 21/03/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Giudice Dr.ssa Francesca Pinacchio
Curatore/Custode: Avv. Andrea Lucci
Perito: Ing. Armando Casalvieri

5. ISCRIZIONE del 10/02/2006 - Registro Particolare 857 Registro Generale 3449
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 37266/20255 del 06/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1719 del 25/07/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 03/07/2008 - Registro Particolare 10773 Registro Generale 15383
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 540 del 19/06/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1717 del 25/07/2012 (CANCELLAZIONE)

7. TRASCRIZIONE del 03/04/2012 - Registro Particolare 5139 Registro Generale 6425
Pubblico ufficiale NOTAIO VITTORIO ALTIERO Repertorio 17209 del 05/04/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 03/04/2012 - Registro Particolare 5140 Registro Generale 6426
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SULMONA Repertorio 24 del 29/02/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 16/08/2012 - Registro Particolare 17284 Registro Generale 20329
Pubblico ufficiale COSCIA GIOVANNA Repertorio 880/644 del 07/08/2012
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 02/01/2017 - Registro Particolare 8 Registro Generale 44
Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO MARIA FRANCESCA Repertorio 1758/1271 del 30/12/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE del 17/04/2019 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 5976
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 33/2019 del 29/03/2019

4.2.1. Pignoramenti:



4.2.2.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Non valutabile Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: difforme per conformazione interna degli spazi derivante dalla fusione dei due immobili componenti il Lotto 002.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Negozio/Bottega (Fg. 61 Part. 2230 sub. 1) di cui al punto A

6.1 Attuali proprietari:

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	1	1		C/1	2	32 m ²	Totale: 38 m ²	Euro 360,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MANLIO D' ERAMO n. 26B piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	1	1		C/1	2	32 m ²		Euro 360,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2013 protocollo n. AQ0126026 in atti dal 16/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25012.1/2013)
Indirizzo		VIA MANLIO D' ERAMO n. 26B piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	1	1		C/1	2	32 m ²		Euro 360,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. AQ0093263 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20471.1/2013)
Indirizzo		VIA MANLIO D' ERAMO n. 26B piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	1	1		C/1	2	32 m ²		Euro 360,28	VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. AQ0141091 in atti dal 28/05/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6435.1/2012)
Indirizzo		VIA MANLIO D' ERAMO n. 26B piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	1	1		C/1	2	32 m ²		Euro 360,28 L. 697.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1997 in atti dal 24/11/1998 (n. 3699.2/1997)
Indirizzo		VIA G.A. ANGELONE n. 26 n. B piano: T;										
Notifica									Partita	1008023	Mod.58	-
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	61	2330	1	1			C/1	2	32 m ²		Euro 360,28 L. 697.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: , VIA G.A.ANGELONE n. 26 n. B piano: T;												
Notifica: - Partita: 3416 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	61	2330	1	1			C/1	2	32 m ²		L. 656	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIA G.A.ANGELONE n. 26 n. B piano: T;												
Notifica: - Partita: 3416 Mod.58 -												

6.2 Precedenti proprietari:

Situazione degli intestati dal 07/08/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/08/2012 Repertorio n.: 880 Rogante: COSCIA GIOVANNA Sede: SULMONA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 17284.1/2012)	

Situazione degli intestati dal 29/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/08/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/08/2012
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/02/2012 Trascrizione in atti dal 03/04/2012 Repertorio n.: 24 Rogante: TRIBUNALE SULMONA Sede: SULMONA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 5140.1/2012)	

Situazione degli intestati dal 21/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 21/03/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2002 Trascrizione in atti dal 27/03/2002 Repertorio n.: 28851 Rogante: ALTIERO VITTORIO Sede: ROCCARASO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3512.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 05/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 21/03/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 21/03/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1997 protocollo n. 578749 Voltura in atti dal 29/09/2000 Repertorio n.: 17209 Rogante: NOT. ALTIERO Sede: SULMONA Registrazione: UR Sede: CASTEL DI SANGRO n: 278 del 28/04/1997 DIVISIONE (n. 3699.1/1997)	

Situazione degli intestati dal 05/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/1997
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1997 Voltura in atti dal 24/11/1998 Repertorio n.: 17209 Rogante: ALTIERO VITTORIO Sede: ROCCARASO Registrazione: DIVISIONE (n. 3699.2/1997)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NOLFI Francesca;FU ANTONIO VED.STORACE	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 14/21 fino al 05/04/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/9 fino al 05/04/1997
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/21 fino al 05/04/1997
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/21 fino al 05/04/1997
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/21 fino al 05/04/1997
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/21 fino al 05/04/1997
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/21 fino al 05/04/1997
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/21 fino al 05/04/1997
9	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/21 fino al 05/04/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Promossa da:

Magazzino (Fg. 61 Part. 2230 sub. 3) di cui al punto B

6.1 Attuali proprietari:**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	3	1		C/2	4	25 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 99,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VICOLO AMATO n. 3 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	3	1		C/2	4	25 m ²		Euro 99,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 protocollo n. AQ0093263 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20471.1/2013)
Indirizzo		VICOLO AMATO n. 3 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	3	1		C/2	4	25 m ²		Euro 99,42	VARIAZIONE del 28/05/2012 protocollo n. AQ0141068 in atti dal 28/05/2012 INSERIMENTO PLANIMETRIA MANCANTE (n. 6434.1/2012)
Indirizzo		VICOLO AMATO n. 3 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		61	2330	3	1		C/2	4	25 m ²		Euro 99,42 L. 192.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1997 in atti dal 24/11/1998 (n. 3699.1/1997)	
Indirizzo		VICOLO AMATO n. 3 piano: T;											
Notifica						Partita		1008023		Mod.58			
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		61	2330	3	1		C/2	4	25 m ²		Euro 99,42 L. 192.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		VICOLO AMATO n. 3 piano: T;											
Notifica						Partita		2200		Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	2330	3	1		C/2	4	25 m ²		L. 215	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VICOLO AMATO n. 3 piano: T;										

Giudice Dr.ssa Francesca Pinacchio
Curatore/Custode: Avv. Andrea Lucci
Perito: Ing. Armando Casalvieri

6.2 Precedenti proprietari:

Situazione degli intestati dal 29/02/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/08/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 07/08/2012
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/02/2012 Trascrizione in atti dal 03/04/2012 Repertorio n.: 24 Rogante: TRIBUNALE SULMONA Sede: SULMONA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 5140.1/2012)			

Situazione degli intestati dal 21/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/02/2002
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2002 Trascrizione in atti dal 27/03/2002 Repertorio n.: 28851 Rogante: ALTIERO VITTORIO Sede: ROCCARASO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3512.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 05/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 21/03/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000 fino al 21/03/2002
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1997 protocelle n. 578749 Voltura in atti dal 29/09/2000 Repertorio n.: 17209 Rogante: NOT. ALTIERO Sede: SULMONA Registrazione: UR Sede: CASTEL DI SANGRO n: 278 del 28/04/1997 DIVISIONE (n. 3699.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 05/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/1997
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1997 Voltura in atti dal 24/11/1998 Repertorio n.: 17209 Rogante: ALTIERO VITTORIO Sede: ROCCARASO Registrazione: DIVISIONE (n. 3699.1/1997)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/3 fino al 05/04/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/7 fino al 05/04/1997
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/7 fino al 05/04/1997
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/7 fino al 05/04/1997
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/7 fino al 05/04/1997
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/7 fino al 05/04/1997
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/7 fino al 05/04/1997
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/7 fino al 05/04/1997
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di immobile antecedente al 1942 non è stato possibile reperire dati in merito alla conformità urbanistica originaria. Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Sulmona (AQ) non sono presenti pratiche edilizie rispondenti al Lotto in oggetto.

Descrizione Negozio/Bottega (Fg. 61 Part. 2230 sub. 1) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Negozio/Bottega (Fg.61 Part.2330 sub.1) sito nel Comune di Sulmona (L'Aquila) Via Manlio D'Eramo n. 26/B, all'interno del tessuto Urbano del Centro Storico.

Negozio/Bottega posto al Piano Terra di un aggregato residenziale tipico della Zona in cui è collocato, caratterizzata da agglomerati residenziali definiti da strade/vicoli. Tale agglomerato è caratterizzato da due piani fuori terra con facciate libere su due fronti caratterizzate da fregi in gesso e cornici di rifinitura. Si accede all'ingresso principale del locale direttamente sulla Via denominata Manlio D'Eramo. Il portone di ingresso, posto sul lato lungo dell'edificio di forma rettangolare in pianta, è caratterizzato da componenti lignei e forma ad arco a tutto sesto. L'immobile è costituito da un locale Bottega adiacente ad un piccolo disimpegno dal quale si accede a due piccoli locali destinati a ripostiglio ed un locale bagno. La pavimentazione risulta di tipo misto, di fatto nel locale negozio è caratterizzata in listelli di legno laminati mentre nella restante parte in marmette di graniglia di pietra mentre nel locale bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica così come nel pavimento. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile non presenta infissi esterni nella sua interezza.

Identificato al Catasto Fabbricati: Intestato a Sig. [REDACTED]

Foglio 61 Part.2330 sub.1, superficie catastale 38 mq, posto al piano Terra, rendita: € 360,28. Confina con: libero per due lati, con altra proprietà per un lato, e stessa proprietà per restante lato.

Descrizione Magazzino (Fg. 61 Part. 2230 sub. 3) di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Magazzino (Fg.61 Part.2330 sub.3) sito nel Comune di Sulmona (L'Aquila) Via Vico Amato n. 3, all'interno del tessuto Urbano del Centro Storico.

Locale Magazzino posto al Piano Terra di un aggregato residenziale tipico della Zona in cui è collocato, caratterizzata da agglomerati residenziali definiti da strade/vicoli. Tale agglomerato è caratterizzato da due piani fuori terra con facciate libere su due fronti caratterizzate da fregi in gesso e cornici di rifinitura. Si accede all'ingresso principale del locale direttamente sulla Via denominata Vico Amato. Dal portone di ingresso, di forma rettangolare in legno massello, si accede direttamente nel Locale magazzino caratterizzato da un unico ambiente privo di pareti finestrate. Il pavimento è caratterizzato da marmette di graniglia in pietra.

Intestato a Sig

ub.3, superficie catastale 30 mq, posto al piano sottotetto, rendita: € 99,42. Confina con: altra proprietà per un lato, Vico Amato e altre proprietà per i restanti due lati.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del Comune di Sulmona (AQ): i due immobili componenti il Lotto 002 sono identificati nella zona di Centro Storico del Comune di Sulmona (AQ)

Norme tecniche ed indici: Art.3.35 – Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968). La zona storica del Capoluogo è individuata negli Elaborati Grafici del P.R.G./V., ed in particolare nella Tav. 3.2.2. con perimetro continuo comprendente l'intero Centro Storico. Tale perimetro contiene sia il tessuto storico vero e proprio, sia altre componenti edilizie di non rilevante interesse storico ma che, pur trasformate da successivi processi di sostituzione, con il tessuto storico interagiscono strettamente sotto il profilo morfologico, ambientale e funzionale. Il perimetro del Centro Storico, così come individuato negli elaborati Grafici del P.R.G./V., definisce anche la zona A ai sensi dell' Art.2 del D.M. 2.4.1968. Le zone e gli edifici compresi all'interno del perimetro del Centro Storico sono regolati dalle prescrizioni di cui al presente Capo. Gli elaborati grafici relativi al Centro Storico sono rappresentati dalle tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 che definiscono lo stato di fatto, mentre le tavole 5.8 e 5.9, che riportano le destinazioni d'uso dei piani terra e fuori terra, la tav. 5.7 che delinea i criteri e le modalità di intervento e la tav. 5.10, che individua gli interventi urbanistici preventivi, sono da considerare soltanto indicative e come base di studio da verificarsi in sede di redazione dei piani particolareggiati.

Art.3.36 - Destinazioni d'uso compatibili con il Centro Storico Nel Centro Storico le destinazioni d'uso compatibili saranno definite più analiticamente attraverso la redazione di P.P. rispetto al restante territorio Comunale. Con la destinazione residenziale risultano compatibili la residenza vera e propria, i relativi servizi (cantine, garage, spazi condominiali coperti e spazi tecnici) il commercio al dettaglio ed i pubblici servizi, con i relativi spazi coperti accessori, gli uffici e l'artigianato di servizio, purché a carattere non molesto. Sono escluse dalle zone residenziali del Centro Storico la grande distribuzione commerciale, gli uffici ad elevato concorso di pubblico, l'artigianato produttivo, i cinema ed i teatri. Queste ultime attività potranno essere svolte nelle zone residenziali del centro storico limitatamente a quelle già insediate all'atto dell'adozione del P.R.G./V., purché non si tratti di attività nocive o moleste. Per tutte le destinazioni residenziali di cui al secondo comma del presente Articolo, previste nel Centro Storico, in ogni caso i garage non potranno, superare il 20% della superficie utile residenziale dell'intera unità di intervento, e le cantine il 25% di tale Superficie Utili. Per ogni unità di intervento di cui al successivo Art.3.37, ad

eccezione delle unità unifamiliari e comunque di quelle inferiori ai 400 mq. di Su. riferita al piano terra ed agli altri piani, dovrà essere prevista al piano terra una destinazione per servizi condominiali pari ad almeno il 5% della Superficie Utile dell'intera Unità di intervento. Con la destinazione d'uso ad Attrezzature generali, risultano compatibili le attività culturali, ricreative ed associative, l'istruzione secondaria, le attività politiche, amministrative e direzionali, le attività ricettive. Per quanto riguarda le Attrezzature generali esistenti relativamente a quelle rilevate nelle Tav. 5.3, queste risultano compatibili con il Centro Storico anche se a forte concorso di pubblico; tuttavia nel caso di trasferimento e di insediamento di Attrezzature generali di tipo diverso, le nuove attrezzature non dovranno presentare tale caratteristica. Le attrezzature previste sono soltanto indicative e dovranno essere opportunamente localizzate e definite in sede di pianificazione attuativa. Con la destinazione a Servizi Pubblici, risultano compatibili tutte le destinazioni previste all' Art.3.12 delle presenti Norme. Con la destinazione a verde pubblico, risultano compatibili tutte le destinazioni indicate all'Art.3.11 delle presenti Norme, con l'eccezione degli impianti coperti. Gli spazi storici ineditati, non hanno una destinazione specifica; essi sono rappresentati dalle pertinenze del tessuto storico. Si distinguono in spazi storici ineditati pubblici e di uso pubblico ed in spazi storici ineditati privati. Nel progetto di P.R.G./V. le superfetazioni fanno parte degli spazi ineditati pubblici, di uso pubblico e privati; esse quindi sono da demolire, per riqualificare il tessuto urbano. Sono comunque escluse dall'intero Centro Storico le attività industriali di qualsiasi tipo, le stalle ed i ricoveri di animali, i mattatoi, le sale da ballo ed in generale tutte le attività nocive e moleste ed in contrasto con il carattere del Centro Storico.

Art.3.37 – Modalità di attuazione del P.R.G./V. del Centro Storico. Nel Centro Storico il P.R.G./V. si attua attraverso Studio Quadro di Piano particolareggiato unitario di iniziativa pubblica che potrà essere adottato in tutto o in parte sia ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, sia ai sensi della legge 457/1978 attraverso piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, applicati ad ambiti, a comparti, a unità minime di intervento individuati attraverso analisi incrociate sulla struttura urbana, sia ai sensi della legislazione regionale in materia urbanistica. Nel periodo compreso fra l'adozione del P.R.G./V. e l'approvazione dei piani di recupero, il P.R.G./V. si attua attraverso intervento edilizio, limitatamente agli interventi di ordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

Art.3.38 - Criteri di intervento sul tessuto storico. Per quanto riguarda i criteri di interventi da applicarsi, essi derivano dalla classificazione prevista al presente articolo a cui corrispondono le prescrizioni della Tav. 5.7 del P.R.G./V. 1) Restauro con vincolo assoluto. Gli interventi di restauro con vincolo assoluto, da effettuarsi esclusivamente con i metodi e le tecniche del restauro scientifico, riguardano i contenitori monumentali che hanno assunto il carattere di emergenza architettonica all'interno del tessuto urbano. Tali interventi sono tesi al recupero dei caratteri originari, ivi compresi gli ampliamenti strutturali organici di origine storica non recente. Per queste unità edilizie, di cui fanno parte gli immobili vincolati ai sensi, della legge 1.6.1939 n. 1089 di particolare pregio, gli interventi di restauro possono essere proposti esclusivamente dagli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore. 2) Restauro. Gli interventi di Restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi e caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089. Il tipo di intervento prevede: a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè: • il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, • il restauro o il ripristino degli ambienti interni, • la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite. • la conservazione e il

ripristino degli spazi liberi, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini i chiostri.

b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, e senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali: • murature portanti sia interne che esterne, • solai e volte, • scale, • tetto, con ripristino del manto di copertura originale; c) La eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3) Risanamento conservativo. Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le Unità Edilizie in buono e mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del tessuto edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, ecc., ivi compresi immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089. Il tipo di intervento prevede:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante: • Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico. • il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. b) La conservazione o il ripristino tipologico mediante: • interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte. c) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: • murature portanti sia interne che esterne • tetto, con ripristino del manto di copertura originale. d) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originale ed agli ampliamenti organici del medesimo. e) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4) Ripristino tipologico. Gli interventi di Ripristino tipologico riguardano le unità edilizie che costituiscono inserimenti sostitutivi, del tutto incongrui con il tessuto edilizio circostante, di unità originarie di cui sia possibile reperire adeguata, documentazione delle caratteristiche fondamentali, individuabili anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico. Tale ripristino tipologico si attua mediante: • Interventi di sostituzione delle attuali strutture edilizie incompatibili, • interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, (androni, blocchi scale, portici), • interventi atti a ripristinare la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte, • interventi atti a ripristinare tutti, gli elementi organici del tipo edilizio preventivamente definito (prospetti, partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, ecc.)

5) Demolizione senza ricostruzione. Gli interventi riguardano le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, la cui demolizione contribuisce all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico ed a spazi storici inedificabili. Il tipo di intervento prevede la demolizione e la esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva del tessuto edilizio circostante nel suo insieme, nonché delle aree destinate a verde pubblico. Gli interventi di cui ai precedenti punti, si attuano dalla data di approvazione del P.R.G./V. con concessione edilizia diretta.

6) Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'esistente (zona A). Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico - ambientali sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbano. Tale ristrutturazione, da effettuarsi senza alcun incremento della Superficie utile e del Volume preesistente, ed attraverso il riutilizzo delle strutture fondamentali, si attua mediante interventi atti a riordinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi,

nonché i servizi, tenendo conto dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e prevedendo obbligatoriamente la quota dei parcheggi privati, fissata dall'Art.18 della Legge 6.8.1967 n. 765, con l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione sono ammissibili solo a seguito, di Piano Urbanistico Preventivo (p.p. o piano di recupero). 7) Spazi storici ineditati. Tali spazi sono da destinare alla ineditabilità. Gli spazi storici ineditati si dividono in spazi pubblici, di uso pubblico, e privati. Gli spazi storici ineditati pubblici sono le aree libere di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento di pertinenza di complessi insediativi significativi all'interno del Centro Storico. La loro utilizzazione pubblica appare indispensabile per garantire il recupero di aree collettive e la migliore fruizioni del territorio storico. Gli interventi devono prevedere il ripristino di tali spazi attraverso tecnologie e materiali di arredo urbano di tipo tradizionale. Gli spazi storici ineditati di uso pubblico rappresentano aree libere significative come maglia connettiva del Centro Storico, capace di garantire una continuità dell'utilizzo complessivo del territorio storico. Anche per tali spazi va previsto il ripristino con tecnologie e materiali di tipo tradizionale. Gli spazi storici ineditati privati sono aree di esclusive, competenza degli edifici residenziali circostanti.

Art.3.39 – Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel Centro Storico. Gli interventi di manutenzione ordinaria all'interno del Centro Storico, conformi a quanto previsto al punto 1) dell'Art.2.19 delle presenti Norme, devono inoltre avvenire utilizzando esclusivamente tecniche e tecnologie tradizionali; con particolare riferimento a intonaci esterni, infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne. Gli interventi di manutenzione straordinaria all'interno del Centro Storico, conformi a quanto previsto al punto 2) dell'Art.2.19 delle presenti Norme, sono ammessi solo nel caso di edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia ai sensi del punto 6) del precedente articolo 3.38.

Art.3.40 – Ricovero di autoveicoli privati nel Centro Storico. All'interno del perimetro del Centro Storico: • sono confermati i garage di proprietà privata d'uso pubblico esistenti al momento di adozione del presente P.R.G./V. • non è ammessa la costruzione di nuovi garage di proprietà privata di uso pubblico. • non sono ammessi locali destinati a parcheggio all'interno degli edifici di cui all'Art.3.38 punto (1,2,3) ed a servizio di unità immobiliari facenti parte dell'edificio per atto regolarmente trascritto. In ogni caso i parcheggi coperti non possono essere ricavati fuori dal perimetro dell'edificio ed avere più di un accesso dalla strada pubblica (fornice o cancello) per ogni unità fondiaria (edificio). Le rampe, se l'edificio si allinea in aderenza su spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) devono essere arretrate di almeno m. 5 dal filo esterno dell'edificio, in modo che l'uscita dei veicoli non costituisca pericolo. Sono da considerarsi in contrasto con le destinazioni d'uso previste tutti i distributori di carburante insistente, su area pubblica o privata.

Art.3.41 – Elementi progettuali richiesti per gli interventi nel Centro Storico. Per gli interventi di Restauro con vincolo assoluto, Restauro, Risanamento conservativo, di cui al precedente Art.3.38 i progetti relativi alla domanda di concessione dovranno contenere, oltre a quanto già previsto dal vigente Regolamento Edilizio: a) Rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100: • Piante di tutti i piani, e relativa destinazione d'uso esistente, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, piante dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle alberature. Tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti coperti a volte e a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione. • Dovranno essere rappresentati inoltre gli elementi emergenti dalle coperture, quali camini e abbaini; • Prospetti e sezioni dal cantinato al sottotetto. b) Documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi, e dei locali interni di uso

collettivo, nel formato minimo di cm. 9X9; c) Prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui all'immobile e prospicienti nell'area cortiliva, nel rapporto 1:200, completo dei dettagli significativi e con l'indicazione dei materiali; d) Planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1: 500, con l'indicazione dei mappali catastali, delle vie e delle piazze e degli edifici monumentali vicini; e) Planimetrie delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale), con indicazione delle falde e delle pendenze, nel rapporto 1: 200; rilievo in scala 1:20 degli sporti di gronda, dell'immobile, nelle strade e nei cortili.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore Equivalente
Negoziato/Bottega	Superficie reale lorda	48,22 mq	1,00	48,22 mq
Magazzino	Superficie reale lorda	23,10 mq	1.00	23,10 mq

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Edificio in muratura portante privo di fondazioni.

Strutture verticali: materiale: muratura di pietra irregolare.

Travi: materiale: non presenti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno condizioni: buone.

Scale: Assenti.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi esterni: non presenti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: intonaco di cemento con fregi in gesso, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: misto parquet multistrato e marmette di pietrame, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: w.c., materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta doppia in legno massello, condizioni: buone.

IMPIANTI:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative: non conforme.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative: non conforme.
Termico:	tipologia sottotraccia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima stessa e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso che ci occupa occorre stabilire il prezzo di vendita dell'immobile e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Nel caso in questione ritengo opportuno seguire il procedimento di stima sintetico per confronto, fondato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, per i quali siano disponibili i prezzi di mercato. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel nostro caso corrisponde allo sviluppo della superficie espressa in mq.

Tanto premesso, procederò alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Le indagini condotte mediante contatti diretti con le fonti di informazione riportate nel paragrafo seguente, mi hanno consentito di stabilire un prezzo unitario di riferimento per unità di superficie pari a **€ 1.100,00 per quanto concerne il locale destinato a negozio e € 600,00 per il locale destinato a magazzino.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Sulmona (AQ). Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili simili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato il valore del parametro è stato desunto dai costi di immobili riscontrati presso l'Agenzia delle Entrate ed in analogia ai prezzi di mercato correnti, agenzie immobiliari locali; quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Provincia: L'AQUILA

Comune: SULMONA

Fascia/zona: Centrale/- ZONA DELIMITATA DALLA CIRC.NE OCCIDENTALE, VIA PORTA ROMANA, CIRC.NE ORIENTALE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	470	720	L	2,5	3,7	L
Negozi	NORMALE	800	1400	L	5,5	8,7	L

8.3. Valutazione corpi**A. Negozio/Bottega Fg. 61 Part. 2330 sub 1***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
Negozio	48,22 mq	€/mq 1.100,00	€ 53.042,00

- Valore corpo:	€ 53.042,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.042,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.042,00

B. Magazzino Fg. 61 Part. 2330 sub 3*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
Magazzino	23,10 mq	€/mq 600,00	€ 13.860,00

- Valore corpo:	€ 13.860,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.860,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.860,00

- 15 -

TOTALE LOTTO 002**€ 66.902,00****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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.035,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 002

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

€ 56.366,70

Il Perito
Ing. Armando Casalvieri

Giudice Dr.ssa Francesca Pinacchio
Curatore/Custode: Avv. Andrea Lucci
Perito: Ing. Armando Casalvieri