

## TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata



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

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

- 1 -

---

## **ALLEGATI** **LOTTO 004**

***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](mailto:ing.casarm@gmail.com)***  
***Pec: [armando.casalvieri@ingpec.eu](mailto:armando.casalvieri@ingpec.eu)***

---

Beni in Pratola Peligna (L'Aquila) Vico Salita Della Corte  
**LOTTO 004**

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

**A** . Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione (Fg.5 Part.1377 sub.2) sito nel Comune di Pratola Peligna (L'Aquila) Via Vico Salita Della Corte snc, all'interno di un aggregato edilizio del centro urbano del Comune.

Civile abitazione posta al Piano Terra e Primo di un aggregato residenziale tipico della Zona in cui è collocato, caratterizzata da agglomerati residenziali definiti da strade/vicoli. Tale agglomerato è caratterizzato da tre piani fuori terra con facciate libere su due fronti. Si accede all'ingresso principale dell'immobile in oggetto direttamente da Via Vico Salita della Corte. Il portone di ingresso, posto sul lato lungo dell'aggregato di forma trapezoidale in pianta, è caratterizzato da componenti lignei e di forma rettangolare. Attraverso una rampa iniziale di scale si accede al piano Primo dell'edificio composto da un locale ingresso adiacente ad un locale destinato a cucina e piccolo soggiorno nonché ad un piccolo bagno. Attraverso un'altra piccola rampa di scale si accede al locale camera da letto con annesso bagno di servizio. L'impianto elettrico risulta essere di tipo tradizionale sottotraccia così come l'idrico ed il termico. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da mattonelle in marmette di graniglia di pietra ad esclusione dei locali bagno che presentano rivestimenti consistenti in piastrelle di ceramica entrambi muniti di wc, bidet e lavabo. Gli infissi sia interni che esterni risultano in uno stato pessimo di conservazione e sono in materiale ligneo. Completano l'appartamento due piccoli balcon

**Identificato al Catasto Fabbricati:** Intestato a Si [REDACTED]

[REDACTED] superficie catastale 2.5 vani, posto al piano T-1, rendita: € 109,75. Confina con: libero per tre lati, con altra proprietà per un lato.

- 2 -

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:**

zona centrale prevalentemente residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti a pagamento.

**Servizi della Zona:**

asilo nido (sufficiente), Biblioteca (sufficiente), campo di calcio (buono), centro sportivo (buono), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (Sufficiente), 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 Scioviani Roccaraso.

**Caratteristiche Zone limitrofe:**

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

**Collegamenti Pubblici:**

aeroporto (60 Km), autobus (1 Km), superstrada (4 Km), ferrovia (2 Km).

### 3. STATO DI POS

Libero, di proprietà del Si [REDACTED]

#### 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

1. TRASCRIZIONE del 12/11/2002 - Registro Particolare 14018 Registro Generale 18524  
Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Repertorio 272 del 28/10/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 6367 del 17/05/2003
  2. Trascrizione n. 6368 del 17/05/2003Presenza graffati
  
2. TRASCRIZIONE del 17/12/2002 - Registro Particolare 15940 Registro Generale 21047  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/360 del 28/01/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
3. TRASCRIZIONE del 17/05/2003 - Registro Particolare 6367 Registro Generale 8660  
Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Repertorio 272 del 28/10/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14018 del 2002  
Presenza graffati
  
4. TRASCRIZIONE del 17/05/2003 - Registro Particolare 6368 Registro Generale 8661  
  
Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Repertorio 272 del 28/10/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14018 del 2002  
Presenza graffati

- 
5. TRASCRIZIONE del 17/05/2003 - Registro Particolare 6369 Registro Generale 8662  
Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Repertorio 704 del 13/05/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
  
  6. TRASCRIZIONE del 17/05/2003 - Registro Particolare 6370 Registro Generale 8664  
Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Repertorio 704 del 13/05/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
  
  7. ISCRIZIONE del 17/05/2003 - Registro Particolare 1235 Registro Generale 8665  
Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Repertorio 705 del 13/05/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 154 del 31/01/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/01/2017.  
Cancellazione totale eseguita in data 24/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)Presenza graffati
  
  8. TRASCRIZIONE del 08/04/2004 - Registro Particolare 5293 Registro Generale 7964  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/13 del 01/04/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  9. TRASCRIZIONE del 07/12/2012 - Registro Particolare 22745 Registro Generale 30340  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 1724 del 28/04/2010  
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  10. 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  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**4.2.1. Pignoramenti:**4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*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 mancanza della planimetria interna non presente negli uffici catastali.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate  
ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 At

Si

[REDACTED]  
proprietario per 1/1.

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------------------

**Unità immobiliare dal 11/09/2014**

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		5	1377	2			A/4	2	2,5 vani		Euro 109,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2014 protocollo n. AQ0178420 in atti dal 11/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67174.1/2014)
Indirizzo				VICO SALITA DELLA CORTE piano: T-1;								

**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		5	1377	2			A/4	2	2,5 vani		L. 280	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				, SALITA DELLA CORTE piano: T-1;								
Notifica				Partita		459		Mod.58				

**Situazione degli intestati dal 28/04/2010**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/04/2010 protocollo n. AQ0316182 Voltura in atti dal 13/12/2012 Repertorio n.: 244 Rogante: TRIBUNALE Sede: SULMONA Registrazione: Sede: (n. 16854.2/2012)			

Riferito limitatamente a: Fg. 5 P.Ila 1377 sub. 2.

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

**6.2 Precedenti proprietari:****Situazione degli intestati dal 13/05/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/04/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/2003 protocollo n. 122847 Trascrizione in atti dal 05/06/2003 Repertorio n.: 704 Rogante: PIRRO LAURA Sede: PRATOLA PELIGNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6370.1/2003)			

**Situazione degli intestati dal 14/01/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 28/04/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 13/05/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/2003 protocollo n. 00077134 in atti dal 04/04/2003 Sede: PRATOLA PELIGNA Registrazione: UR Sede: PESCARA Volume: 13 n: 61 del 02/04/2003 SUCCESSIONE DI PACE ARMIDA (n. 4339.1/2003)			

**Situazione degli intestati dal 28/10/2002**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 14/01/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2002 protocollo n. 231551 Trascrizione in atti dal 02/12/2002 Repertorio n.: 272 Rogante: PIRRO LAURA Sede: PRATOLA PELIGNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14018.1/2002)			

**Situazione degli intestati dal 03/10/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 28/10/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 28/10/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/10/2001 protocollo n. 00030339 in atti dal 03/04/2002 Registrazione: UR Sede: L'AQUILA Volume: 360 n: 57 del 29/01/2002 SUCC. ROSSI IDA ANNA (n. 5546.1/2002)			

**Situazione degli intestati dal 08/04/1989**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/30 fino al 03/10/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/30 fino al 03/10/2001
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/30 fino al 03/10/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/1989 Voltura in atti dal 09/10/1992 Registrazione: Sede: SULMONA Volume: 520 n: 52 del 20/06/1990 (n. 4543.3/1990)			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 08/04/1989
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Riferito limitatamente a: Fg. 5 P.Ila 1377 sub. 2.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pratola Peligna l'immobile in oggetto risulta privo di documentazione urbanistica essendo datata antecedente al 1940. Di fatto da ricerche effettuate presso l'Ufficio Sisma dello stesso Comune risulta presente una progettazione esecutiva derivante dalla richiesta di finanziamento Sisma 2009. Pertanto il sottoscritto allega alla presente tale documentazione ai fini della rivalutazione dell'immobile che sarà soggetto ad una ristrutturazione pesante essendo all'interno di un aggregato edilizio prossimo all'approvazione del Finanziamento sisma 2009 da parte degli organi competenti.

**Descrizione Appartamento (Fg. 5 Part. 1377 sub. 2 di cui al punto A)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione (Fg.5 Part.1377 sub.2) sito nel Comune di Pratola Peligna (L'Aquila) Via Vico Salita Della Corte snc, all'interno di un aggregato edilizio del centro urbano del Comune.

Civile abitazione posta al Piano Terra e Primo di un aggregato residenziale tipico della Zona in cui è collocato, caratterizzata da agglomerati residenziali definiti da strade/vicoli. Tale agglomerato è caratterizzato da tre piani fuori terra con facciate libere su due fronti. Si accede all'ingresso principale dell'immobile in oggetto direttamente da Via Vico Salita della Corte. Il portone di ingresso, posto sul lato lungo dell'aggregato di forma trapezoidale in pianta, è caratterizzato da componenti lignei e di forma rettangolare. Attraverso una rampa iniziale di scale si accede al piano Primo dell'edificio composto da un locale ingresso adiacente ad un locale destinato a cucina e piccolo soggiorno nonché ad un piccolo bagno. Attraverso un'altra piccola rampa di scale si accede al locale camera da letto con annesso bagno

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

di servizio. L'impianto elettrico risulta essere di tipo tradizionale sottotraccia così come l'idrico ed il termico. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da mattonelle in marmette di graniglia di pietra ad esclusione dei locali bagno che presentano rivestimenti consistenti in piastrelle di ceramica entrambi muniti di wc, bidet e lavabo. Gli infissi sia interni che esterni risultano in uno stato pessimo di conservazione e sono in materiale ligneo. Completano l'appartamento due piccoli balconi posizionati l

icati: Intestato a Sig. [REDACTED]

Foglio 5 Part. 1377 Sub.2, superficie catastale 2.5 vani, posto al piano T-1, rendita: € 109,75. Confina con: libero per tre lati, con altra proprietà per un lato.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente del Comune di Pratola Peligna (AQ): l'immobile è identificato nella zona residenziale di completamento tipo B

#### **Norme tecniche ed indici:**

**ART. 34** (Zone B - Descrizione) Sono classificate come Zona "B" quegli elementi territoriali per i quali sono risultati dalle analisi tematiche "elevati" i valori relativi agli aspetti paesaggistici e/o biologici e/o naturalistici, e/o geologici. sancito dal titolo Primo, per le suddette subzone, il P.R.P. tende ad assicurare che la domanda di trasformazione sia subordinata a valutazioni degli effetti conseguenti dall'inserimento dell'oggetto della trasformazione, al fine di valutarne la idoneità e la ammissibilità con riferimento alla finalità della conservazione delle configurazioni paesistiche significative evidenziate dall'esame delle caratteristiche costruttive. In rapporto all'articolazione dei valori, ed alle conseguenti modalità d'uso, la zona B viene disaggregata nella Zona B1 e nella Zona B2, corrispondenti alle seguenti subzone, come definite negli elaborati grafici di Piano. La zona B1 sono quelle aree a valore paesaggistico ed ambientale elevato.

**ART. 35** (Zona B1 - Disposizioni sugli usi compatibili) In riferimento agli usi compatibili, nelle zone B1 del P.R.P. si applicano le seguenti disposizioni: l'uso agricolo: subzone B1 sono compatibili qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale esclusivamente tipi di intervento volti a: 1.1 migliorare l'efficienza della unità produttiva; 1.2 rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo attraverso la realizzazione di strade interpoderali ed impianti di elettrificazione; 1.3 rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo attraverso la realizzazione di strade interpoderali ed impianti di elettrificazione. verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale gli interventi concernenti gli impianti di elettrificazione, e gli interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (punto 1.3, Art. 5, Tit. I), e inoltre gli usi: 1.4 interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli; 1.5 interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo. Per l'uso forestale sono compatibili gli usi: 2.1 interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica a antincendio, forestale e riforestazione; 2.2 interventi di riforestazione volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico con finalità protettive da sottoporre a studio di compatibilità ambientale; 2.3 interventi volti alla forestazione produttiva, ed al taglio colturale, ritenuti compatibili qualora contemplati in piani di assestamento forestale o in assenza degli stessi qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 2.4 interventi per la realizzazione di ricoveri precari. Per l'uso pascolivo sono compatibili gli usi: 3.1 interventi di ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle da verificare attraverso lo studio di compatibilità ambientale; 3.2 interventi di razionalizzazione dell'uso delle superfici a foraggiere; 3.3 interventi volti al miglioramento di prati, praterie e pascoli, attraverso

opere di spietramento, decespugliamento e concimazione. Per l'uso turistico: sono compatibili, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, esclusivamente tipi d'intervento volti alla realizzazione di: 4.1 infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio, così specificate: • attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso e di parcheggi; • aree di verde attrezzato e di attrezzature all'aperto per il tempo libero; • percorsi attrezzati e maneggi; 4.2 infrastrutture di accesso, di stazionamento e di distribuzione; 4.3 limitatamente alla realizzazione di ostelli; 4.4 strutture ricettive all'aria aperta, campeggi, aree di sosta; 4.5 strutture scientifico culturali; 4.6 orti botanici. Per l'uso tecnologico: sono compatibili gli interventi di cui al punto 6.2 e 6.3 qualora si abbia verifica positiva attraverso lo studio di compatibilità ambientale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore Equivalente mq
Appartamento Fg 5 Part. 1377 Sub 2	Superficie reale lorda	55,00mq	1,00	55,00mq
Balconi	Superficie reale lorda	8,00mq	0,25	2,00mq

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: privo di fondazioni
- Strutture verticali:** materiale: Struttura portante in muratura pietrame 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: sufficienti.
- Scale:** due rampe di scale in gradini di pietra.

### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

- Infissi esterni:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno color bianco, protezione: scuri, materiale protezione: legno color bianco, condizioni: scarse, presenza di persiane in legno color verde condizioni scarse.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
- Pareti esterne:** materiale: muratura portante in pietra, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.
- Pavimentazione interna:** materiale: piastrelle di marmette in scaglia di pietra condizioni pessime.



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

**Portone di ingresso:** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno color noce, accessori: con maniglione, condizioni: pessime.

#### **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 non conforme.

### **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 **550,00 €/mq**.

#### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Pratola Peligna (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: PRATOLA PELIGNA

Fascia/zona: Centrale/- CENTRO ABITATO DI PRATOLA PELIGNA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	750	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	700	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	360	510	L	1,6	2	L
Posti auto coperti	NORMALE	210	310	L	1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	90	110	L	0,4	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	560	830	L	1,6	2,3	L

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento Fg. 5 Part. 1377 Sub. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento (sub.2)	55,00mq	€/mq 550,00	€ 30.250,00
Balconi	2,00mq	€/mq 550,00	€ 1.100,00

- 10 -

- Valore corpo:	€ 30.250,00
- Valore accessori:	€ 1.100,00
- Valore complessivo intero:	€ 31.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 31.350,00

#### 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: € 4.702,50

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.147,50

