

Promossa da: [REDACTED]

TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

- 1 -

ELABORATO PERITALE **LOTTO 001**

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@ingpec.eu

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

Beni in Introdacqua (L'Aquila) Via Torlini snc Loc. Torrone
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A . Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione (Fg.1 Part.1263 sub.22) sito nel Comune di Introdacqua (L'Aquila) Via Torlini snc in Località Torrone, all'interno di un fabbricato condominiale.

Appartamento posto al Piano Sottotetto (Mansarda) di una palazzina composta da tre piani fuori terra di forma pressoché regolare caratterizzata da facciate intonacate e tinteggiate, circondate quasi per intero da balconi di pertinenza e tetto a due falde. Si accede all'ingresso principale della palazzina attraverso una strada privata che si immette direttamente sulla Via denominata Torlini. Il portone di ingresso, posto sul lato lungo dell'edificio di forma rettangolare in pianta, è caratterizzato da componenti metallici e vetro ed è posizionato ad una quota rispetto al piano di campagna di circa 1,20 m, tanto da generare una serie di gradini per permetterne il comodo utilizzo. Salendo una serie di rampe di scale si accede all'appartamento tramite un portone blindato. L'appartamento è caratterizzato da un openspace che include i locali ingresso cucina e soggiorno. Originariamente era distribuito in due zone ben distinte (giorno e notte) con la collocazione del locale bagno al centro di tali zone. Alla data del sopralluogo, attraverso una serie di demolizioni che hanno interessato i tramezzi interni, l'appartamento risulta conformato come un unico ambiente senza definizione dei locali ad esclusione del locale bagno che mantiene la sua collocazione. L'impianto elettrico risulta essere di tipo tradizionale sottotraccia mentre l'assenza della caldaia fa dedurre una problematica sull'impianto termico che risulta non essere autonomo ma collegato direttamente con l'appartamento sottostante. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da mattonelle in monocottura ad esclusione del locale bagno che presenta rivestimenti consistenti in piastrelle di ceramica e munito di vasca da bagno, wc, bidet e lavabo. Trattandosi di sottotetto, l'appartamento presenta un'altezza utile pari a 3,10 mt sulla linea di colmo e un'altezza perimetrale utile pari a 1.50 mt. Gli infissi sono in PVC finto legno mentre la porta interna in legno tamburato. Completano l'appartamento due balconi posizionati lungo i lati corti.

Intestato a Sig. [REDACTED]

Foglio 1 Part. 1263 Sub.22, superficie catastale 79 mq, posto al piano sottotetto, rendita: € 206,58. Confina con: libero per tre lati, con altra proprietà per un lato.

- 2 -

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona periferica prevalentemente residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti anche privati.

Servizi della Zona:

asilo nido (sufficiente), Biblioteca (sufficiente), campo di calcio (buono), centro sportivo (buono), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (scarso), 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: Roccaraso – Rivisondoli - Pescocostanzo - Sulmona. 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 (10 Km), ferrovia (3 Km).

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

3.

Libero, di proprietà del Sig. [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

ISCRIZIONE del 21/11/2007 - Registro Particolare 7746 Registro Generale 30411
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA GRUPPO EQUITALIA Repertorio 17681 del 13/11/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D. LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 265 del 17/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 12054 Registro Generale 16286
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 642/2010 del 03/09/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 262 del 17/02/2014 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 17803 Registro Generale 22430
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 580 del 11/12/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONE del 17/02/2014 - Registro Particolare 263 Registro Generale 2456
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 580 del 11/12/2013
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2259 del 2001

ANNOTAZIONE del 17/02/2014 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2457
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 580 del 11/12/2013
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 254 del 2003

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:*

[REDACTED]

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate difformità in merito alla destinazione urbanistica correlata al condono in corso di approvazione per mancanza di integrazioni. Superfici e volumi non presenti nel progetto originario.

4.3.2. Conformità catastale: difforme per conformazione interna degli spazi derivante dalla demolizione di tutti i tramezzi che definivano i locali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Su richiesta del sottoscritto, l'amministratore del condominio "SERENA" nel quale è collocato l'immobile in oggetto, ha trasmesso il seguente resoconto delle spese:

<i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</i>	€ 240,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:</i>	€ 0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</i>	€ 240,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1



Situazione degli intestati dal 11/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 11/12/2013 Trascrizione in atti dal 24/12/2013 Repertorio n.: 580 Rogante: TRIBUNALE DI SULMONA Sede: SULMONA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 17803.1/2013)			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	1	1263	22	Cens.	Zona	A/2	3	4 vani	Catastale Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte** : 79 m ²	Euro 206,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TORLINI SNC piano: 2;										
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 27/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	1	1263	22	Cens.	Zona	A/2	3	4 vani	Catastale	Euro 206,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2014 protocollo n. AQ0105114 in atti dal 27/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38390.1/2014)
Indirizzo		VIA TORLINI SNC piano: 2;										
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 13/06/2007

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		1	1263	22			A/2	3	4 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2007 protocollo n. AQ0235503 in atti dal 13/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13397.1/2007)
Indirizzo		VIA TORLINO. SNC piano: 2;										
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 12/06/2006

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		1	1263	22			A/2	3	4 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/06/2006 protocollo n. AQ0092603 in atti dal 12/06/2006 MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 13690.1/2006)
Indirizzo		VIA TORLINO. SNC piano: 2;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Riferito limitatamente a: Fg. 1 P.Ila 1263 sub. 22.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 12/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 11/12/2013
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/06/2006 protocollo n. AQ0092603 in atti dal 12/06/2006 Registrazione: MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 13690.1/2006)	

- 5 -

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/07/2004

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		1	1263	20			C/2	1	70 m ²		Euro 133,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2004 protocollo n. AQ0143763 in atti dal 28/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14011.1/2004)
Indirizzo		VIA TORLINO. SNC piano: 2;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/07/2004

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		1	1263	20			C/2	1	70 m ²		Euro 133,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2004 protocollo n. AQ0143763 in atti dal 28/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14011.1/2004)
Indirizzo		VIA TORLINO. SNC piano: 2;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/07/2004

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		1	1263	20			C/2	1	70 m ²		Euro 133,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2004 protocollo n. AQ0143763 in atti dal 28/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14011.1/2004)
Indirizzo		VIA TORLINO. SNC piano: 2;										
Annotazioni		classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Promossa da: [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 03/02/2003

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 12/06/2006
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/2003 Trascrizione in atti dal 10/02/2003 Repertorio n.: 30859 Rogante: ALTIERO VITTORIO Sede: ROCCARASO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1703.1/2003)			

Riferito limitatamente a: Fg. 1 P.Ila 1263 sub. 22.

**6.3 Precedenti proprietari:
Fauci Salvatore Srl con sede in Sulmona (AQ) C.F. P. IVA 01402510661**

Situazione degli intestati dal 29/01/2003

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 03/02/2003
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 29/01/2003 protocollo n. 15924 in atti dal 29/01/2003 Registrazione: DIVISIONE (n. 403.1/2003)			

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 18/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	1	1263	15	Cens.	Zona	C/2	1	148 m ²	Catastale	Euro 282,81	COSTITUZIONE del 18/04/2002 protocollo n. 86451 in atti dal 18/04/2002 COSTITUZIONE (n. 1406.1/2002)
Indirizzo		VIA TORLINI SNC piano: 2;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 18/04/2002

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 29/01/2003
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/04/2002 protocollo n. 86451 in atti dal 18/04/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1406.1/2002)			

Riferito limitatamente a: Fg. 1 P.Ila 1263 sub.22

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 12 rilasciata in data 21/04/2001. Ad oggi non è stata rilasciata ancora l'agibilità. Pratica di Condono edilizio ancora in corso di approvazione per carenze documentali relative a richiesta di integrazione.

Descrizione Appartamento (Fg. 1 Part. 1263 sub. 22 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione (Fg.1 Part.1263 sub.22) sito nel Comune di Introdacqua (L'Aquila) Via Torlini snc in Località Torrone, all'interno di un fabbricato condominiale.

Appartamento posto al Piano Sottotetto (Mansarda) di una palazzina composta da tre piani fuori terra di forma pressoché regolare caratterizzata da facciate intonacate e tinteggiate, circondate quasi per intero da balconi di pertinenza e tetto a due falde. Si accede all'ingresso principale della palazzina attraverso una strada privata che si immette direttamente sulla Via denominata Torlini. Il portone di ingresso, posto sul lato lungo dell'edificio di forma rettangolare in pianta, è caratterizzato da componenti metallici e vetro ed è posizionato ad una quota rispetto al piano di campagna di circa 1,20 m, tanto da generare una serie di gradini per permetterne il comodo utilizzo. Salendo una serie di rampe di scale si accede all'appartamento tramite un portone blindato. L'appartamento è caratterizzato da un openspace che include i locali ingresso cucina e soggiorno. Originariamente era distribuito in due zone ben distinte (giorno e notte) con la collocazione del locale bagno al centro di tali zone. Alla data del sopralluogo, attraverso una serie di demolizioni che hanno interessato i tramezzi interni, l'appartamento risulta conformato come un unico ambiente senza definizione dei locali ad esclusione del locale bagno che mantiene la sua collocazione. L'impianto elettrico risulta essere di tipo tradizionale sottotraccia mentre l'assenza della caldaia fa dedurre una problematica sull'impianto termico che risulta non essere autonomo ma collegato direttamente con l'appartamento sottostante. La pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da mattonelle in monocottura ad esclusione del locale bagno che presenta rivestimenti

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

consistenti in piastrelle di ceramica e munito di vasca da bagno, wc, bidet e lavabo. Trattandosi di sottotetto, l'appartamento presenta un'altezza utile pari a 3,10 mt sulla linea di colmo e un'altezza perimetrale utile pari a 1.50 mt. Gli infissi sono in PVC finto legno mentre la porta interna in legno tamburato. Completano l'appartamento due balconi posizionati lungo i lati corti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del Comune di Introdacqua (AQ): l'immobile è identificato nella zona di completamento tipo 2, Zona agricola con compatibilità insediativa E1

Norme tecniche ed indici: art. 59 delle N.T.A.

Tali zone comprendono tutto il tessuto urbano di recente espansione delle frazioni e delle Case Sparse.

La destinazione d'uso di tale Zona è quella prevista dall'art.43 delle presenti norme.

In tale zona il Piano si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento $S_m = mq.300$ applicando i seguenti parametri:

- a) I_f (indice di fabbricabilità fondiaria) = mc 1,6 /mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni P3 = mq 1/mc 10;
- c) Aree private a verde di uso condominiale = mq 5/mc 100;
- d) Opere di urbanizzazione primaria; oneri di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dall'apposita delibera del C.C.;
- e) Altezza massima = mt. 7,50;
- f) V (indice di visuale libera) = 0,4;
- g) Distanza minima dai confini di proprietà = mt. 5,00;
- h) Distacco minimo fra i fabbricati D3 mt.10,00.
- i) In aderenza col consenso del confinante ovvero in aderenza preesistente.
- j) Rapporto massimo di copertura = 40%.

Art. 43 – Attività ammesse nelle aree edificate e da edificare

Le zone residenziali sono destinate, prevalentemente, alle residenze ed ai servizi connessi. Sono assimilati ad ogni effetto alla residenza gli studi professionali organicamente residenziali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, ipermercati, industrie, laboratori artigianali con macchinario che produca rumore e/o esalazioni moleste, macelli, stalle, etc. ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse nelle zone residenziali tutte quelle funzioni di servizio di uso pubblico (commercio, artigianato di servizio, pensioni, ristoranti, etc.) la cui localizzazione, fatte salve le dotazioni di spazi di sosta e parcheggio di cui all'art.37 e di specifici regolamenti, non contrasti per motivi igienico-sanitari, per rumorosità etc., con il carattere residenziale della zona stessa. Tali locali non dovranno mai superare i mq.150 di superficie utile e comunque non eccedere il 30% della superficie utile residenziale dell'intervento per il quale si richiede la concessione edilizia. E' ammessa nelle zone residenziali la realizzazione di piscine ad uso familiare connesse con la residenza. Nelle zone residenziali è consentito l'accorpamento di più lotti edificabili, anche se non confinanti ed anche se a destinazione residenziale diversa, per il raggiungimento del lotto minimo, con utilizzazione unitaria della cubatura risultante in un unico lotto nel rispetto dei parametri morfologici (altezze, distanze, etc.) del lotto stesso.

Nelle zone residenziali per tutti i fabbricati esistenti, intesi come unità fondiaria di cui all'art. 25, punto 10 delle presenti norme, per i quali siano trascorsi più di 25 anni dal rilascio del certificato di abitabilità, per rispondere a sopravvenute nuove esigenze legate alla composizione del nucleo familiare del titolare del certificato di abitabilità, pertanto con assoluta esclusione del caso in cui si siano successivamente verificati passaggi di proprietà, qualora l'originario lotto di pertinenza non sia in grado di esprimere ulteriore cubatura residua, nel caso di ristrutturazione edilizia è consentito un aumento di cubatura una tantum per l'adeguamento igienico-funzionale e distributivo nella misura del:

- a) 50% del volume esistente per edifici con volumetria fino a mc.200, con un minimo di mq. 20 di superficie utilizzabile;
- b) 30% del volume esistente per edifici con volumetria compresa tra mc.200 e mc. 600;

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

c) 10% del volume esistente per edifici con volumetria compresa tra mc.600 e mc. 1.000.

Per tutti i nuovo fabbricati realizzati nelle zone residenziali (completamento tipo 1, 2 e 3, case orto, estensiva di completamento, PEEF, espansione a fini turistici) al fine di supplire alla scarsa disponibilità di aree pubbliche di parcheggio è prescritta la cessione al Comune di aree parcheggio "P1" nella misura di mq.5/mq.30 Su, localizzati sul fronte strada esternamente alla recinzione.

Tale cessione dovrà avvenire per atto pubblico contestualmente al rilascio del certificato di abitabilità, e le spese del relativo frazionamento faranno carico al soggetto proponente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore Equivalente mq
Appartamento Fg 1 Part. 1263 Sub 22	Superficie reale lorda	85,00 mq	1,00	85,00 mq
Balconi	Superficie reale lorda	8,50 mq	0,25	2.13 mq

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura di mattoni forati, condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

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

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

Scale: Assenti.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno color noce, protezione: scuri, materiale protezione: legno color noce, condizioni: buone.

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

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle di gres porcellanato, condizioni: buone.

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

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio blindato color legno noce, accessori: con maniglione, condizioni: buone.

Provincia: L'AQUILA

Comune: INTRODACQUA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI INTRODACQUA, FRAZIONI DI CANTONE, NOCE CARLONE, CASE DEL MEDICO, CAUZZE, MASTROIACOVO, SANTA MARIA, FRASCATI, GEMMA

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	460	660	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	600	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	310	440	L	1,3	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	190	270	L	0,9	1,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	80	110	L	0,3	0,4	L
Ville e Villini	NORMALE	540	800	L	1,7	2,3	L

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento Fg. 1 Part. 1263 Sub. 22

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
Appartamento (sub.8)	85,00 mq	€/mq 600,00	€ 51.000,00
Balconi	2.16 mq	€/mq 600,00	€ 1.296,00

- Valore corpo:	€ 51.000,00
- Valore accessori:	€ 1.296,00
- Valore complessivo intero:	€ 52.296,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 52.296,00

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:

€ 7.844,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

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

Promossa da: [REDACTED]

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:

€ 43.451,60

Il Perito
Ing. Armando Casalvieri