

Premessa

La sottoscritta arch. Maria Laura Liberatore, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di L'Aquila al n° 729, con provvedimento del 25/11/2021 è stata nominata CTU della causa in epigrafe, ed ha prestato giuramento ed accettato l'incarico per la stima dei beni e le operazioni peritali connesse. Presa visione degli atti e dei documenti prodotti contenuti nel fascicolo, previa comunicazione del custode nominato avv. Mariella Di Stanislao, ha effettuato diversi sopralluoghi per visionare tutti gli immobili. L'impossibilità ad effettuare le operazioni peritali nei tempi stabiliti ha reso necessaria una richiesta di proroga per la consegna dell'elaborato peritale.

Segue la perizia di stima.

Pratola Peligna, 02/09/2022

Arch. Maria Laura Liberatore



Identificazione dei beni

Immobili oggetto del pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare eseguito dal Tribunale di Sulmona dispone la vendita dei seguenti immobili:

- **Due abitazioni** all'interno di un complesso di case a schiera, nel comune di Ateleta (AQ), via Pontoni, composte da piano terra e piano primo.
- **Due abitazioni** di tipologia ad appartamento nel comune di Ateleta (AQ), via Pontoni, situate al piano terra e al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni

Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. Pescasseroli(AQ) come di seguito:

Proprietario per la quota di 1/1: [REDACTED]

- **Abitazione:** via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 4, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 72, escluse aree scoperte mq 67, R.C. Euro. 413,17, piano terra int. 2 edificio A;
- **Abitazione:** via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 7, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 4,5, Sup. Cat. mq 73, escluse aree scoperte mq 68, R.C. Euro. 371,85, piano secondo int. 6 edificio A;
- **Abitazione:** via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 9, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 69, escluse aree scoperte mq 62, R.C. Euro. 413,17, piano terra e primo, int. 1 edificio B;
- **Abitazione:** via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 13, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 66, escluse aree scoperte mq 59, R.C. Euro. 413,17, piano terra e primo, int. 5 edificio B.

Suddivisione in lotti

In merito alla divisibilità del compendio immobiliare assoggettato ad espropriazione, considerata la natura dei beni, la tipologia degli immobili e la loro distribuzione, lo stesso potrà essere posto in vendita suddiviso in 4 lotti, proposti dalla scrivente CTU, così costituiti:

- **LOTTO 1:** Abitazione in via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 4, piano terra int. 2 edificio A;
- **LOTTO 2:** Abitazione in via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 7, piano secondo int. 6 edificio A;
- **LOTTO 3:** Abitazione in via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 9, piano terra e primo, int. 1 edificio B;
- **LOTTO 4:** Abitazione in via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 13, piano terra e primo, int. 5 edificio B.

CTU: Arch. Maria Laura Liberatore

▪ PIAZZA 1 MAGGIO 12 ▪ 67035 Pratola Peligna (AQ) ▪
▪ e-mail marialaura.liberatore@archiworldpec.it ▪

2 di 23



LOTTO 1

Descrizione del lotto

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano in periferia del comune di Ateleta (AQ), fuori dal centro urbano abitato, nel tratto finale di una strada in cui sono stati edificati insediamenti residenziali recenti.

Il lotto si trova all'interno di un complesso immobiliare formato da due edifici: l'edificio A, un fabbricato per civile abitazione composto da 6 unità abitative, e l'edificio B, un edificio a schiera di villette su due piani. Il terreno su cui insiste, identificato al catasto al fg. 34 part. 545, è delimitato da un muro in cemento armato su tutti i lati, e da un cancello in ferro che costituisce l'accesso alla proprietà.

Il lotto 1 si trova al piano terra dell'edificio A del complesso immobiliare, una palazzina costituita da 3 piani fuori terra collegati da un vano scala centrale, senza ascensore.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, ed è in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è formato da una zona giorno, due camere e un bagno. Da un lato è presente un balcone, mentre sul lato opposto l'abitazione si affaccia nell'area condominiale di pertinenza.

Le stanze sono dotate di illuminazione e areazione naturale, tramite finestre con infissi in legno interni, e persiane in legno esterne. Nella zona giorno è presente un camino.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'appartamento è provvisto di impianti elettrico, idrico e termico; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano proveniente dalla rete cittadina e gli elementi scaldanti sono radiatori in alluminio.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche costruttive e descrittive:

- *Infissi esterni* tipologia ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- *Pavimentazione interna* materiale: mista, parquet e maiolica, condizioni: buone.
- *Fognatura (impianto)* rete di smaltimento: tubi in PVC, collettore o rete comunale
- *Gas (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano
- *Termico (impianto)*: tipologia: autonomo, alimentazione: metano
- *Idrico (impianto)*: alimentazione: diretta da rete comunale
- *Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
- *Citofonico (impianto)*: presente

Consistenza dell'immobile

L'immobile è formato da un piano terra, di superficie lorda di mq 69.50

Superficie lorda appartamento: mq 69.50

Identificazione catastale

Proprietario per la quota di 1/1: [REDACTED]

CTU: Arch. Maria Laura Liberatore

▪ PIAZZA 1 MAGGIO 12 ▪ 67035 Pratola Peligna (AQ) ▪
▪ e-mail marialaura.liberatore@archiworldpec.it ▪

3 di 23



- **Abitazione:** via Pontoni interno 2 piano T, foglio 34, particella 545, sub 4, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 72 – Totale escluse aree scoperte 67 mq, R.C. Euro. 413,17.

Oneri di natura condominiale

Non ci sono oneri di natura condominiale.

Regolarità urbanistica/edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Ateleta, si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- **Concessione edilizia n.105/03**
- **Concessione edilizia n. 33/04**
- **Concessione edilizia n. 28/05**

E' stato presentato in data 13/03/2007 il certificato di fine lavori, che attesta anche l'avvenuto Deposito al Genio Civile, la Relazione a struttura ultimata e il collaudo statico.

Non esiste certificato di agibilità.

Conformità catastale

Nessuna difformità

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici delle planimetrie catastali.

Riepilogo difformità riscontrate e spese necessarie per il ripristino della conformità dell'immobile

- Assenza di agibilità

Le operazioni necessarie e le spese necessarie al ripristino possono essere così riassunte:

- Predisposizione della documentazione necessaria per la Segnalazione certificata di agibilità parziale;
- Pagamento oneri e spese tecniche

Si presuppone una spesa di circa € 1500,00

Disponibilità dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, così come da relazione avvocato Mariella Di Stanislao.

Titoli di proprietà

Dall'esame della documentazione in atti si evincono per gli immobili i seguenti titoli di proprietà, che attestano il possesso ultraventennale da parte degli attuali comproprietari:

Immobili identificati al catasto al fg. 34 part. 545 sub 7



- [REDACTED] proprietaria per 1/1 20/10/2006 al 30/10/2007, COSTITUZIONE del 20/10/2006 Pratica n.AQ0175904 in atti dal 20/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2559.1/2006)
- [REDACTED] proprietaria dal 30/10/2007, per Atto del 30/10/2007 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6792 registrato in data - COMPRAVENDITA

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalla ispezione ipotecaria in atti si evince che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti Iscrizioni, Trascrizioni, Annotazioni:

Immobili identificati al catasto al foglio 34, particella 545, sub 4:

- ISCRIZIONE NN. 18219/4462 del 11/07/2005 di IPOTECA VOLONTARIA, notaio Monica Gazzola, rep 5516, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE NN. 9278/7129 del 25/05/2021 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore di SIENA NPL 2018 srl contro [REDACTED]



Stima dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato in base alla comparazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, dalle agenzie immobiliari del territorio, e dalla valutazione delle caratteristiche principali dell'immobile (*ubicazione, stato manutentivo, etc.*)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore lotto
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>
Piano terra	69,50	1	69,50		
Balcone	11,48	0,25	2,87		
Giardino	49,90	0,15	7,48		
Totale			79,85	900,00	71.865,00

	<i>Euro</i>
A detrarre: 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 10.779,75
A detrarre: spese di ripristino conformità urbanistica	€ 1.500,00
VALORE LOTTO	€ 59.585,25

Il valore del lotto 1 è pari a € 59.585,25



LOTTO 2

Descrizione del lotto

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano in periferia del comune di Ateleta (AQ), fuori dal centro urbano abitato, nel tratto finale di una strada in cui sono stati edificati insediamenti residenziali recenti.

Il lotto si trova all'interno di un complesso immobiliare formato da due edifici: l'edificio A, un fabbricato per civile abitazione composto da 6 unità abitative, e l'edificio B, un edificio a schiera di villette su due piani. Il terreno su cui insiste, identificato al catasto al fg. 34 part. 545, è delimitato da un muro in cemento armato su tutti i lati, e da un cancello in ferro che costituisce l'accesso alla proprietà.

Il lotto 2 si trova al secondo piano dell'edificio A del complesso immobiliare, una palazzina costituita da 3 piani fuori terra collegati da un vano scala centrale, senza ascensore.

L'edificio è stato realizzato in cemento armato, ed è in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è formato da una zona giorno, due camere e un bagno. Sono presenti due balconi sui lati opposti dell'appartamento.

Le stanze sono dotate di illuminazione e areazione naturale, tramite finestre con infissi in legno interni, e persiane in legno esterne. Nella zona giorno è presente un camino.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'appartamento è provvisto di impianti elettrico, idrico e termico attualmente non funzionanti; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano proveniente dalla rete cittadina e gli elementi scaldanti dovrebbero essere radiatori, che attualmente non sono presenti nell'immobile, così come la caldaia.

L'appartamento non si trova in buono stato di manutenzione: i radiatori e una parte degli infissi interni sono stati rimossi e portati via; vi sono inoltre tracce di umidità sul soffitto, in particolar modo in una delle due camere da letto.

Caratteristiche costruttive e descrittive:

- *Infissi esterni* tipologia ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- *Pavimentazione interna* materiale: mista, parquet e maiolica, condizioni: buone.
- *Fognatura (impianto)* rete di smaltimento: tubi in PVC, collettore o rete comunale
- *Gas (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano
- *Termico (impianto)*: tipologia: autonomo, alimentazione: metano
- *Idrico (impianto)*: alimentazione: diretta da rete comunale
- *Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
- *Citofonico (impianto)*: presente

Consistenza dell'immobile

L'immobile è formato da un appartamento a piano secondo, di superficie lorda di mq 69.50

Superficie lorda appartamento: mq 69.50



Identificazione catastale

Proprietario ciascuno per la quota di 1/1: ██████████

- **Abitazione:** via Pontoni interno 6 piano 2, foglio 34, particella 545, sub 7, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 4,5, Sup. Cat. mq 73 – Totale escluse aree scoperte 68 mq, R.C. Euro. 371,85.

Oneri di natura condominiale

Non ci sono oneri di natura condominiale

Regolarità urbanistica/edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Ateleta si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- **Concessione edilizia n.105/03**
- **Concessione edilizia n. 33/04**
- **Concessione edilizia n. 28/05**

E' stato presentato in data 13/03/2007 il certificato di fine lavori, che attesta anche l'avvenuto Deposito al Genio Civile, la Relazione a struttura ultimata e il collaudo statico.

Non esiste certificato di agibilità.

Conformità catastale

Nessuna difformità

Lo stato dei luoghi **corrisponde** agli elaborati grafici delle planimetrie catastali.

Riepilogo difformità riscontrate e spese necessarie per il ripristino della conformità dell'immobile

- Assenza di agibilità

Le operazioni necessarie e le spese necessarie al ripristino possono essere così riassunte:

- Predisposizione della documentazione necessaria per la Segnalazione certificata di agibilità parziale;
- Pagamento oneri e spese tecniche

Si presuppone una spesa di circa € 1500,00

Disponibilità dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, così come da relazione avvocato Mariella Di Stanislao.



Titoli di proprietà

Dall'esame della documentazione in atti si evincono per gli immobili i seguenti titoli di proprietà, che attestano il possesso ultraventennale da parte degli attuali comproprietari:

Immobili identificati al catasto al fg. 34 part. 545 sub 7

- [REDACTED] proprietaria per 1/1 20/10/2006 al 30/10/2007, COSTITUZIONE del 20/10/2006 Pratica n.AQ0175904 in atti dal 20/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2559.1/2006)
- [REDACTED] proprietaria dal 30/10/2007, per Atto del 30/10/2007 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6792 registrato in data - COMPRAVENDITA

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalla ispezione ipotecaria in atti si evince che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti Iscrizioni, Trascrizioni, Annotazioni:

Immobili identificati al catasto al foglio 34, particella 545, sub 4:

- ISCRIZIONE NN. 18219/4462 del 11/07/2005 di IPOTECA VOLONTARIA, notaio Monica Gazzola, rep 5516, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE NN. 9278/7129 del 25/05/2021 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore di SIENA NPL 2018 srl contro [REDACTED]



Stima dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato in base alla comparazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, dalle agenzie immobiliari del territorio, e dalla valutazione delle caratteristiche principali dell'immobile (*ubicazione, stato manutentivo, etc.*)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore lotto
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>
Piano terra	69,50	1	69,50		
Balcone	10,16	0,25	2,54		
Totale			72,04	850,00	61.234,00

	<i>Euro</i>
A detrarre: 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 9.185,10
A detrarre: spese di ripristino conformità urbanistica	€ 1.500,00
VALORE LOTTO	€ 50.548,90

Il valore del lotto 2 è pari a € 50.548,90



LOTTO 3

Descrizione del lotto

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano in periferia del comune di Ateleta (AQ), fuori dal centro urbano abitato, nel tratto finale di una strada in cui sono stati edificati insediamenti residenziali recenti.

Il lotto si trova all'interno di un complesso immobiliare formato da due edifici: l'edificio A, un fabbricato per civile abitazione composto da 6 unità abitative, e l'edificio B, un edificio a schiera di villette su due piani. Il terreno su cui insiste, identificato al catasto al fg. 34 part. 545, è delimitato da un muro in cemento armato su tutti i lati, e da un cancello in ferro che costituisce l'accesso alla proprietà.

Il lotto 3 si trova nell'edificio B, un complesso di villette a schiera composto da piano terra e piano primo. L'appartamento oggetto di perizia è collocato in uno dei due estremi del fabbricato.

L'appartamento è formato al piano terra da una zona giorno con bagno, dalla quale si accede allo spazio esterno di pertinenza. Una scala conduce al piano primo in cui si trovano due locali e un bagno. Ogni stanza è dotata di balcone, mentre il bagno è illuminato da una piccola finestra posizionata in copertura.

L'abitazione è dotata di illuminazione e areazione naturale, tramite finestre con infissi in legno interni, e persiane in legno esterne. Nella zona giorno è presente un camino.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'appartamento è provvisto di impianti elettrico, idrico e termico attualmente non funzionanti; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano proveniente dalla rete cittadina: gli elementi scaldanti dovrebbero essere radiatori, ma attualmente non sono presenti nell'immobile, così come la caldaia: sono stati rimossi.

L'appartamento si trova in un lieve stato di degrado: oltre agli elementi scaldanti eliminati sono presenti tracce di umidità sulle pareti. Esternamente la tinteggiatura e gli intonaci presentano diverse zone deteriorate.

Caratteristiche costruttive e descrittive:

- *Infissi esterni* tipologia ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- *Pavimentazione interna* materiale: mista, parquet e maiolica, condizioni: buone.
- *Fognatura (impianto)* rete di smaltimento: tubi in PVC, collettore o rete comunale
- *Gas (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano
- *Termico (impianto)*: tipologia: autonomo, alimentazione: metano
- *Idrico (impianto)*: alimentazione: diretta da rete comunale
- *Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
- *Citofonico (impianto)*: presente

Consistenza dell'immobile

L'immobile è formato da un piano terra, di superficie lorda di mq 57,20

Superficie lorda appartamento: mq 57,20



Identificazione catastale

Proprietario per la quota di 1/1: [REDACTED]

- **Abitazione:** via Pontoni interno 1 piano T - 1, foglio 34, particella 545, sub 9, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 4,5, Sup. Cat. mq 69 – Totale escluse aree scoperte 62 mq, R.C. Euro. 413,17

Oneri di natura condominiale

Non ci sono oneri di natura condominiale

Regolarità urbanistica/edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Ateleta si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- **Concessione edilizia n.105/03**
- **Concessione edilizia n. 33/04**
- **Concessione edilizia n. 28/05**

E' stato presentato in data 13/03/2007 il certificato di fine lavori, che attesta anche l'avvenuto Deposito al Genio Civile, la Relazione a struttura ultimata e il collaudo statico.

Non esiste certificato di agibilità.

Conformità catastale

Nessuna difformità

Lo stato dei luoghi **corrisponde** agli elaborati grafici delle planimetrie catastali.

Riepilogo difformità riscontrate e spese necessarie per il ripristino della conformità dell'immobile

- Assenza di agibilità

Le operazioni necessarie e le spese necessarie al ripristino possono essere così riassunte:

- Predisposizione della documentazione necessaria per la Segnalazione certificata di agibilità parziale;
- Pagamento oneri e spese tecniche

Si presuppone una spesa di circa € 1500,00

Disponibilità dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, così come da relazione avvocato Mariella Di Stanislao.



Titoli di proprietà

Dall'esame della documentazione in atti si evincono per gli immobili i seguenti titoli di proprietà, che attestano il possesso ultraventennale da parte degli attuali comproprietari:

Immobili identificati al catasto al fg. 34 part. 545 sub 7

- [REDACTED] proprietaria per 1/1 20/10/2006 al 30/10/2007, COSTITUZIONE del 20/10/2006 Pratica n.AQ0175904 in atti dal 20/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2559.1/2006)
- [REDACTED] proprietaria dal 30/10/2007, per Atto del 30/10/2007 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6792 registrato in data - COMPRAVENDITA

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalla ispezione ipotecaria in atti si evince che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti Iscrizioni, Trascrizioni, Annotazioni:

Immobili identificati al catasto al foglio 34, particella 545, sub 4:

- ISCRIZIONE NN. 18219/4462 del 11/07/2005 di IPOTECA VOLONTARIA, notaio Monica Gazzola, rep 5516, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE NN. 9278/7129 del 25/05/2021 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore di SIENA NPL 2018 srl contro [REDACTED]



Stima dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato in base alla comparazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, dalle agenzie immobiliari del territorio, e dalla valutazione delle caratteristiche principali dell'immobile (*ubicazione, stato manutentivo, etc.*)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore lotto
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>
Piano terra e piano primo	57,20	1	57,20		
Balconi	4 x 5,7	0,25	5,7		
Giardino	16,72	0,15	2,5		
Totale			65,40	850,00	55.590,00

	<i>Euro</i>
A detrarre: 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 8.338,50
A detrarre: spese di ripristino conformità urbanistica	€ 1.500,00
VALORE LOTTO	€ 45.751,50

Il valore del lotto 3 è pari a € 45.751,50



LOTTO 4

Descrizione del lotto

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano in periferia del comune di Ateleta (AQ), fuori dal centro urbano abitato, nel tratto finale di una strada in cui sono stati edificati insediamenti residenziali recenti.

Il lotto si trova all'interno di un complesso immobiliare formato da due edifici: l'edificio A, un fabbricato per civile abitazione composto da 6 unità abitative, e l'edificio B, un edificio a schiera di villette su due piani. Il terreno su cui insiste, identificato al catasto al fg. 34 part. 545, è delimitato da un muro in cemento armato su tutti i lati, e da un cancello in ferro che costituisce l'accesso alla proprietà.

Il lotto 4 si trova nell'edificio B, un complesso di villette a schiera composto da piano terra e piano primo.

L'appartamento è formato al piano terra da un'a zona giorno con bagno, dalla quale si accede allo spazio esterno di pertinenza. Una scala conduce al piano primo in cui si trovano due locali e un bagno. Ogni stanza è dotata di balcone, mentre il bagno è illuminato da una piccola finestra posizionata in copertura.

L'abitazione è dotata di illuminazione e areazione naturale, tramite finestre con infissi in legno interni, e persiane in legno esterne. Nella zona giorno è presente un camino.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'appartamento è provvisto di impianti elettrico, idrico e termico attualmente non funzionanti; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano proveniente dalla rete cittadina: gli elementi scaldanti dovrebbero essere radiatori, ma attualmente non sono presenti nell'immobile, così come la caldaia, sono stati rimossi.

L'appartamento si trova in un lieve stato di degrado: oltre agli elementi scaldanti eliminati sono presenti tracce di umidità sulle pareti. Esternamente la tinteggiatura e gli intonaci presentano diverse zone deteriorate.

Caratteristiche costruttive e descrittive:

- *Infissi esterni* tipologia ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- *Pavimentazione interna* materiale: mista, parquet e maiolica, condizioni: buone.
- *Fognatura (impianto)* rete di smaltimento: tubi in PVC, collettore o rete comunale
- *Gas (impianto)*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano
- *Termico (impianto)*: tipologia: autonomo, alimentazione: metano
- *Idrico (impianto)*: alimentazione: diretta da rete comunale
- *Elettrico (impianto)*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
- *Citofonico (impianto)*: presente

Consistenza dell'immobile

L'immobile è formato da un piano terra, di superficie lorda di mq 57,20

Superficie lorda appartamento: mq 57,20



Identificazione catastale

Proprietario per la quota di 1/1: [REDACTED]

- **Abitazione:** via Pontoni interno 5 piano T - 1, foglio 34, particella 545, sub 13, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 66 – Totale escluse aree scoperte 59 mq, R.C. Euro. 413,17

Oneri di natura condominiale

Non ci sono oneri di natura condominiale

Regolarità urbanistica/edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Ateleta si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- **Concessione edilizia n.105/03**
- **Concessione edilizia n. 33/04**
- **Concessione edilizia n. 28/05**

E' stato presentato in data 13/03/2007 il certificato di fine lavori, che attesta anche l'avvenuto Deposito al Genio Civile, la Relazione a struttura ultimata e il collaudo statico.

Non esiste certificato di agibilità.

Conformità catastale

Nessuna difformità

Lo stato dei luoghi **corrisponde** agli elaborati grafici delle planimetrie catastali.

Riepilogo difformità riscontrate e spese necessarie per il ripristino della conformità dell'immobile

- Assenza di agibilità

Le operazioni necessarie e le spese necessarie al ripristino possono essere così riassunte:

- Predisposizione della documentazione necessaria per la Segnalazione certificata di agibilità parziale;
- Pagamento oneri e spese tecniche

Si presuppone una spesa di circa € 1500,00

Disponibilità dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, così come da relazione avvocato Mariella Di Stanislao.



Titoli di proprietà

Dall'esame della documentazione in atti si evincono per gli immobili i seguenti titoli di proprietà, che attestano il possesso ultraventennale da parte degli attuali comproprietari:

Immobili identificati al catasto al fg. 34 part. 545 sub 7

- [REDACTED] proprietaria per 1/1 20/10/2006 al 30/10/2007, COSTITUZIONE del 20/10/2006 Pratica n.AQ0175904 in atti dal 20/10/2006 COSTITUZIONE (n. 2559.1/2006)
- [REDACTED] proprietaria dal 30/10/2007, per Atto del 30/10/2007 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 6792 registrato in data - COMPRAVENDITA

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dalla ispezione ipotecaria in atti si evince che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti Iscrizioni, Trascrizioni, Annotazioni:

Immobili identificati al catasto al foglio 34, particella 545, sub 4:

- ISCRIZIONE NN. 18219/4462 del 11/07/2005 di IPOTECA VOLONTARIA, notaio Monica Gazzola, rep 5516, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE NN. 9278/7129 del 25/05/2021 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, a favore di SIENA NPL 2018 srl contro [REDACTED]



Stima dell'immobile

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato in base alla comparazione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, dalle agenzie immobiliari del territorio, e dalla valutazione delle caratteristiche principali dell'immobile (*ubicazione, stato manutentivo, etc.*)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore lotto
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	<i>Euro</i>
Piano terra e piano primo	57,20	1	57,20		
Balconi	4 x 5,7	0,25	5,7		
Giardino	16,72	0,15	2,5		
Totale			65,40	850,00	55.590,00

	<i>Euro</i>
A detrarre: 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 8.338,50
A detrarre: spese di ripristino conformità urbanistica	€ 1.500,00
VALORE LOTTO	€ 45.751,50

Il valore del lotto 4 è pari a € 45.751,50



RIEPILOGO LOTTO 1

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 42/2021

Definizione: quota di 1/1, Appartamento al piano terra (PT)

Ubicazione: comune di Ateleta (AQ), via Pontoni snc.

Consistenza: Appartamento di superficie lorda di mq 69,50 composto da zona giorno, due camere e un bagno. Giardino esterno di pertinenza.

Identificazione catastale:

via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 4, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 72, escluse aree scoperte mq 67, R.C. Euro. 413,17, piano terra int. 2 edificio A

Valore del lotto e prezzo a base d'asta: € 59.585,25

(diconsi euro cinquantanovemilacinquecentoottantacinque/25).

Pratola Peligna, 02/09/2022

Arch. Maria Laura Liberatore



RIEPILOGO LOTTO 2

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 42/2021

Definizione: quota di 1/1, Appartamento secondo (P2).

Ubicazione: comune di Ateleta (AQ), via Pontoni snc.

Consistenza: Appartamento di superficie lorda di mq 69,50 composto da zona giorno, due camere e un bagno.

Identificazione catastale: via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 7, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 4,5, Sup. Cat. mq 73, escluse aree scoperte mq 68, R.C. Euro. 371,85, piano secondo int. 6 edificio A

Valore del lotto e prezzo a base d'asta: € 50.548,90

(diconsi euro cinquantamilacinquecentoquarantotto/90)

Pratola Peligna, 02/09/2022

Arch. Maria Laura Liberatore



RIEPILOGO LOTTO 3

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 42/2021

Definizione: quota di 1/1, Abitazione su due piani (PT e P1)

Ubicazione: comune di Ateleta (AQ), via Pontoni snc.

Consistenza: Appartamento di superficie lorda di mq 57,20. Composizione: piano terra formato da zona giorno e wc, piano primo formato da 2 stanze e un bagno.

Identificazione catastale: via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 9, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 69, escluse aree scoperte mq 62, R.C. Euro. 413,17, piano terra e primo, int. 1 edificio B;

Valore del lotto e prezzo a base d'asta: € 45.751,50

(diconsi euro quarantacinquemilasettecentocinquantuno/50)

Pratola Peligna, 02/09/2022

Arch. Maria Laura Liberatore



RIEPILOGO LOTTO 4

Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 42/2021

Definizione: quota di 1/1, Abitazione su due piani (PT e P1)

Ubicazione: comune di Ateleta (AQ), via Pontoni snc.

Consistenza: Appartamento di superficie lorda di mq 57,20. Composizione: piano terra formato da zona giorno e wc, piano primo formato da 2 stanze e un bagno.

Identificazione catastale: via Pontoni, foglio 34, particella 545, sub 13, cat. A/7, classe 1, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 66, escluse aree scoperte mq 59, R.C. Euro. 413,17, piano terra e primo, int. 5 edificio B.

Valore del lotto e prezzo a base d'asta: € 45.751,50

(diconsi euro quarantacinquemilasettecentocinquantuno/50)

Pratola Peligna, 02/09/2022

Arch. Maria Laura Liberatore



ELENCO ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - Estratto di mappa
 - Visure
 - Planimetrie catastali
 - Visure storiche
- ATTI AMMINISTRATIVI, AUTORIZZAZIONI:
 1. Concessione edilizia n.105/03
 2. Concessione edilizia n. 33/04
 3. Concessione edilizia n. 28/05
- ELABORATI GRAFICI: rilievo metrico
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VERBALI DI SOPRALLUOGO

Pratola Peligna, 02/09/2022

Il CTU
Arch. Maria Laura Liberatore

