

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI

Si tratta di un compendio per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ubicato in comune di Pacentro (AQ) in Località San Pietro snc, costituito da:

- un capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole (stalla), per una superficie complessiva di circa 300,00 mq.;
- un capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fienile), per una superficie complessiva di circa 150,00 mq.;
- area scoperta circostante, costituente pertinenza esclusiva del medesimo compendio immobiliare, di circa 33.000,00 mq.

Il compendio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pacentro (AQ) al foglio 29, mappale 1012:

- sub. 1 (area scoperta), Loc. San Pietro n. snc, piano T, bene comune non censibile – Partita speciale A;
- sub. 2 (stalla) e sub. 3 (fienile), Loc. San Pietro n. snc, piano T, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita castale € 717,50. L'immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per 1000/1000.
- sub. 3 (fienile), Loc. San Pietro n. snc, piano T, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita castale € 400,00. L'immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per 1000/1000.

Il tutto nell'insieme confina con i mappali 182, 445 e 1030 del foglio 29 e con una strada vicinale.

Si allegano alla presente: 1) Planimetria castale (**ALL. "1"**); 2) Elaborato planimetrico prot. n. 000017930 del 30/01/2004 (**ALL. "2"**); Visura storica foglio 29, mappale 1012 sub. 1, 2 e 3 (**ALL. "3", "4" e "5"**).

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio per funzioni produttive connesse alle attività agricole è costituito da un capannone prefabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso. In particolare la parte del capannone adita stalla risulta tamponata su tutti e quattro i lati come da progetto approvato, mentre la parte del capannone adibito a fienile che da progetto doveva essere tamponato soltanto per la parte in comune con la stralla, risulta essere tamponato con elementi fatiscenti ed ampliato di ulteriori mq. 150 con struttura portante metallica, copertura in lamiera e tamponatura con elementi fatiscenti.

La tamponatura del capannone adibita a fienile è costituita da pannelli prefabbricati con finestre in metallo, la copertura è costituita da capriate in cemento armato precompresso e manto di copertura in lamiera verniciata. Alla parte di capannone destinata a stalla è possibile accedere tramite due portoni disposti sul lato corto.



3) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sull'intero compendio immobiliare risulta pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 51/2021 R.G.E. e promossa da AQUI SPV S.r.L., con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1 (P. IVA: 04954010262), con atto di pignoramento notificato il 29/06/2021, per € 127.784,11.

All'esecuzione immobiliare n. 51/2021, risultano:

- l'intervento della [REDACTED] che per il tramite dei suoi legali ha chiesto di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita degli immobili staggiti in via ipotecaria per la somma di € 25.053,00, (giusta iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Prov.le di L'Aquila del 18.07.2016, Reg. Gen. n. 12311 e Reg. Part. n. 1316);
- l'intervento dell'Agenzia delle Entrate di Pescara che è creditrice nei confronti di [REDACTED] Tonino della somma di € 7.202,74 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Sull'intero compendio immobiliare risulta pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 51/2021 R.G.E. e promossa da AQUI SPV S.r.L., con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1 (P. IVA: 04954010262), con atto di pignoramento notificato il 29/06/2021, per € 127.784,11.

All'esecuzione immobiliare n. 51/2021, risultano:

- l'intervento della [REDACTED] che per il tramite dei suoi legali ha chiesto di partecipare alla distribuzione del ricavato della vendita degli immobili staggiti in via ipotecaria per la somma di € 25.053,00, (giusta iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Prov.le di L'Aquila del 18.07.2016, Reg. Gen. n. 12311 e Reg. Part. n. 1316);
- l'intervento dell'Agenzia delle Entrate di Pescara che è creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma di € 7.202,74 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

5) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

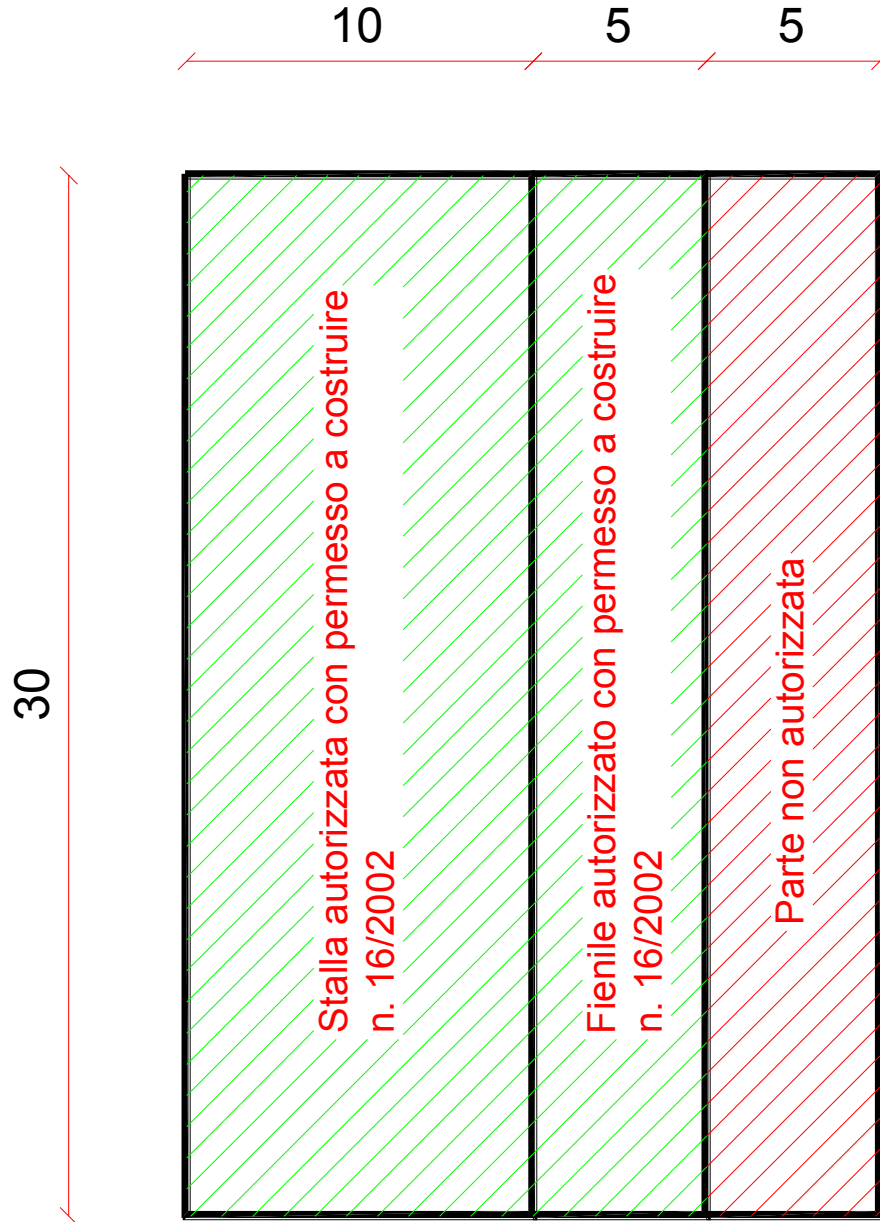
Il compendio immobiliare oggetto di stima, è stato costruito in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia a sanatoria n. 05 dell'11/06/2021, rilasciata dal Comune di Pacentro (**ALL. "6"**);
- Concessione edilizia n. 16 del 27/12/2002 rilasciata dal Comune di Pacentro per demolizione e ricostruzione capannone ad uso agricolo (**ALL. "7"**);
- Dichiarazione liberatoria di agibilità depositata al Comune di Pacentro con prot. 2585 del 17/05/2004 (**ALL. "8"**);



- Collaudo statico deposito Genio Civile dell'Aquila n. 515.03, prot. 1554 del 04/11/2003 (ALL. "g")

Rispetto ai progetti sopra riportati, si segnala che non risulta autorizzato l'ampliamento della parte di capannone realizzato sulla parte destinata a fienile, come meglio rappresentato nella sottostante planimetria:



6) ESISTENZA DI USI CIVICI O DI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI SUL BENE

Non si sono riscontrati usi civici o altri vincoli pubblicistici sul bene.

7) STIMA DEI BENI

Per la stima del compendio per funzioni produttive connesse alle attività agricole, ubicato in comune di Pacentro (AQ) in Località San Pietro snc, costituito da:

- un capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole (stalla), per una superficie complessiva di circa 300,00 mq.;
- un capannone per funzioni produttive connesse alle attività agricole (fienile), per una superficie complessiva di circa 150,00 mq.;
- area scoperta circostante, costituente pertinenza esclusiva del medesimo compendio immobiliare, di circa 33.000,00 mq;

il metodo adottato per la stima è quindi quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

Non avendo recenti compravendite similari, si sono presi come riferimento i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, per quanto attiene il capannone, riportati nella seguente tabella:

Provincia: L'AQUILA
Comune: PACEENTRO
Fascia/zone: Extraurbana/ RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	180	260	L	0,9	1,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	200	275	L	1	1,6	L
Laboratori	NORMALE	250	360	L	1,3	1,6	L

Per il capannone (stalla + fienile), si è considerato il valore di mercato pari ad € 237,5/mq, media del valore di mercato dei capannoni tipici della tabella valori OMI.

Per l'area scoperta circostante, si è considerato un valore di mercato, considerata la destinazione ad uso agricolo pari ad € 4,00/mq.

STIMA

Capannone	€ 237,50/mq	x	mq. 450,00 =	€ 106.875,00
Terreno	€ 4,00/mq	x	mq. 33.000 =	<u>€ 132.000,00</u>
				€ 238.875,00



Alla stima di cui sopra, si deve aggiungere le spese da sostenere per la sanatoria l'ampliamento della parte di capannone realizzato sulla parte destinata a fienile, quantificati a corpo in € 5.000,00.

In definitiva, il suddetto compendio immobiliare, viene stimato in € 233.875,00 = € 238.875,00 - € 5.000,00.

Il Perito

Ing. Maurizio Pagliaro

