

# TRIBUNALE DI SULMONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: [REDACTED] Es.

Promossa da:

**AQUI SPV SRL**– Via Vittorio Alfieri, 1 –Conegliano (TV)– c.f. e p.IVA: 04954010262

Rappresentata da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA** - via Valtellina, 15/17-Milano- c.f. e p.IVA:

08360630159

avv

Nei confronti di:

Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Francesca PINACCHIO**

## **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto Estimatore: **dott arch Chiara Svizzero**

Custode : **avv Arselinda Shoshi** – Via Galileo Galilei, 2 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 212018 Fax 0864 51770





## SOMMARIO

PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI	7
1 LOTTO N 1- PETTORANO SUL GIZIO (AQ)	9
1.1. Descrizione	9
A. Dati catastali	9
B. Confinanti	9
C. Proprietà	10
D. Descrizione lotto	10
E. Consistenza	14
1.2. Caratteristiche costruttive	15
1.3. Disponibilità immobile	16
1.4. Titoli di proprietà	17
1.5. Vincoli ed oneri giuridici	18
1.6. Regime patrimoniale	19
1.7. Conformità edilizio-urbanistica	20
1.8. Rispondenze catastali	23
1.9. Valutazione	27
2 LOTTO N 2- PETTORANO SUL GIZIO (AQ)	32
2.1 Descrizione	32
F. Dati catastali	32
G. Confinanti	32
H. Proprietà	33
I. Descrizione lotto	33
J. Consistenza	36
2.2 Caratteristiche costruttive	37
2.3 Disponibilità immobile	39
2.4 Titoli di proprietà	39
2.5 Vincoli ed oneri giuridici	40
2.6 Regime patrimoniale	42
2.7 Conformità edilizio-urbanistica	42
2.8 Rispondenze catastali	45
2.9 Valutazione	49
3 RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA - LOTTO N 1	54
4 RIEPILOGO COMMERCIALE PER PUBBLICITA' - LOTTO N 1	56
5 RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA - LOTTO N 2	57
6 RIEPILOGO COMMERCIALE PER PUBBLICITA' - LOTTO N 2	59
7 ALLEGATI	60



## TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Sig. G. E. Dott. ssa F. PINACCHIO

### PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare (*all. 7.1*) notificato ai debitori nelle date del 22/12/2020 e del 15/01/2021 e successiva istanza di vendita (*all. 7.2*) depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Sulmona il 01.02.2021, pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il [REDACTED] la parte procedente richiedeva al Tribunale di Sulmona l'espropriazione e la vendita dei cespiti di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, dei Sigg.ri [REDACTED]

*"...intero fabbricato da cielo a terra, costituito da due appartamenti per complessivi vano catastali quindici e mezzo, da due locali garage al piano seminterrato per complessivi metri quadrati ventinove, da due locali magazzino per complessivi metri quadrati centoquarantasette e da altro corpo di fabbrica accessorio ad uso rimessa agricola ed accessori di metri quadrati ventiquattro, con annessa area scoperta di pertinenza dei due fabbricati; il tutto tra coperto e scoperto di metri quadrati duemilaquattrocentotrenta (2430); il tutto confina con la strada,*





Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma, ai sensi degli art 569 c.p.c. e 173 bis disp. Att c.p.c., ha nominato quale esperto la sottoscritta dott. arch. Chiara Svizzero (*all. 7.4*).

Accettato l'incarico conferitole e prestato giuramento (*all. 7.4*), la sottoscritta, accoglieva i quesiti che testualmente trascrive:

**“...L'esperto... controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una stima da cui risultano:**

- 1) l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;**
- 2) una sommaria descrizione del bene;**
- 3) l'esistenza di formalità, 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 attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**



**4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

**5) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

**6) l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;...**

**...Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;**

**Rediga progetto divisionale con conguagli;**

**Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote..."** .

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., la scrivente unitamente al custode giudiziario nominato, l'avv.to Arselinda Shoshi, concordava il giorno del 13 marzo 2021 per dare inizio alle operazioni peritali ed effettuare il primo accesso (all.7.7).

A seguito del provvedimento del G.E. dott.ssa Francesca PINACCHIO del 26 febbraio 2021, la procedura esecutiva in oggetto è stata sospesa sino al 30 giugno 2021 (all. 7.5).

Successivamente alla ripresa del procedimento, la sottoscritta stabiliva con il custode giudiziario la nuova data per effettuare il primo accesso e dare inizio alle operazioni peritali.

Previa comunicazione inviata alla parte debitrice dal custode giudiziario, a mezzo di raccomandata A/R in data 21 luglio 2021 (all.7.7) e per conto anche dell'esperto estimatore, si procedeva in data 03 settembre 2021, alle ore 10:00, ad effettuare il primo accesso presso gli immobili esecutati, siti nel Comune di Pettorano sul Gizio (Aq).

In tale occasione sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento, effettuando un parziale accesso a causa dell'assenza del sig.re [REDACTED] eseguendo i relativi rilievi sia metrici che fotografici, come da verbale n 1 redatto al termine del sopralluogo (all.7.6).



Nella medesima circostanza veniva constatata la non totale corrispondenza delle planimetrie catastali attuali con lo stato di fatto rilevato.

Unitamente al custode giudiziario, al fine di accedere e visionare tutti i beni pignorati, e in dettaglio: l'appartamento occupato del [REDACTED] e ubicato al piano secondo del fabbricato, si rinviavano le operazioni peritali per il prosieguo nel mese di ottobre 2021 (mese di rientro in Italia del sig.re [REDACTED]).

In data 19.10.2021 si riceveva comunicazione da parte del custode giudiziario, dell'impossibilità del prosieguo delle operazioni peritali nei luoghi di causa in ragione del referto del Laboratorio di Patologia Clinica della A.s.l. 1 Abruzzo, datato 11 ottobre 2021, inerente la positività al Virus Sars Cov 2 del Sig.re [REDACTED] (l.7.7). A seguito della comunicazione circa la negatività dell'esecutato al Virus Sars Cov 2, e previa comunicazione agli esecutati, in data 15.12.2021 veniva effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili.

In occasione del successivo accesso, la sottoscritta espletava alcune verifiche metriche delle unità immobiliari già visionate e accedeva nell'appartamento sito al piano secondo, effettuando i rilievi fotografici e metrici dello stesso. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale n 2 (all. 7.8).

Per quanto premesso, in data 24 dicembre 2022 l'esperto richiedeva all'Ill.mo G.E. istanza di proroga al termine di deposito della propria relazione scritta (all. 7.9); istanza autorizzata dal Gop Luca Pelliccia.

Successivamente e in data 02/03/2022 perveniva a mezzo pec, l'estratto di matrimonio attestante il regime patrimoniale del [REDACTED] (all. ti 7.18/7.22), nonostante le preventive richieste sia scritte che verbali intraprese dalla prima comunicazione di sopralluogo del 23/02/2021 e seguenti. Il certificato di matrimonio del [REDACTED] è invece pervenuto a mezzo pec, in data 07/03/2022 e in data 11/03/2022 (all. ti 7.18/7.22).



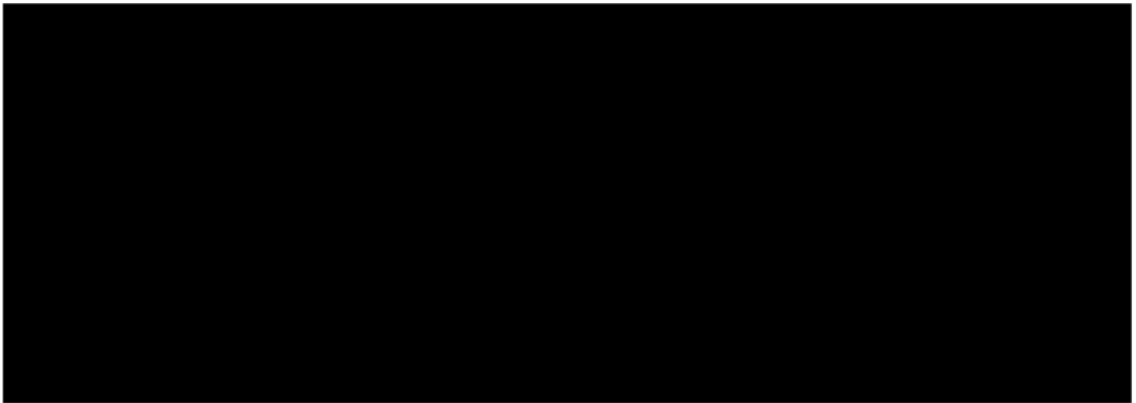
Pertanto, la sottoscritta richiedeva all'Ill.mo G.E. successiva istanza di proroga al termine di deposito della propria relazione scritta (all.7.9).

\*\*\*\*\*

### NOTA 1° DELL'ESPERTO

A seguito della visione dell'estratto e del certificato di matrimonio degli esecutati, risulta che:

—  
—



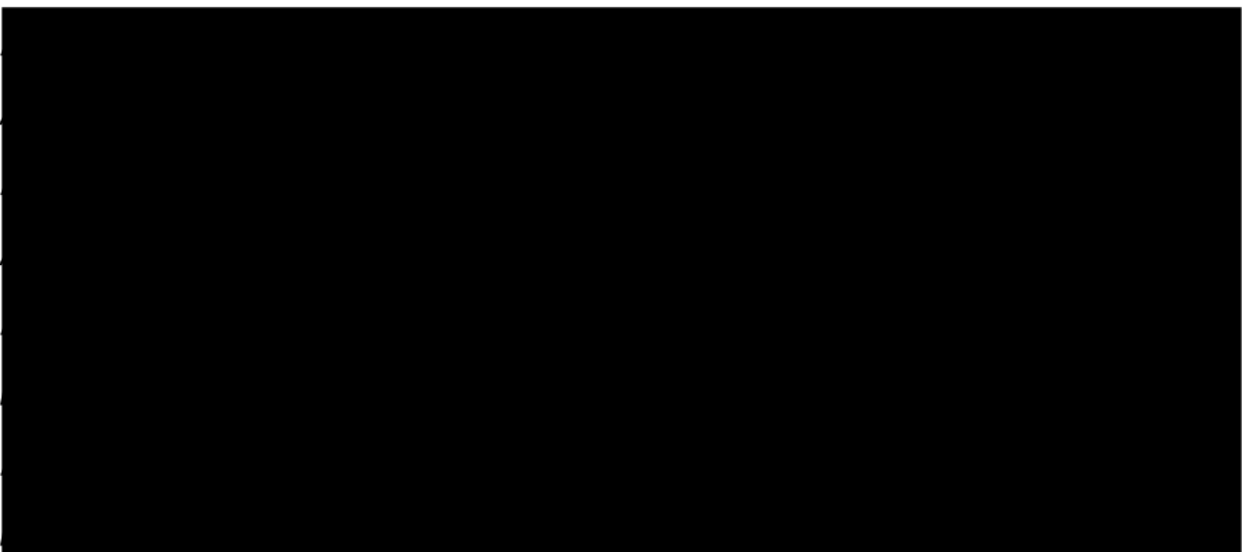
Argomento trattato nei paragrafi 1.6 e 2.6 della presente.

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Il compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione è costituito da:

—  
—  
—  
—  
—



La sottoscritta, effettuati i sopralluoghi e alla luce di quanto accertato, considerato lo stato di fatto delle unità immobiliari pignorate, nonché le caratteristiche tecniche e commerciali delle stesse, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di n 2 lotti: **LOTTO N 1 e LOTTO N 2.**

LOTTO N 1, composto da appartamento residenziale disposto al piano primo/terra rialzato del fabbricato di pertinenza, con balconi, annessi locali ad uso cantine e autorimessa al piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto, piccolo fabbricato indipendente ad uso magazzino e con spazi distributivi comuni al lotto n 2, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato e con ampia corte esterna comuni al lotto n 2.

LOTTO N 2, composto da appartamento residenziale disposto al secondo del fabbricato di pertinenza, con balconi, annesso locale ad uso cantina e autorimessa al piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto e con spazi distributivi comuni al lotto n 1, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato e con ampia corte esterna comuni al lotto n 1.

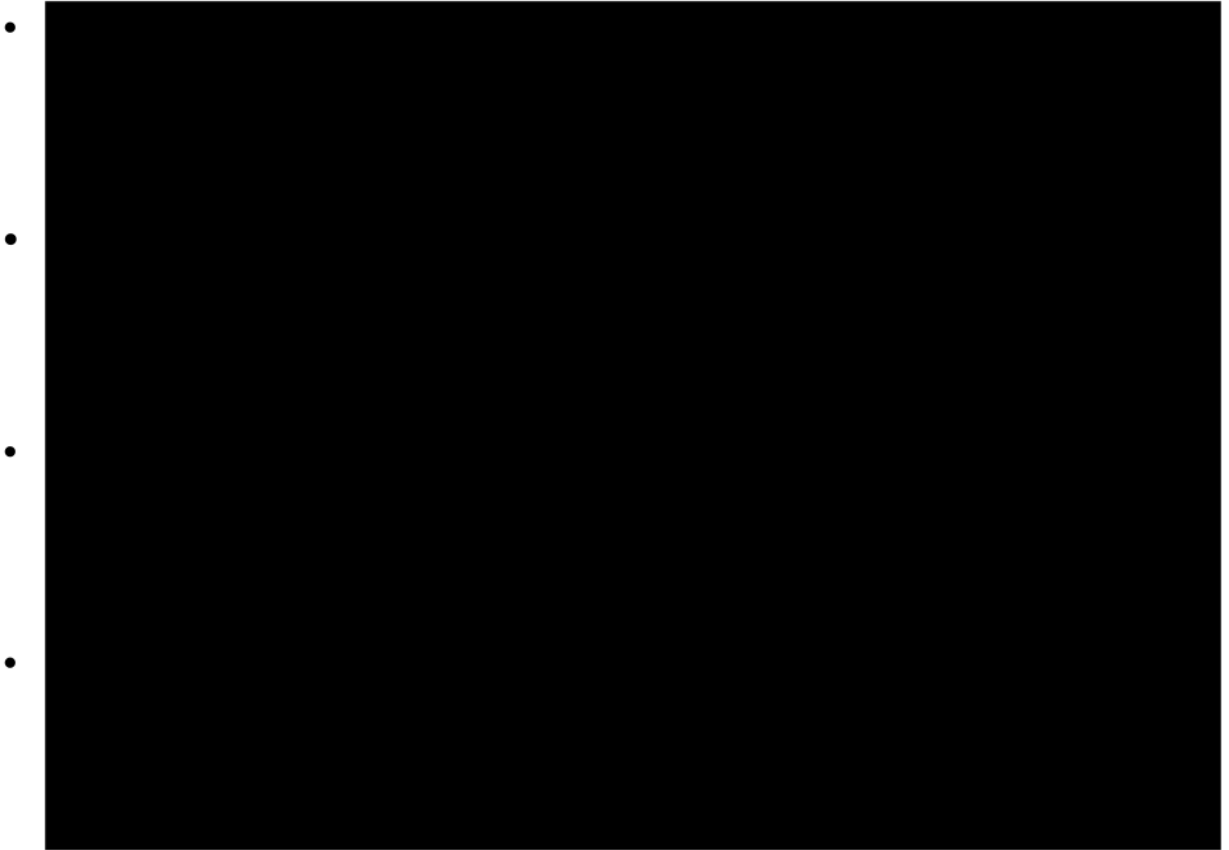




## 1 LOTTO N 1 – PETTORANO SUL GIZIO (AQ)

### 1.1 DESCRIZIONE

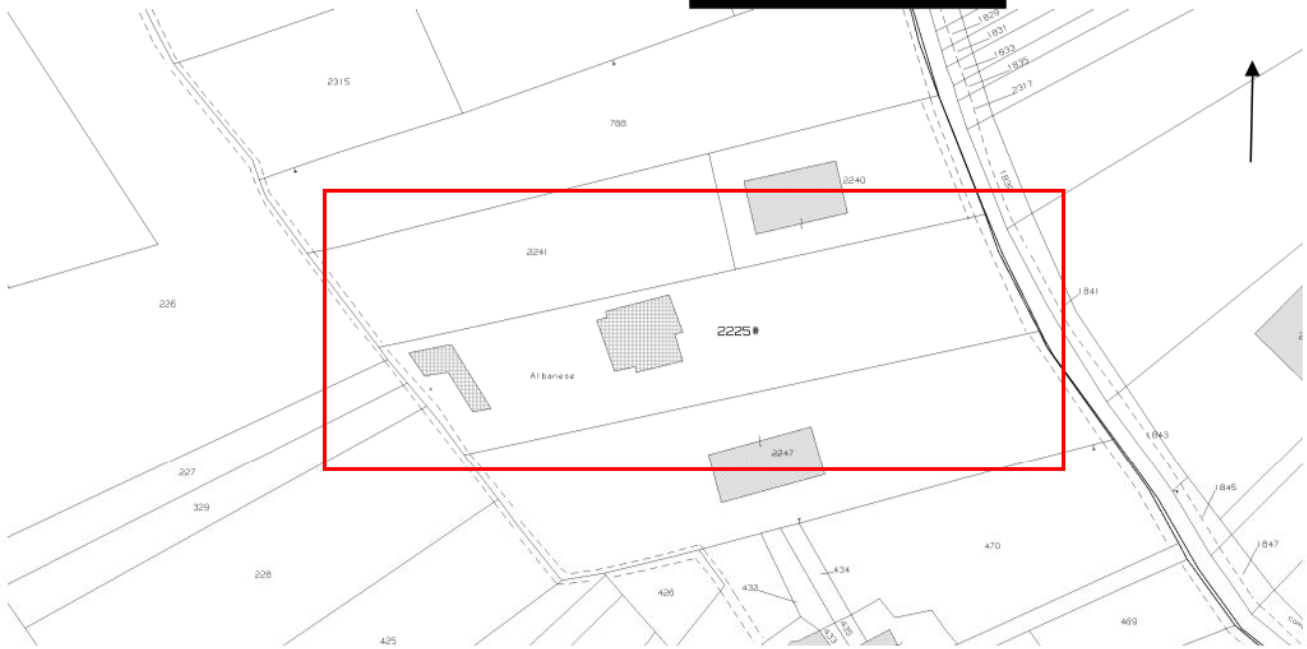
#### A) Dati Catastali:



#### B) Confinanti:

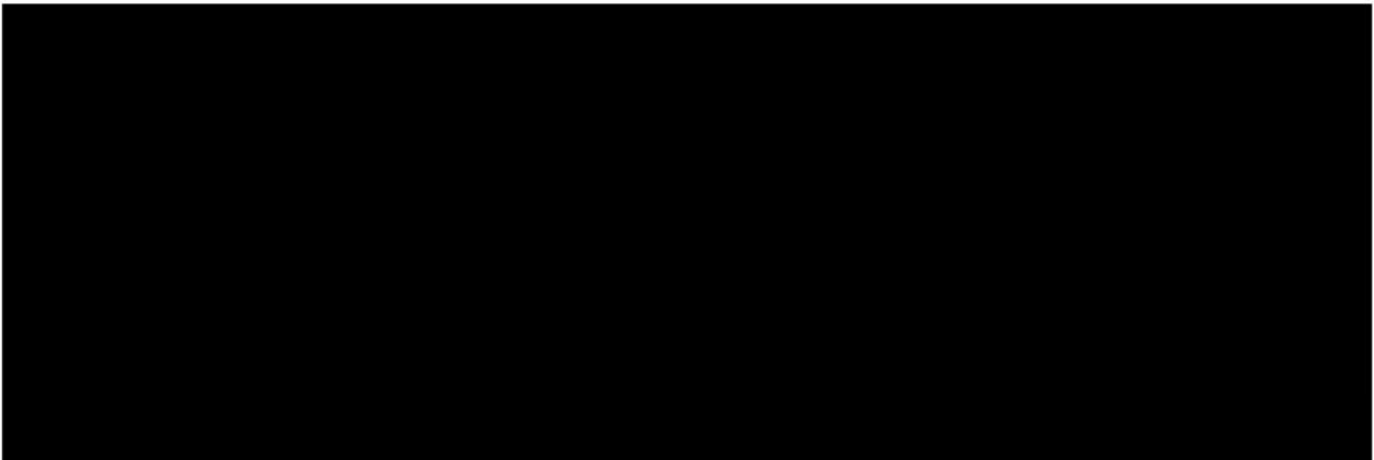
I cespiti pignorati complessivamente confinano, a partire da nord in senso orario con: particella 2241 di altra ditta, particella 2240 di altra ditta, strada comunale Via del Campo, particella 2247 di altra ditta, particella 228 di altra ditta, particella 329 di altra ditta, particella 227 di altra ditta e particella 226 di altra ditta (7.12).





Stralcio estratto di mappa

**C) Proprietà:**



**D) Descrizione Lotto (documentazione fotografica-all.7.16-figg.1-82):**

Porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicato al piano primo/terra rialzata dell'edificio di pertinenza, sito in Pettorano sul Gizio (Aq),



disposto su di un unico livello, piano primo/terra rialzata e con annessi locali ad uso



cantine/taverna e autorimessa al piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto, piccolo fabbricato indipendente ad uso magazzino e con spazi distributivi comuni, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato e con ampia corte esterna comuni.

L'accesso è garantito da [REDACTED] da nord-est, attraverso il passaggio, sia carrabile che pedonale, sulla corte comune alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

I diversi immobili si sviluppano al piano primo/terra rialzato del fabbricato, al piano seminterrato, al piano terzo/sottotetto, ed ospitano i differenti ambienti funzionali residenziali e annessi. Il piano primo/terra rialzato è posto ad una quota di circa 1.20 mt rispetto al piano di calpestio della corte e si accede all'interno del vano distributivo mediante una rampa di scala e pianerottolo esterni comuni. Attraverso il vano distributivo si accede nell'appartamento residenziale articolato da un ingresso e disimpegno, due bagni, tre camere, una cucina e un vano soggiorno-pranzo. L'appartamento presenta tre balconi disposti sul fronte principale a nord-est e lungo i fronti di nord-ovest e sud-ovest.

Il piano seminterrato risulta accessibile sia dal vano scala interno che da dalla corte comune, e attraverso tali vani si accede a due locali ad uso cantina, ad altro locale allo stato ad uso taverna e al vano autorimessa. Al deposito del piano terzo/sottotetto si accede mediante scala interna. Quest'ultimo piano del fabbricato risulta allo stato grezzo, senza realizzazioni di partizioni interne, infissi interni, intonaci e tinteggiature, massetti e pavimentazioni e senza impianti.

Dalla corte esterna è possibile accedere al fabbricato ad uso magazzino indipendente, ubicato nell'area ovest del terreno, costituito da due corpi contigui di diversa altezza; realizzato con murature in blocchi di cemento a vista, è composto da un vano di circa 24.20 mq e da n 5 celle/box di dimensioni inferiori.

Tutti gli ambienti delle diverse unità immobiliari, ricomprese nel lotto, risultano adeguatamente esposti a luce e areazione.



Il lotto è ubicato in una zona periferica del Comune, facente parte della frazione/località Case  
[redacted] ubicata a circa 5.00 km da Pettorano sul Gizio e a circa 3.00 km dal Comune di Sulmona.

L'area risulta ben servita dalla viabilità ma priva dei servizi di carattere generale.



*Immagini stralcio mappe da Google Earth*





*Fronte principale d'ingresso del fabbricato multipiano*



*Fronte principale magazzino indipendente*





**E) Consistenza:**

A seguito di rilievo e verifiche metriche dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale (*norma UNI 10750 e seguenti, come sostituita dalla UNI EN 15733 E D.P.R. n. 138/98*), utilizzando la superficie lorda alla quale sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di ottenere una superficie convenzionale complessiva.



Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>m</i>	
Corte comune (1/2)	1.088,00	0.05	54,40	-	T
Abitazione	155,47	1.00	155,47	2.80	1°/T RIALZ.
Balconi	38,04	0.25	9,51	-	1°/T RIALZ.
Locali seminterrato	63,67	0.35	22,28	2.77	PS.
Autorimessa	24,21	0.50	12,11	2.77	PS
Locale sottotetto	42,67	0.35	14,93	2.34	3°
Magazzino	54,52	0.50	27,26	2.35	T
<b>Totale</b>	<b>1.478,58</b>		<b>295,96</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>			<b>295,96</b>		

Superficie Lorda complessiva: mq 1.479,00

**Superficie Convenzionale complessiva SCV: mq 296,00**





## 1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura portante: pilastri e travi in cemento armato, muratura in blocchi di cemento a vista per il magazzino indipendente;

Solai: piani del tipo misto in cemento armato con interposti laterizi; solaio inclinato con travetti e laterizi per il magazzino indipendente;

Tamponature: mattoni forati;

Copertura dell'edificio: tipo mansarda a due pendenze con presenza di due abbaini; a falda unica per il magazzino indipendente;

Manto di copertura edificio di pertinenza: tegole; lastre di eternit per magazzino indipendente;

Finiture esterne: rivestimento di pareti con intonaco e tinteggiatura; rivestimento della zoccolatura in pietra;

Infissi e porte esterni: portoni in legno, infissi in legno e avvolgibili in pvc, infissi in alluminio/ferro, serrande in lamiera;

Pavimentazione interna: ceramica, travertino, caldana per i locali del piano terzo/sottotetto (*allo stato grezzo*), cemento per il magazzino indipendente;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, carta da parati, rivestimenti in perlinato, rivestimenti ceramici nei locali bagno e cucina, non presenti per i locali del piano terzo/sottotetto, blocchi in cls a vista per il magazzino indipendente;

Porte interne: legno e legno con inserti in vetro, non presenti nei locali del piano terzo/sottotetto;



Collegamenti verticali: vano scala e pianerottoli distributivi presenti dal piano seminterrato al piano terzo del fabbricato;

Balconi, terrazzi, cantina o simili: balconi posti sul fronte nord-est, sud-ovest e sud-est, accessibili dai vani dell'appartamento ad uso cucina, soggiorno e camere; cantine/taverna nel piano seminterrato e magazzino allo stato grezzo al piano terzo/sottotetto; magazzino indipendente accessibile dalla corte comune;

Impianto elettrico: presente e realizzato sottotraccia con salvavita, non presente nei locali del piano terzo/sottotetto;

Impianto idrico: presente di adduzione e di scarico;

Impianto termico: presente e realizzato con generatore per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con elementi terminali a parete in radiatori di ghisa, non presente per i locali del piano terzo/sottotetto e per le cantine e autorimessa; non presente per il magazzino indipendente;

Altri impianti: telefonico, citofonico, campanelli;

Aree pertinenziali: corte comune di accesso recintata e con accesso carrabile e pedonale;

Posto auto: ampia corte comune e autorimessa ubicata al piano seminterrato;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: quasi sufficiente stato di manutenzione.

### 1.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati stabilmente dal [REDACTED]





riamente dal S

#### 1.4 TITOLI DI PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile (*all. 7.17*) redatta dal Notaio dott.ssa Anna CALVELLI e da quanto accertato ed estratto (*all.7.24*), risulta che anteriormente al ventennio, la proprietà apparteneva a:

**N.C.E.U. P.LLA 2225 FG 1 SUBB 1-2-3-4-5-6-7** ( ex N.C.E.U. P.LLA 1000 SUBB  
1-2-3-4-5-6 e ex C.T. P.LLA 786)

- 
1. **TRASCRIZIONE del 20.02.1974** (Reg. Part. 2395- Reg. Gen. 2659). Atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Pettinelli di Sulmona in data



\*\*\*\*\*

**NOTA 2° DELL'ESPERTO**

\*\*\*\*\*

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Anna CALVELLI e per quanto accertato SUSSISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO PER IL LOTTO N 1.

**1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie eseguite (all. 7.17) si evince che “... Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:...”

1. **ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/06/2005** (Reg. Part. 3530-Reg. Gen. 15338) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/06/2005 n rep. 89684, n racc. 18605, notaio Gaudiosi Giuseppe con sede Sulmona (AQ)), gravante sui beni censiti al NCEU, Pettorano sul Gizio (AQ), foglio 1, particella 1000, subalterni 1-2-3-4-5-6; comunicazione n 1683 del 12/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/06/2011 e cancellazione totale eseguita in data 13/09/2012;
2. **ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/06/2011** (Reg. Part. 1270-Reg. Gen. 13691) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 23/06/2011, n rep. 45689, n racc. 27398, notaio Altiero Vittorio con sede Roccaraso (AQ)), a favore della CARISPAQ-CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA SPAS, sede L'Aquila, cf 00098090665, a



fronte di un capitale di € 250.000,00, ipoteca € 500.000,00, con durata di 15 anni a

3. **ISCRIZIONE CONTRO DEL 22/11/2018** (Reg. Part. 1734-Reg. Gen. 18402) relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2018, Tribunale di Sulmona (AQ) n rep. 95/2018, a favore della BANCA DEL FUCINO SPA, sede Roma, cf 00694710583, a fronte di un capitale di € 17.431,00, ipoteca € 40.000,00 a carico del sig.re INDICIANI

1-2-3-4-5-6-7;

4. **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 29/01/2021** (Reg. Part. 1243-Reg. Gen. 1504) relativa a pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila a favore di AQUI SPV SRL, Via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano (TV), c.f. e p.IVA 04954010262 a

della piena proprietà, e gravante sui beni censiti al NCEU, Pettorano sul Gizio (AQ), foglio 1 particella 2225 subb 1-2-3-4-5-6-7.

## 1.6 REGIME PATRIMONIALE

Il sig.re [REDACTED] ha acquistato, nel 1974, il terreno sul quale successivamente sono state realizzate (a partire dall'anno 1976) le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Dall'estratto di



[REDACTED] o  
[REDACTED] f  
[REDACTED] a

annotazione”, ed è antecedente alla L. 19/05/75 n. 151 sulla riforma del diritto di famiglia che stabilisce (art. 228) che il regime legale ante riforma del 1975 è quello della separazione dei beni;

Il sig. [REDACTED] ha acquistato, nel 1974, il terreno sul quale successivamente sono state realizzate [REDACTED] (art. 1976) le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Dal certificato [REDACTED] e dall'estratto di matrimonio fornito dall'avvocato incaricato dall'esecutore avv.to Annarita La Civita [REDACTED]

successivamente alla L. 19/05/75 n. 151 sulla riforma del diritto di famiglia che prevede il regime di comunione legale dei beni, con efficacia ex nunc dal 16.01.1978.

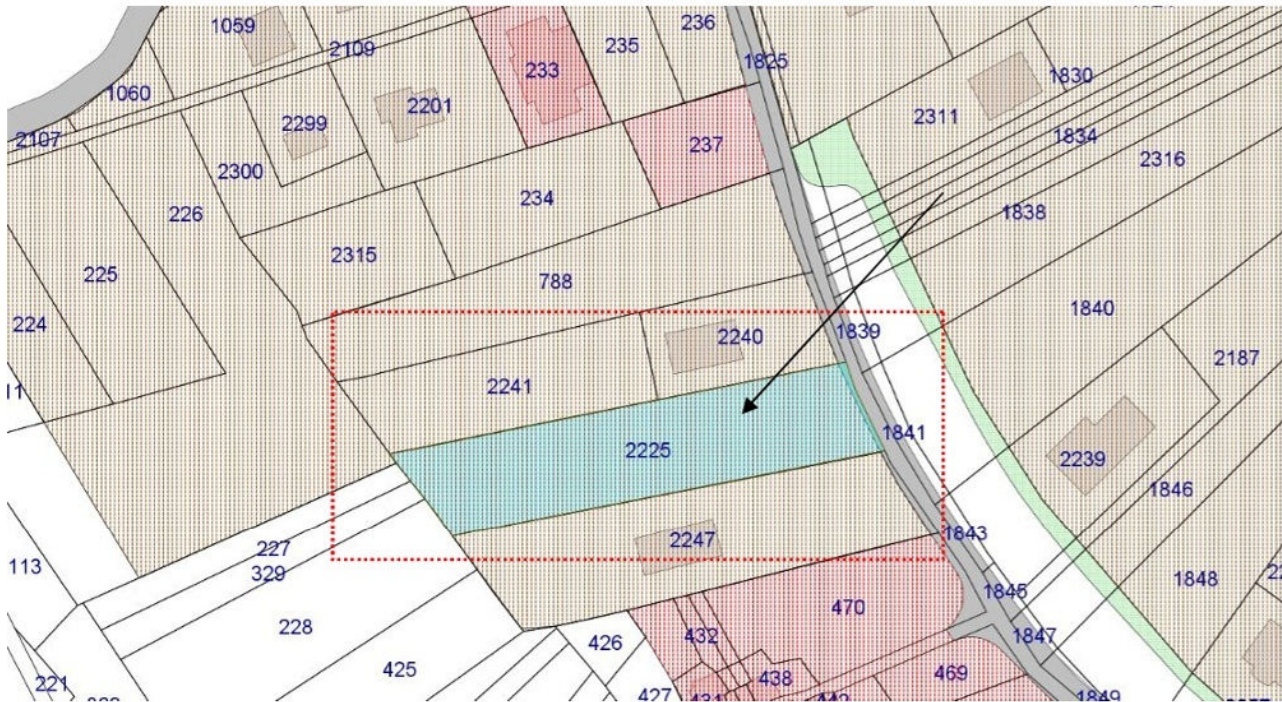
Pertanto, l'esperto estimatore, considerato che il terreno sul quale sono state realizzate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato acquistato dagli esecutati in data **09.02.1974**, come bene di proprietà personale per quanto precedentemente specificato, stimerà il LOTTO N 1 nella sua interezza, riportando una quota pari a 1/1, fatti salvi eventuali diritti di credito.

### 1.7 CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale (*consultazione online presso il web services CST Sulmona*) (*all. 7.19*) del Comune di Pettorano sul Gizio (Aq), le unità immobiliari e in dettaglio la particella 2225, ricade in parte nelle Aree Edificate di Ristrutturazione (ZONA B ai sensi del DM 1444/1968) per circa 2406 mq, normata dall'art 46 delle NTA del PRG e in parte nella Viabilità per circa 24 mq, normata dall'art 23 delle NTA del PRG.

Si riporta di seguito uno stralcio del PRG.





Stralcio PRG (estratto dal web services CST [https://cstsulmona.regione.abruzzo.it/sit/map\\_default.phtml?config=pettorano](https://cstsulmona.regione.abruzzo.it/sit/map_default.phtml?config=pettorano))

Per quanto è stato possibile accertare ed estrarre presso l'Ufficio Tecnico del Pettorano sul Gizio (Aq) (all. 7.20), l'intero complesso edilizio è stato costruito in virtù ed in conformità **dell'Autorizzazione a costruire n 26 del 17.04.1976, prot. n 815**, rilasciata dal competente organo di Pettorano sul Gizio (Aq) ai Sigg.ri [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su n 2 piani, oltre il seminterrato e il sottotetto non abitabile; successiva **Autorizzazione a costruire n 51 del 16.11.1976**, rilasciata sempre dal competente organo di Pettorano sul Gizio (Aq) ai [REDACTED] per variante e per la costruzione di una rimessa e di due box per cani e successive Concessione Edilizia n 6 del 1990, rilasciata dal competente organo di Pettorano sul Gizio (Aq) [REDACTED] per la realizzazione della recinzione del lotto.

In data 19.11.1979 il Sindaco del Comune di Pettorano sul Gizio (AQ) ha rilasciato autorizzazione di abitabilità o agibilità per il fabbricato in oggetto composto di n 2 piani, n 2 appartamenti, n 23 vani utili e n 4 vani accessori.



Per quanto visionato ed estratto presso l'ufficio competente le unità immobiliari in oggetto risultano in parte difformi dai progetti autorizzati, relativamente a:

- distribuzione interna dei vani al piano seminterrato relativamente alla presenza di tramezzature interne con formazione di vani e aperture aggiuntive lungo i prospetti;
- parziale diversa distribuzione interna al piano primo/terra rialzato relativamente a formazione di antibagno con modifica degli accessi, tramezzi dei vani soggiorno e cucina disposti diversamente e parziale diversa distribuzione delle aperture lungo i prospetti;
- realizzazione di due abbaini al piano terzo/sottotetto e aperture lungo i prospetti non autorizzate;
- diversa realizzazione del fabbricato adibito a rimessa per attrezzature agricole e a box per cani.

Si vedano le TAVV. 1-2-3-5-6 della restituzione grafica di cui all'allegato 7.15 e la documentazione estratta presso l'ufficio tecnico (*all. 7.20*).

\*\*\*\*\*

### **NOTA 3° DELL'ESPERTO**

In merito alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità estratte e pervenute al sottoscritto esperto si rileva che:

- non è pervenuto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, APE;
- non è stato estratto o visionato alcun certificato di regolare esecuzione degli impianti presenti presso gli uffici Comunali.

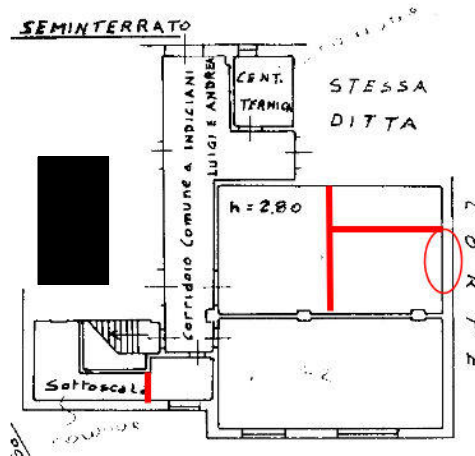
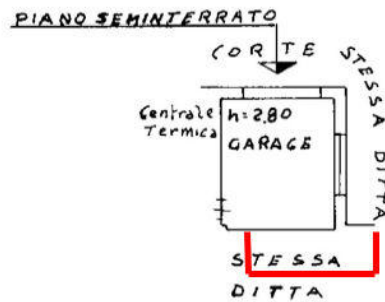
Le anomalie riscontrate nelle note non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica degli impianti e rilascio di regolare certificato di conformità.





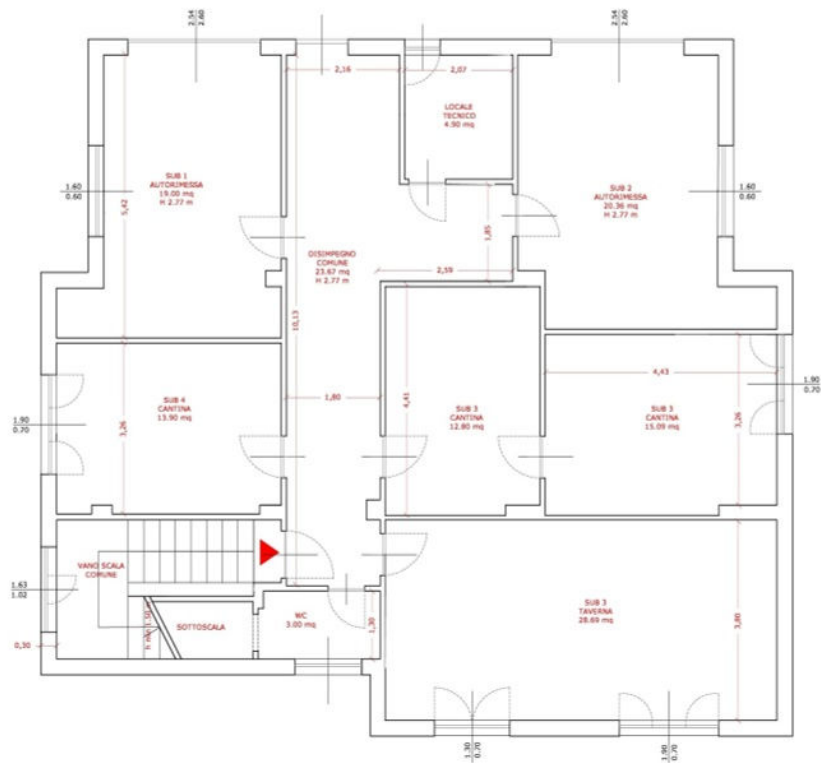
### 1.8 RISPONDEnze CATASTALI

Per quanto accertato, le unità immobiliari in oggetto risultano in parte difformi dalle planimetrie catastali attuali (*risalenti all'anno 1980*), relativamente alla distribuzione interna dei vani, con aumento o riduzione delle superfici relative e dettagli. Si evidenzia, inoltre, che le planimetrie catastali attuali risultano a loro volta parzialmente difformi dagli elaborati grafici dei progetti autorizzati. Di seguito si riporta una confronto tra le planimetrie catastali attuali e i rilievi eseguiti.

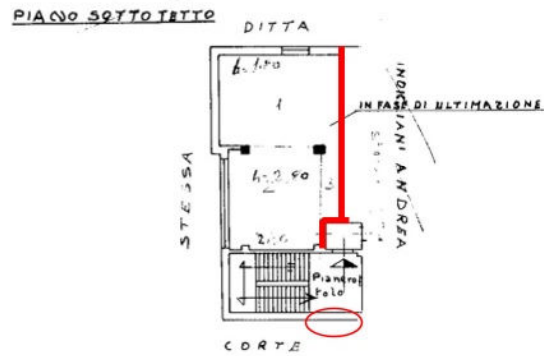


PS-Planimetrie catastali attuali-subalterni 3 e 2-in rosso le differenze rilevate





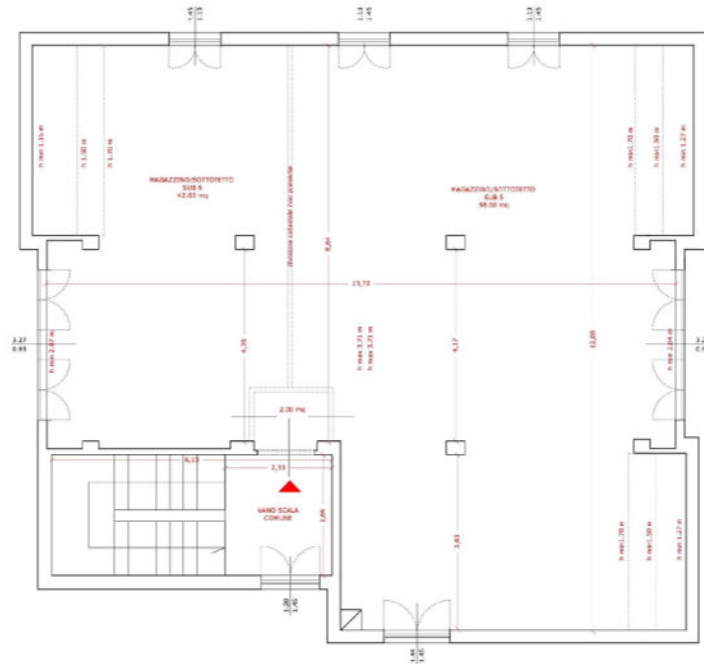
Stralcio TAV.2 planimetria stato di fatto piano seminterrato



P3/sottotetto-Planimetria catastale attuale-subalterno 6-in rosso le differenze rilevate







Stralcio TAV.5 planimetria stato di fatto piano terzo/sottotetto

\*\*\*\*\*

#### NOTA 4° DELL'ESPERTO

In merito alle **difformità** accertate edilizio-urbanistiche e catastali, al fine di una regolarizzazione autorizzativa degli immobili, risulta necessario produrre:

- pratica di S.C.I.A. in Sanatoria inerente la regolarizzazione autorizzativa edilizio-urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pettorano sul Gizio (AQ);
- pratiche di aggiornamento catastale inerenti le variazioni delle planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali.

I costi da sostenere ammontano complessivamente a circa **€ 4.090,00**, come da prospetto riepilogativo:

- |                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| • DIRITTI PER ISTRUTTORIA C/O COMUNE circa | € 52,00  |
| • SANZIONE C/O COMUNE circa                | € 516,00 |



• DIRITTI PRESENTAZIONE VAR. CATASTALE circa	€ 350,00
• ONORARI LORDI TECNICO PER REDAZIONE PRATICHE circa	€ 3.172,00
TOTALE circa	<b>€ 4.090,00</b>

Tale importo concorrerà nella formazione del più probabile valore di mercato del lotto in termini decrementali e in quota parte, circa il 52,20%.

Le difformità riscontrate non costituiscono impedimento alla vendita all'asta e l'aggiudicatario potrà attivare le adeguate procedure di sanatoria:

— la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*; secondo quindi la "doppia conformità" (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) e l'aggiudicatario sarà tenuto a presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001;

— La sanatoria speciale ai sensi dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (legge sul condono) e con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 e del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 tale possibilità (credito anteriore al settembre 2003).

\*\*\*\*\*





## 1.9 VALUTAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correttamente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente tenendo, altresì, conto di parametri formativi del valore del bene, sia in termini incrementali che decrementali.

Le analisi sono state svolte, preliminarmente, secondo un'indagine di mercato di un valore unitario attuale medio-statistico, seguita da una definizione di quelli che sono i parametri intrinseci ed estrinseci per la valutazione del valore dell'immobile; da una comparazione tra l'immobile in esame e quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificando le differenze con coefficienti incrementali o decrementali.

- VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO

Sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare nel territorio comunale, Agenzie Immobiliari, riviste specializzate del settore, osservatori del mercato immobiliare (*dato OMI-all. 7.21*), il sottoscritto esperto ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima pari ad €/mq 450,00 ed €/mq 550,00.

Da quanto esposto, si assume con accettabile approssimazione tecnico-statistica, un valore unitario pari ad €/mq 500,00.

- PARAMETRI

Nella valutazione dell'immobile vengono presi di riferimento alcuni parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca per la formazione di un più concreto valore dello stesso, di seguito elencati:

PARAMETRO ZONALE: zona periferica con discreta funzionalità viaria ma priva di servizi vari; la zona presenta inoltre reti tecnologiche sufficienti. La posizione risulta discreta, da un punto di vista



espositivo/paesaggistico ma risulta isolata; ubicata a circa 5.00 km da Pettorano sul Gizio e a circa 3.00 km dal Comune di Sulmona.

PARAMETRO COSTRUTTIVO: la struttura portante in pilastri e travi in cemento armato risale all'epoca costruttiva e per quanto rilevato a vista non presenta visibili quadri di dissesto o fessurativi; vi sono però forme di degrado visibili da infiltrazioni di acque. Le finiture presenti si mostrano non sempre integre. Il piano 3°/sottotetto è allo stato grezzo e privo di tramezzi divisori delle unità immobiliari. Il fabbricato per le caratteristiche costruttive intrinseche e per gli impianti presenti possiede una classe energetica, riferibile ai consumi energetici dei locali residenziali, catalogabile tra le classi di consumo medio-alto.

PARAMETRO FUNZIONALE: l'abitazione, nella sua articolazione e distribuzione dei vani funzionali, risulta mediamente efficiente. Gli annessi funzionali disgiunti quali, cantine, autorimessa, deposito e spazi comuni, ampia corte esterna comune, magazzino esterno indipendente, rendono il lotto funzionale.

PARAMETRO URBANISTICO: Per quanto rinvenuto ed accertato le unità immobiliari non risultano regolarmente autorizzate relativamente alla distribuzione interna dei vani al piano seminterrato con presenza di tramezzature interne e formazione di vani e aperture aggiuntive lungo i prospetti; alla parziale diversa distribuzione interna al piano primo/terra rialzato, relativamente a formazione di antibagno con modifica degli accessi, tramezzi dei vani soggiorno e cucina disposti diversamente e parziale diversa distribuzione delle aperture lungo i prospetti; alla realizzazione di abbaini al piano terzo/sottotetto e aperture lungo i prospetti non autorizzate; diversa realizzazione del fabbricato adibito a rimessa per attrezzature agricole e a box per cani. L'identificazione catastale attuale e in dettaglio le planimetrie catastali non sono del tutto conformi con lo stato di fatto e con le autorizzazioni rilasciate, da regolarizzare.



PARAMETRO ESTETICO-ARCHITETTONICO: quest'ultimo parametro, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica delle unità immobiliari, permette di non conferire particolari pregi, poiché sono presenti materiali e/o finiture e tipologie costruttive nella medietà della qualità.

- COMPARAZIONE PARAMETRICA

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame con l'immobile medio, ed applicando coefficienti incrementali o decrementali, identificati a seconda di situazioni diverse rispetto alla media assunta, otteniamo dei singoli coefficienti per ogni parametro. Quest'ultimi determineranno un coefficiente di comparazione totale.

COMPARAZIONE DI PARAMETRI ZONALI

L'ubicazione periferica dell'immobile, l'assenza di servizi vari e la posizione isolata, nonché le distanze sia dal Comune di appartenenza, posto a circa 5.00 km che dal Comune di Sulmona, posto a circa 3.00 km, connotano l'immobile in termini decrementali rispetto a quelli definiti medi.

Il coefficiente che viene preso in considerazione è decrementale ed è pari a  $KZ=0.98$ .

COMPARAZIONE DI PARAMETRI COSTRUTTIVI

Con riferimento alle varie componenti di tale parametro distinguiamo:

P. STRUTTURALE: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni visibili e fessurazioni significative della struttura portante, l'epoca costruttiva risalente agli anni settanta, le forme di degrado visibili da infiltrazioni di acque comportano l'applicazione di un coefficiente decrementale. Tale coefficiente può essere assunto pari a  $KCs=0.97$ ;

P. DI FINITURA: le caratteristiche di finitura nella medietà unitamente alla presenza di forme di degrado visibili da infiltrazioni di acque e presenza di finiture non sempre integre, comportano un coefficiente di decrementale. Tale coefficiente può essere assunto pari a  $KCf=0.98$ ;

P. IMPIANTISTICO: gli impianti presenti inducono l'applicazione di un coefficiente impiantistico decrementale preso pari a  $KCi=0.99$ ;

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura ed impiantistico è pari a



$KC = KCs \times Kcf \times KCi = 0.97 \times 0.98 \times 0.99 = 0.94$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI FUNZIONALI

La fruibilità degli spazi dell'immobile stesso, unita agli annessi funzionali, inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale e pari a  $KF = 1.02$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

Le difformità rilevate, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a  $KU = 0.97$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI ESTETICO-ARCHITETTONICI

L'immobile presenta elementi architettonici nella medietà e pertanto il coefficiente viene preso pari a  $KA = 1.00$ ;

Lo stato al grezzo del piano 3°/sottotetto sarà oggetto dell'applicazione di un  $\Delta$  negativo calcolato sul valore complessivo. Per il Lotto n 1, l'importo lordo dei lavori, omnicomprensivi e calcolati in percentuale ammonta a circa € 13.142,20 (all.7.23).

#### COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame risulta pari a :

$$K_{tot} = KZ \times KC \times KF \times KU \times KA = 0.98 \times 0.94 \times 1.02 \times 0.97 \times 1.00 = 0.91$$

Applicando il coefficiente totale di comparazione, pari a  $K_{tot} = 0.91$ , individuato come trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" di € 500,00, possiamo calcolare il valore unitario di seguito esposto:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 0.91 = 455,00 \text{ €/mq}$$



Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore lotto
	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	€	%	€
ABITAZIONE AL P1°/T RIALZATO CON CANTINE, AUTORIMESSA, DEPOSITO, MAGAZZINO INDIPENDENTE E CORTE COMUNE	296,00	455,00	134.680,00	1/1	134.680,00
					134.680,00
			<b>Δ lavori sottotetto</b>		-13.142,20
			<b>TOTALE</b>		121.537,80
			<b>Riduzione prudenziale del valore</b>		-10%
					109.384,02
<b>LOTTO N 1</b>			<b>TOTALE</b>		<b>109.400,00</b> <sup>(1)</sup>

(1) Arrotondato ai 100 euro

E' stata considerata una riduzione prudenziale del valore in misura del 10% rispetto al valore di libero mercato, in considerazione anche dell'aspetto allo stato di occupazione del lotto.

**PREZZO BASE D'ASTA :**

**quota 1/1**

**€ 109.400,00** (diconsi euro centonovemilaquattrocento/00)

**Superficie convenzionale mq 296.00**



## 2 LOTTO N 2 – PETTORANO SUL GIZIO (AQ)

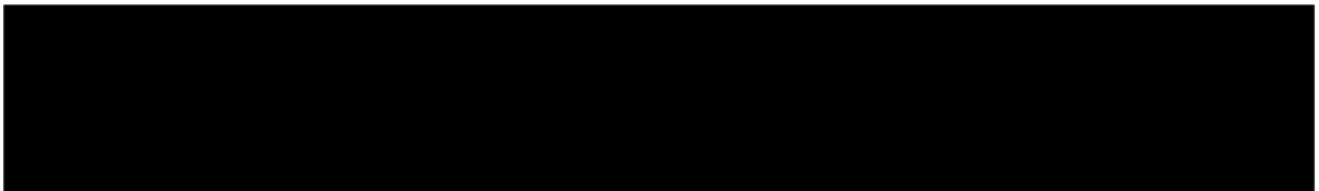
### 2.1 DESCRIZIONE

#### A) Dati Catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Pettorano sul Gizio (Aq), [REDACTED], Via [REDACTED] S1/P2, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 171 mq, Rendita euro 387,34 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (all. 7.11);
- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] Gizio (Aq), [REDACTED], Via Albanese, piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita euro 15,18 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (all. 7.11);
- Catasto Fabbricati del Comune di Pettorano sul Gizio (Aq), [REDACTED] Via [REDACTED], Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 103 mq, Superficie catastale 115 mq, Rendita euro 159,59 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (all. 7.11);

#### B) Confinanti:

I cespiti pignorati complessivamente confinano, a partire da nord in senso orario con: particella








Stralcio estratto di mappa

**C) Proprietà:**



quota proprietaria pari a 72 ciascuno.

**D) Descrizione Lotto (documentazione fotografica-all.7.17-figg.1-82):**

Porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicato al piano secondo dell'edificio di pertinenza, sito in Pettorano sul Gizio (Aq),  disposto su di un unico livello, piano secondo e con annessi locali ad uso cantina e autorimessa al



piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto e con spazi distributivi comuni, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato e con ampia corte esterna comuni.

L'accesso è garantito da Via del Campo (*ex Via Albanese*) da nord-est, attraverso il passaggio, sia carrabile che pedonale, sulla corte comune alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

I diversi immobili si sviluppano al piano secondo del fabbricato, al piano seminterrato, al piano terzo/sottotetto, ed ospitano i differenti ambienti funzionali residenziali e annessi. Attraverso il vano distributivo interno comune si accede nell'appartamento residenziale al piano secondo, articolato da un ingresso e disimpegni, due bagni, tre camere, una cucina e un vano soggiorno-pranzo. L'abitazione presenta tre balconi disposti sul fronte principale a nord-est e lungo i fronti di nord-ovest e sud-ovest.

Il piano seminterrato risulta accessibile sia dal vano scala interno che da dalla corte comune, e attraverso tali vani si accede a locale ad uso cantina e al vano autorimessa. Al deposito del piano terzo/sottotetto si accede mediante scala interna. Quest'ultimo piano del fabbricato risulta allo stato grezzo, senza realizzazioni di partizioni interne, infissi interni, intonaci e tinteggiature, massetti e pavimentazioni e senza impianti. Tutti gli ambienti delle diverse unità immobiliari, ricomprese nel lotto, risultano adeguatamente esposti a luce e areazione.

Il lotto è ubicato in una zona periferica del Comune, facente parte della

ubicata a circa 5.00 km da Pettorano sul Gizio e a circa 3.00 km dal Comune di Sulmona.

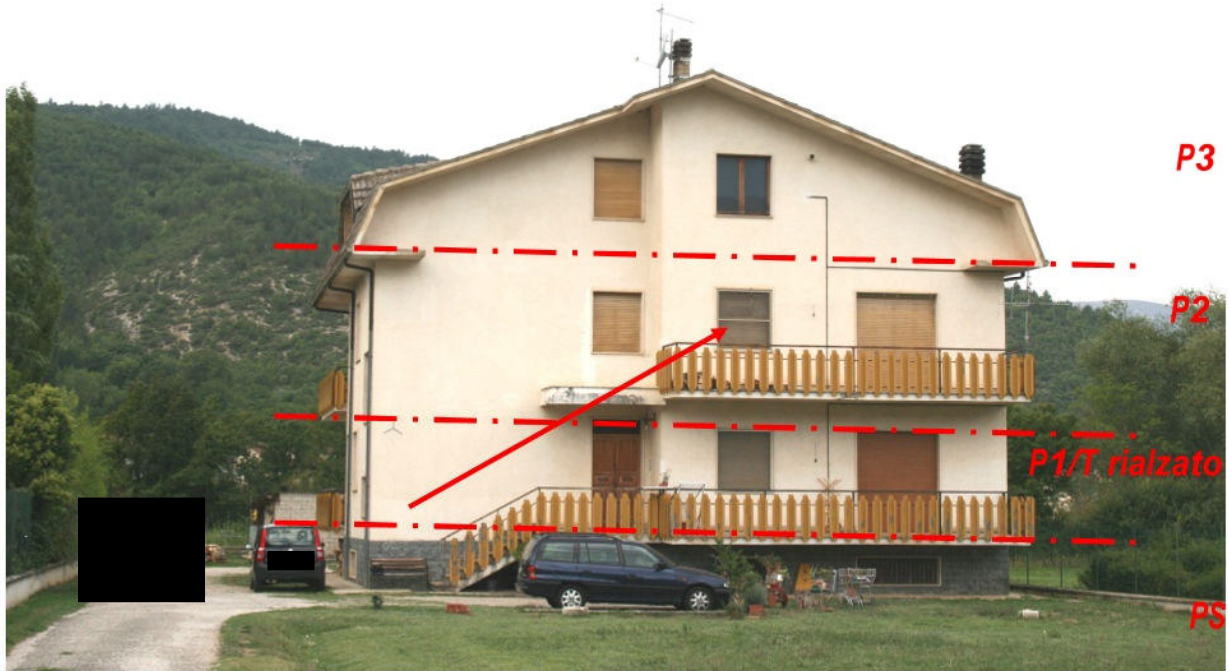
L'area risulta ben servita dalla viabilità ma priva dei servizi di carattere generale.





*Immagini stralcio mappe da Google Earth*

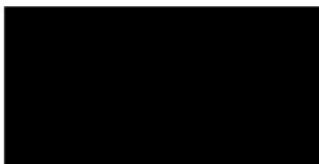




Fronte principale d'ingresso del fabbricato multipiano

**E) Consistenza:**

A seguito di rilievo e verifiche metriche dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale (*norma UNI 10750 e seguenti, come sostituita dalla UNI EN 15733 E D.P.R. n. 138/98*), utilizzando la superficie lorda alla quale sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di ottenere una superficie convenzionale complessiva.





Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>m</i>	
Corte comune (1/2)	1.088,00	0.05	54,40	-	T
Abitazione	155,47	1.00	155,47	2.80	2°
Balconi	38,04	0.25	9,51	-	2°
Locali seminterrato	15,72	0.35	5,50	2,77	PS.
Autorimessa	22,79	0.50	11,40	2,77	PS
Locale sottotetto	99,76	0.35	34,92	2,34	3°
<b>Totale</b>	<b>1.419,78</b>		<b>271,20</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>			<b>271,20</b>		

Superficie Lorda complessiva: mq 1.420.00

Superficie Convenzionale complessiva SCV: **mq 271,00**

## 2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura portante: pilastri e travi in cemento armato;

Solai: piani del tipo misto in cemento armato con interposti laterizi;

Tamponature: mattoni forati;

Copertura dell'edificio: tipo mansarda a due pendenze con presenza di due abbaini;

Manto di copertura edificio di pertinenza: tegole;

Finiture esterne: rivestimento di pareti con intonaco e tinteggiatura; rivestimento della zoccolatura in pietra;

Infissi e porte esterni: portoni in legno, infissi in legno e avvolgibili in pvc, infissi in alluminio/ferro, serrande in lamiera;



Pavimentazione interna: ceramica, travertino, caldana per i locali del piano terzo/sottotetto (*allo stato grezzo*);

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti ceramici nei locali bagno e cucina, non presenti per i locali del piano terzo/sottotetto;

Porte interne: legno e legno con inserti in vetro, non presenti nei locali del piano terzo/sottotetto;

Collegamenti verticali: vano scala e pianerottoli distributivi presenti dal piano seminterrato al piano terzo del fabbricato;

Balconi, terrazzi, cantina o simili: balconi posti sul fronte nord-est, sud-ovest e sud-est, accessibili dai vani dell'appartamento ad uso cucina, soggiorno e camere; cantina nel piano seminterrato e magazzino allo stato grezzo al piano terzo/sottotetto;

Impianto elettrico: presente e realizzato sottotraccia con salvavita, non presente nei locali del piano terzo/sottotetto;

Impianto idrico: presente di adduzione e di scarico;

Impianto termico: presente e realizzato con generatore per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con elementi terminali a parete in radiatori di ghisa, non presente per i locali del piano terzo/sottotetto e per la cantina e autorimessa;

Altri impianti: telefonico, citofonico, campanelli;

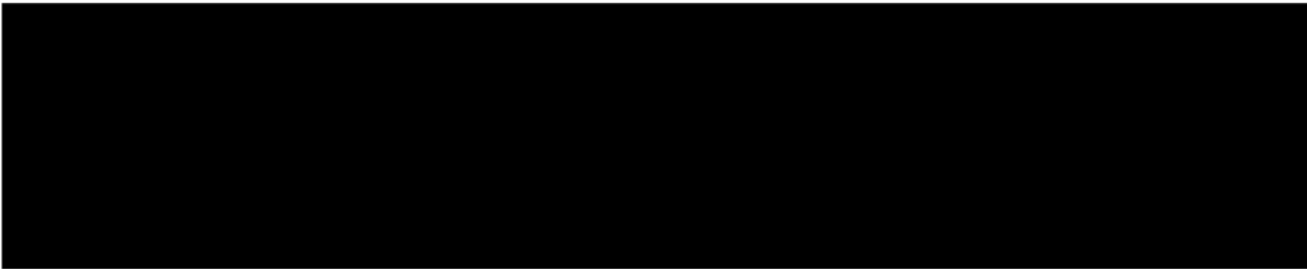
Aree pertinenziali: corte comune di accesso recintata e con accesso carrabile e pedonale;

Posto auto: ampia corte comune e autorimessa ubicata al piano seminterrato;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: quasi sufficiente stato di manutenzione.

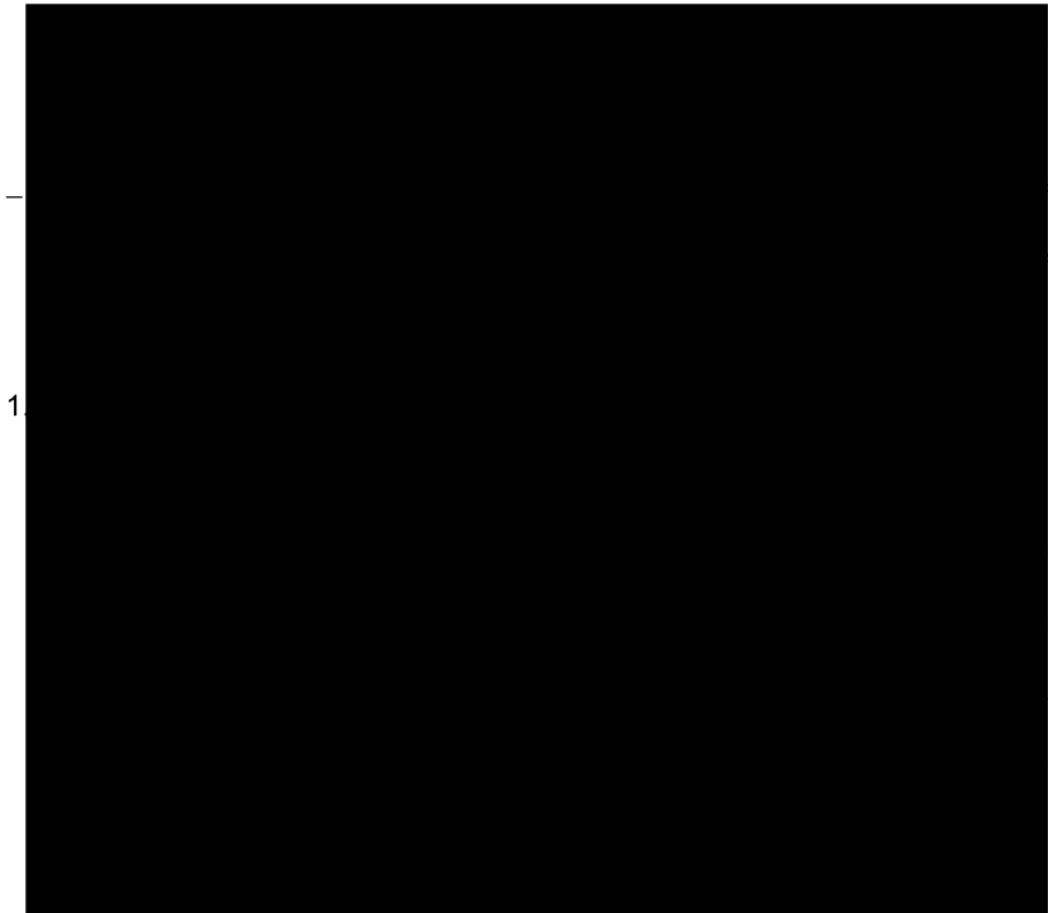


## 2.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE



## 2.4 TITOLI DI PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile (*all. 7.17*) redatta dal Notaio dott.ssa Anna CALVELLI e da quanto accertato ed estratto (*all. 7.24*), risulta che anteriormente al ventennio, la proprietà apparteneva a:





\*\*\*\*\*

### NOTA 5° DELL'ESPERTO

Sulla particella di cui al fg 1 part 786 sono state edificate le unità immobiliari sopra descritte, di cui al NCEU fg 1 part 1000, subb 1-2-3-4-5-6, così come soppresse e modificate di cui al NCEU fg 1 part 2225 subb 1-2-3-4-5-6-7 attuali.

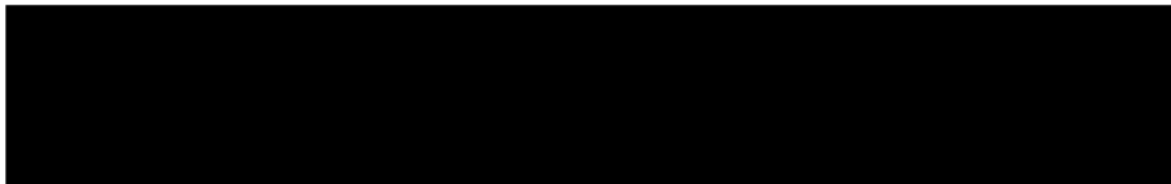
\*\*\*\*\*

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Anna CALVELLI e per quanto accertato SUSSISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO PER IL LOTTO N 2.

### **2.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie eseguite (*all. 7.17*) si evince che “... *Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:...*”

1. **ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/06/2005** (Reg. Part. 3530-Reg. Gen. 15338) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/06/2005 n rep. 89684, n racc. 18605, notaio Gaudiosi Giuseppe con sede Sulmona (AQ)), gravante sui beni censiti al NCEU,



2. **ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/06/2011** (Reg. Part. 1270-Reg. Gen. 13691) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 23/06/2011, n rep. 45689, n racc. 27398, notaio Altiero Vittorio con sede Roccaraso (AQ)), a favore della CARISPAQ-CASSA DI





RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA SPAS, sede L'Aquila, cf 00098090665, a fronte di un capitale di € 250.000,00, ipoteca € 500.000,00, con durata di 15 anni a

3. **ISCRIZIONE CONTRO DEL 22/11/2018** (Reg. Part. 1734-Reg. Gen. 18402) relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2018, Tribunale di Sulmona (AQ) n rep. 95/2018, a favore della BANCA DEL FUCINO SPA, sede Roma, cf 00694710583, a fronte di un capitale di € 17.431,00, ipoteca € 40.000,00, a carico del sig.re

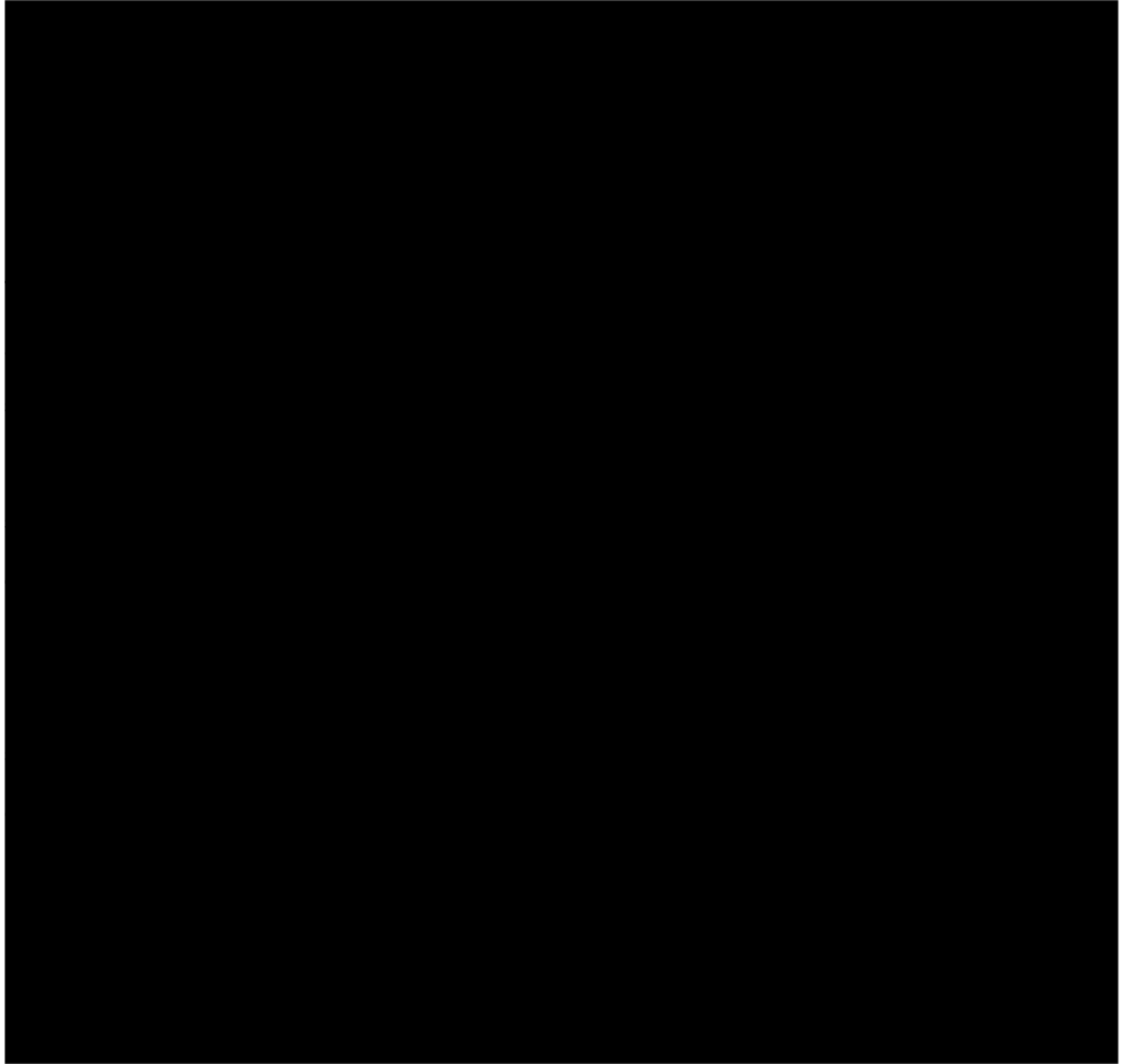
1-2-3-4-5-6-7;

4. **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 29/01/2021** (Reg. Part. 1243-Reg. Gen. 1504) relativa a pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila a favore di AQUI SPV SRL, Via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano (TV), c.f. e p.IVA 04954010262 a

1 particella 2225 subb 1-2-3-4-5-6-7.



## 2.6 REGIME PATRIMONIALE



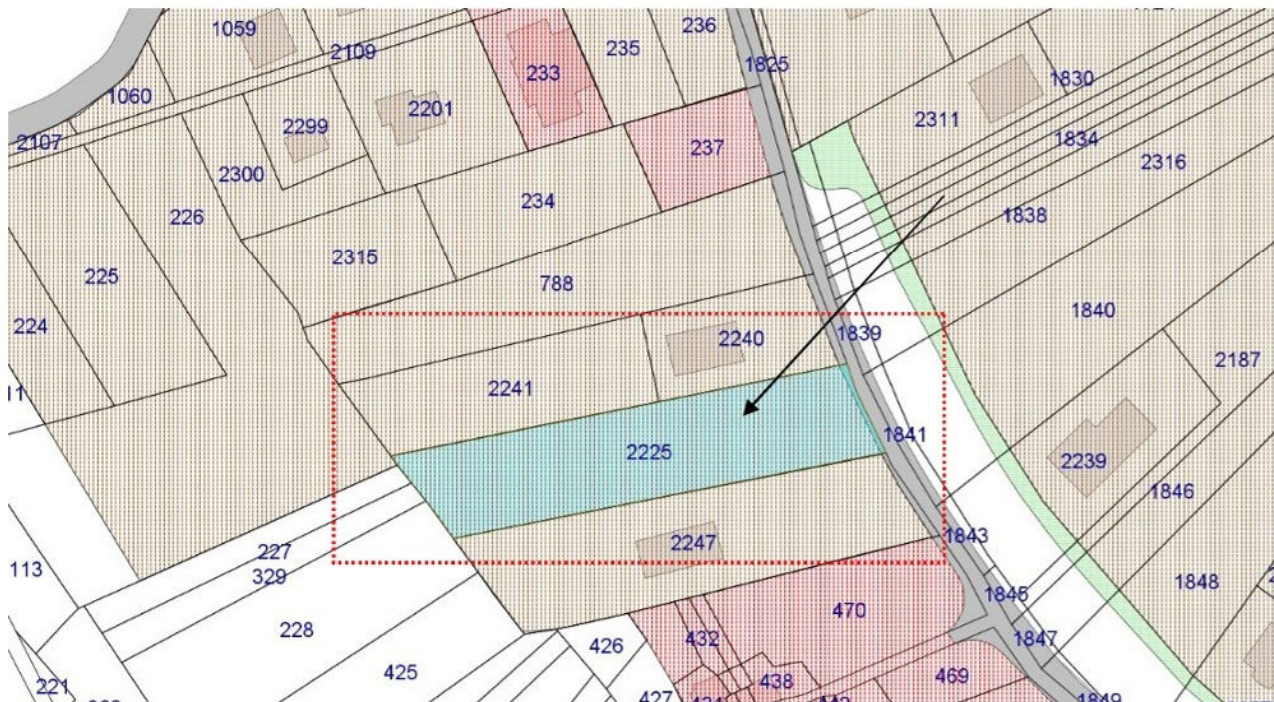
## 2.7 CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale (*consultazione online presso il web services CST Sulmona*)  
(*all.7.19*) del Comune di Pettorano sul Gizio (Aq), le unità immobiliari e in dettaglio la particella 2225,



ricade in parte nelle Aree Edificate di Ristrutturazione (ZONA B ai sensi del DM 1444/1968) per circa 2406 mq, normata dall'art 46 delle NTA del PRG e in parte nella Viabilità per circa 24 mq, normata dall'art 23 delle NTA del PRG.

Si riporta di seguito uno stralcio del PRG.



Stralcio PRG (estratto dal web services CST [https://cstsulmona.regione.abruzzo.it/sit/map\\_default.phtml?config=pettorano](https://cstsulmona.regione.abruzzo.it/sit/map_default.phtml?config=pettorano))

Per quanto è stato possibile accertare ed estrarre presso l'Ufficio Tecnico del Pettorano sul Gizio (Aq) (all.7.20), l'intero complesso edilizio è stato costruito in virtù ed in conformità **dell'Autorizzazione a costruire n 26 del 17.04.1976, prot. n 815**, rilasciata dal competente organo di Pettorano sul Gizio (Aq) [redacted], per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione sviluppato su n 2 piani, oltre il seminterrato e il sottotetto non abitabile; successiva **Autorizzazione a costruire n 51 del 16.11.1976** rilasciata sempre dal competente organo di Pettorano sul Gizio (Aq) ai [redacted], per variante e per la costruzione di una rimessa e di due box per cani e successiva **Concessione Edilizia n 6 del 1990**, rilasciata dal competente organo di Pettorano sul Gizio (Aq) ai Sigg.ri [redacted], per la realizzazione della recinzione del lotto.



In data 19.11.1979 il Sindaco del Comune di Pettorano sul Gizio (AQ) ha rilasciato autorizzazione di abitabilità o agibilità per il fabbricato in oggetto composto di n 2 piani, n 2 appartamenti, n 23 vani utili e n 4 vani accessori.

Per quanto visionato ed estratto presso l'ufficio competente le unità immobiliari in oggetto risultano in parte difformi dai progetti autorizzati, relativamente a:

- distribuzione interna dei vani al piano seminterrato relativamente alla presenza di tramezzature interne con formazione di vani e aperture aggiuntive lungo i prospetti;
- parziale diversa distribuzione interna al piano secondo relativamente a formazione di antibagno con modifica degli accessi, tramezzi dei vani soggiorno e cucina disposti diversamente e parziale diversa distribuzione delle aperture lungo i prospetti;
- realizzazione di due abbaini al piano terzo/sottotetto e aperture lungo i prospetti non autorizzate.

Si vedano le TAVV. 1-2-4-5 della restituzione grafica di cui all'allegato 7.15 e la documentazione estratta presso l'ufficio tecnico (all. 7.20).

\*\*\*\*\*

#### **NOTA 6° DELL'ESPERTO**

In merito alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità estratte e pervenute al sottoscritto esperto si rileva che:

- non è pervenuto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, APE;
- non è stato estratto o visionato alcun certificato di regolare esecuzione degli impianti presenti presso gli uffici Comunali.

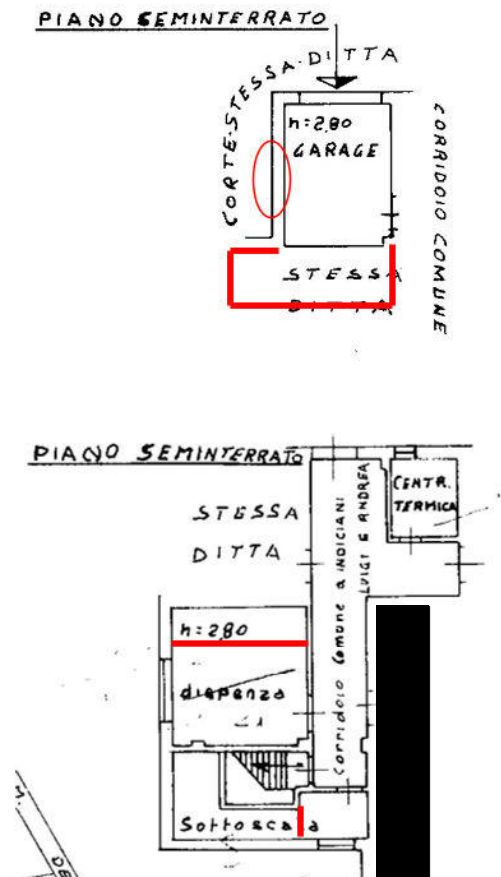
Le anomalie riscontrate nelle note non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica degli impianti e rilascio di regolare certificato di conformità.





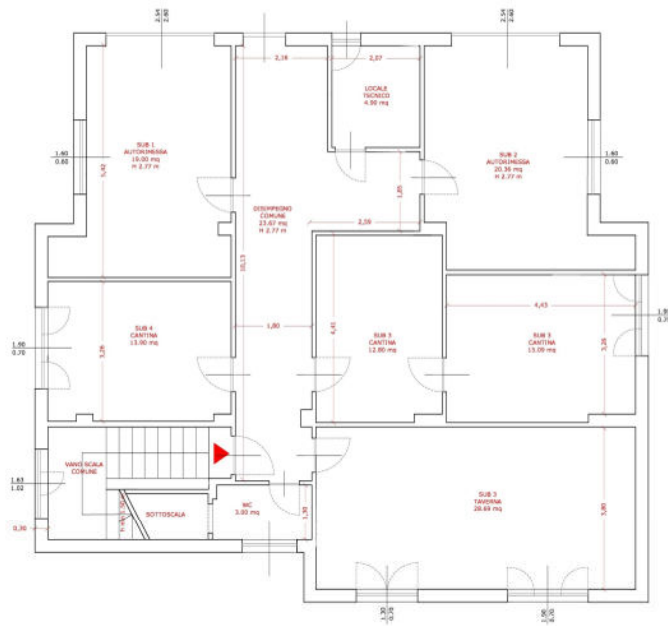
## 2.8 RISPONDEnze CATASTALI

Per quanto accertato, le unità immobiliari in oggetto risultano in parte difformi dalle planimetrie catastali attuali (*risalenti all'anno 1980*), relativamente alla distribuzione interna dei vani, con aumento o riduzione delle superfici relative e dettagli. Si evidenzia, inoltre, che le planimetrie catastali attuali risultano a loro volta parzialmente difformi dagli elaborati grafici dei progetti autorizzati. Di seguito si riporta un confronto tra le planimetrie catastali attuali e i rilievi eseguiti.



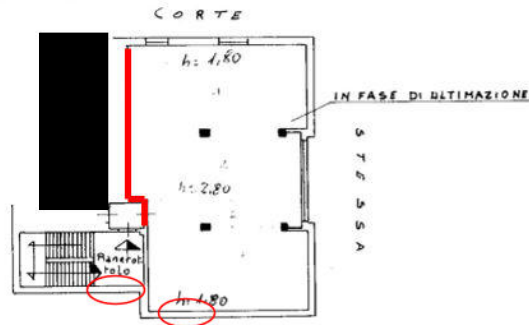
PS-Planimetrie catastali attuali-in rosso le differenze rilevate





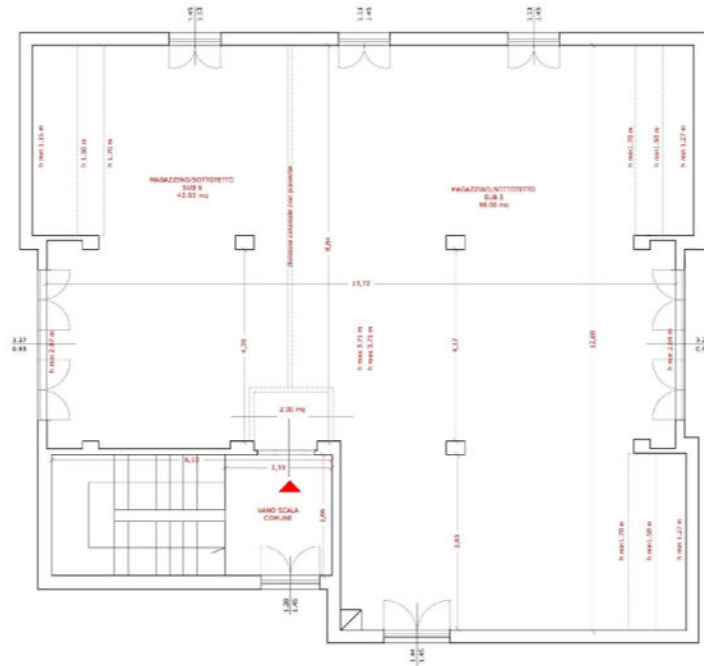
Stralcio TAV.2 planimetria stato di fatto piano seminterrato-subb 4 e 1

PIANO SOTTOTETTO



P3/sottotetto-Planimetrie catastali attuali-sub 5-in rosso le differenze rilevate





Stralcio TAV.5 planimetria stato di fatto piano primo/terra rialzato

\*\*\*\*\*

### NOTA 7° DELL'ESPERTO

In merito alle **difformità** accertate edilizio-urbanistiche e catastali, al fine di una regolarizzazione autorizzativa degli immobili, risulta necessario produrre:

- pratica di S.C.I.A. in Sanatoria inerente la regolarizzazione autorizzativa edilizio-urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pettorano sul Gizio (AQ);
- pratiche di aggiornamento catastale inerenti le variazioni delle planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali.

I costi da sostenere ammontano complessivamente a circa € 4.090,00, come da prospetto riepilogativo:

RELAZIONE DI STIMA  
dott. arch. Chiara Svizzero



• DIRITTI PER ISTRUTTORIA C/O COMUNE circa	€ 52,00
• SANZIONE C/O COMUNE circa	€ 516,00
• DIRITTI PRESENTAZIONE VAR. CATASTALE circa	€ 350,00
• ONORARI LORDI TECNICO PER REDAZIONE PRATICHE circa	€ 3.172,00
TOTALE circa	<b>€ 4.090,00</b>

Tale importo concorrerà nella formazione del più probabile valore di mercato del lotto in termini decrementali e in quota parte, circa il 47,80%.

Le difformità riscontrate non costituiscono impedimento alla vendita all'asta e l'aggiudicatario potrà attivare le adeguate procedure di sanatoria:

— la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “... *il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*”; secondo quindi la “doppia conformità” (*al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria*) e l'aggiudicatario sarà tenuto a presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001;

— La sanatoria speciale ai sensi dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (*legge sul condono*) e con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 e del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 tale possibilità (*credito anteriore al settembre 2003*).

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA  
dott. arch. Chiara Svizzero







## 2.9 VALUTAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correttamente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente tenendo, altresì, conto di parametri formativi del valore del bene, sia in termini incrementali che decrementali.

Le analisi sono state svolte, preliminarmente, secondo un'indagine di mercato di un valore unitario attuale medio-statistico, seguita da una definizione di quelli che sono i parametri intrinseci ed estrinseci per la valutazione del valore dell'immobile; da una comparazione tra l'immobile in esame e quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificando le differenze con coefficienti incrementali o decrementali.

- VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO

Sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare nel territorio comunale, Agenzie Immobiliari, riviste specializzate del settore, osservatori del mercato immobiliare (*dato OMI-all. 7.21*), il sottoscritto esperto ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima pari ad €/mq 450,00 ed €/mq 550,00.

Da quanto esposto, si assume con accettabile approssimazione tecnico-statistica, un valore unitario pari ad €/mq 500,00.

- PARAMETRI

Nella valutazione dell'immobile vengono presi di riferimento alcuni parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca per la formazione di un più concreto valore dello stesso, di seguito elencati:



PARAMETRO ZONALE: zona periferica con discreta funzionalità viaria ma priva di servizi vari; la zona presenta inoltre reti tecnologiche sufficienti. La posizione risulta discreta, da un punto di vista espositivo/paesaggistico ma risulta isolata; ubicata a circa 5.00 km da Pettorano sul Gizio e a circa 3.00 km dal Comune di Sulmona.

PARAMETRO COSTRUTTIVO: la struttura portante in pilastri e travi in cemento armato risale all'epoca costruttiva e per quanto rilevato a vista non presenta visibili quadri di dissesto o fessurativi; vi sono però forme di degrado visibili da infiltrazioni di acque. Le finiture presenti si mostrano non sempre integre. Il piano 3°/sottotetto è allo stato grezzo e privo di tramezzi divisorii delle unità immobiliari. Il fabbricato per le caratteristiche costruttive intrinseche e per gli impianti presenti possiede una classe energetica, riferibile ai consumi energetici dei locali residenziali, catalogabile tra le classi di consumo medio-alto.

PARAMETRO FUNZIONALE: l'abitazione, nella sua articolazione e distribuzione dei vani funzionali, risulta mediamente efficiente. Gli annessi funzionali disgiunti quali, cantina, autorimessa, deposito e spazi comuni, ampia corte esterna comune, rendono il lotto funzionale.

PARAMETRO URBANISTICO: Per quanto rinvenuto ed accertato le unità immobiliari non risultano regolarmente autorizzate relativamente alla distribuzione interna dei vani al piano seminterrato con presenza di tramezzature interne e formazione di vani e aperture aggiuntive lungo i prospetti; alla parziale diversa distribuzione interna al piano secondo, relativamente a formazione di antibagno con modifica degli accessi, tramezzi dei vani soggiorno e cucina disposti diversamente e parziale diversa distribuzione delle aperture lungo i prospetti; alla realizzazione di abbaini al piano terzo/sottotetto e aperture lungo i prospetti non autorizzate. L'identificazione catastale attuale e in dettaglio le planimetrie catastali non sono del tutto conformi con lo stato di fatto e con le autorizzazioni rilasciate, da regolarizzare.



PARAMETRO ESTETICO-ARCHITETTONICO: quest'ultimo parametro, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica delle unità immobiliari, permette di non conferire particolari pregi, poiché sono presenti materiali e/o finiture e tipologie costruttive nella metà della qualità.

- COMPARAZIONE PARAMETRICA

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame con l'immobile medio, ed applicando coefficienti incrementali o decrementali, identificati a seconda di situazioni diverse rispetto alla media assunta, otteniamo dei singoli coefficienti per ogni parametro. Quest'ultimi determineranno un coefficiente di comparazione totale.

COMPARAZIONE DI PARAMETRI ZONALI

L'ubicazione periferica dell'immobile, l'assenza di servizi vari e la posizione isolata, nonché le distanze sia dal Comune di appartenenza, posto a circa 5.00 km che dal Comune di Sulmona, posto a circa 3.00 km, connotano l'immobile in termini decrementali rispetto a quelli definiti medi.

Il coefficiente che viene preso in considerazione è decrementale ed è pari a  $KZ=0.98$ .

COMPARAZIONE DI PARAMETRI COSTRUTTIVI

Con riferimento alle varie componenti di tale parametro distinguiamo:

P. STRUTTURALE: l'assenza di quadri di dissesto da fessurazione, in termini di lesioni visibili e fessurazioni significative della struttura portante, l'epoca costruttiva risalente agli anni settanta, le forme di degrado visibili da infiltrazioni di acque comportano l'applicazione di un coefficiente decrementale. Tale coefficiente può essere assunto pari a  $KCs=0.97$ ;

P. DI FINITURA: le caratteristiche di finitura nella metà unitamente alla presenza di forme di degrado visibili da infiltrazioni di acque e presenza di finiture non sempre integre, comportano un coefficiente di decrementale. Tale coefficiente può essere assunto pari a  $KCf=0.98$ ;

P. IMPIANTISTICO: gli impianti presenti inducono l'applicazione di un coefficiente impiantistico decrementale preso pari a  $KCi=0.99$ ;

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura ed impiantistico è pari a



$KC = KCs \times Kcf \times KCi = 0.97 \times 0.98 \times 0.99 = 0.94$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI FUNZIONALI

La fruibilità degli spazi dell'immobile stesso, unita agli annessi funzionali, inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale e pari a  $KF = 1.01$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

Le difformità rilevate, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a  $KU = 0.98$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI ESTETICO-ARCHITETTONICI

L'immobile presenta elementi architettonici nella medietà e pertanto il coefficiente viene preso pari a  $KA = 1.00$ ;

Lo stato al grezzo del piano 3°/sottotetto sarà oggetto dell'applicazione di un  $\Delta$  negativo calcolato sul valore complessivo. Per il Lotto n 2, l'importo lordo dei lavori, omnicomprensivi e calcolati in percentuale ammonta a circa € 29.102,10 (all.7.23).

#### COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame risulta pari a :

$$K_{tot} = KZ \times KC \times KF \times KU \times KA = 0.98 \times 0.94 \times 1.01 \times 0.98 \times 1.00 = 0.91$$

Applicando il coefficiente totale di comparazione, pari a  $K_{tot} = 0.91$ , individuato come trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" di € 500,00, possiamo calcolare il valore unitario di seguito esposto:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 0.91 = 455,00 \text{ €/mq}$$



Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore lotto
	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>	<i>%</i>	<i>€</i>
ABITAZIONE AL P 2° CON CANTINA, AUTORIMESSA, DEPOSITO E CORTE COMUNE	271,00	455,00	123.305,00	1/1	123.305,00
					123.305,00
			<b>Δ lavori sottotetto</b>		-29.102,10
			<b>TOTALE</b>		94.202,90
			<b>Riduzione prudenziale del valore</b>		-10%
					84.782,61
<b>LOTTO N 2</b>			<b>TOTALE</b>		<b>84.800,00</b> <sup>(1)</sup>

(1) Arrotondato ai 100 euro

E' stata considerata una riduzione prudenziale del valore in misura del 10% rispetto al valore di libero mercato, in considerazione anche dell'aspetto allo stato di occupazione del lotto.

**PREZZO BASE D'ASTA :**

**quota 1/1** **€ 84.800,00** (diconsi euro ottantaquattromilaottocento/00)

**Superficie convenzionale mq 271,00**



### 3 RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO N 1

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare:



Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso RESIDENZIALE disposto su di un unico piano, piano primo/terra rialzato, con annessi locali ad uso cantine e autorimessa al piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto (stato grezzo), piccolo fabbricato indipendente ad uso magazzino e con spazi distributivi, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato comuni al lotto n 2 e con ampia corte esterna comune al lotto n 2, della superficie convenzionale commerciale di circa 296,00 mq, ubicato in Pettorano sul Gizio (Aq), loc. Case Albanese, alla via delle Campo n 8, con accesso da Via del Campo da nord-est, attraverso il passaggio, sia carrabile che pedonale, sulla corte comune.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Pettorano sul Gizio (Aq)

- **fg.1 part.2225, sub. 3**, Via Albanese, piano S1/P1, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 184 mq, Rendita euro 413,17 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;
- **fg.1 part. 2225, sub. 2**, Via Albanese, piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 19 mq, Rendita euro 16,27 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;
- **fg.1 part. 2225, sub. 6**, Via Albanese, piano 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 mq, Superficie catastale 51 mq, Rendita euro 67,17 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;



- **fg.1 part. 2225, sub. 7**, Via Albanese, piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq, Superficie catastale 61 mq, Rendita euro 37,18 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

Confinanti: I cespiti pignorati complessivamente confinano, a partire da nord in senso orario con: particella 2241 di altra ditta, particella 2240 di altra ditta, strada comunale Via del Campo, particella 2247 di altra ditta, particella 228 di altra ditta, particella 329 di altra ditta, particella 227 di altra ditta e particella 226 di altra ditta.

PREZZO BASE D'ASTA: € **109.400,00** (diconsi euro centonovemilaquattrocento/00)

Custode: **avv Arselinda Shoshi** – Via Galileo Galilei, 2 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 212018 Fax 0864 51770



#### 4 RIEPILOGO LOTTO N 1 PER PUBBLICITA'

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare [REDACTED]

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso RESIDENZIALE disposto su di un unico piano, piano primo/terra rialzato, con annessi locali ad uso cantine e autorimessa al piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto (stato grezzo), piccolo fabbricato indipendente ad uso magazzino e con spazi distributivi, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato comuni al lotto n 2 e con ampia corte esterna comune al lotto n 2, della superficie convenzionale commerciale di circa 296,00 mq, ubicato in Pettorano sul Gizio (Aq), loc. Case Albanese, alla via delle Campo n 8, con accesso da Via del Campo da nord-est, attraverso il passaggio, sia carrabile che pedonale, sulla corte comune.

PREZZO BASE D'ASTA: € 109.400,00 (diconsi euro centonovemilaquattrocento/00)

Custode: avv Arselinda Shoshi – Via Galileo Galilei, 2 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 212018 Fax 0864 51770





## 5 RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO N 2

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare:



Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso RESIDENZIALE disposto su di un unico piano, piano secondo, con annessi locali ad uso cantina e autorimessa al piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto (stato grezzo) e con spazi distributivi, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato comuni al lotto n 1 e con ampia corte esterna comune al lotto n 1, della superficie convenzionale commerciale di circa 271,00 mq, ubicato in Pettorano sul Gizio (Aq), loc. Case Albanese, alla via delle Campo n 8, con accesso da Via del Campo da nord-est, attraverso il passaggio, sia carrabile che pedonale, sulla corte comune.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Pettorano sul Gizio (Aq)

- **fg.1 part.2225, sub. 4**, Via Albanese, piano S1/P2, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 171 mq, Rendita euro 387,34 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;
- **fg.1 part. 2225, sub. 1**, Via Albanese, piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita euro 15,18 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;
- **fg.1 part. 2225, sub. 5**, Via Albanese, piano 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 103 mq, Superficie catastale 115 mq, Rendita euro 159,59 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.



Confinanti: I cespiti pignorati complessivamente confinano, a partire da nord in senso orario con: particella 2241 di altra ditta, particella 2240 di altra ditta, strada comunale Via del Campo, particella 2247 di altra ditta, particella 228 di altra ditta, particella 329 di altra ditta, particella 227 di altra ditta e particella 226 di altra ditta.

PREZZO BASE D'ASTA: € **84.800,00** (diconsi euro ottantaquattromilaottocento/00)

Custode: avv **Arselinda Shoshi** – Via Galileo Galilei, 2 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 212018 Fax 0864 51770



## 6 RIEPILOGO LOTTO N 2 PER PUBBLICITA'

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare:

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso RESIDENZIALE disposto su di un unico piano, piano secondo, con annessi locali ad uso cantina e autorimessa al piano seminterrato, locale ad uso deposito al piano terzo/sottotetto (stato grezzo) e con spazi distributivi, locale tecnico e piccolo wc al piano seminterrato comuni al lotto n 1 e con ampia corte esterna comune al lotto n 1, della superficie convenzionale commerciale di circa 271,00 mq, ubicato in Pettorano sul Gizio (Aq), loc. Case Albanese, alla via delle Campo n 8, con accesso da Via del Campo da nord-est, attraverso il passaggio, sia carrabile che pedonale, sulla corte comune.

PREZZO BASE D'ASTA: € 84.800,00 (diconsi euro ottantaquattromilaottocento/00)

Custode: avv Arselinda Shoshi – Via Galileo Galilei, 2 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 212018 Fax 0864 51770



## 7 ALLEGATI

- 7.1 Atto di pignoramento immobiliare E.I. n 9/2021
- 7.2 Istanza di vendita E.I. n 9/2021
- 7.3 Nota di trascrizione atto di pignoramento E.I. n 9/2021
- 7.4 Nomina esperto-giuramento
- 7.5 Provvedimento di sospensione del G.E.
- 7.6 Verbale di sopralluogo n 1
- 7.7 Comunicazioni del custode giudiziario
- 7.8 Verbale di sopralluogo n 2
- 7.9 Istanze al G.E.
- 7.10 Istanza accesso atti amministrativi
- 7.11 Visure catastali
- 7.12 Estratto di mappa attuale
- 7.13 Planimetrie catastali attuali
- 7.14 Elaborato planimetrico
- 7.15 Elaborati grafici
- 7.16 Documentazione fotografica
- 7.17 Certificazione notarile-Ispezioni Ipotecarie
- 7.18 Estratto di matrimonio
- 7.19 Stralcio PRG
- 7.20 Documentazione edilizio-urbanistica
- 7.21 Dato O.M.I.
- 7.22 Attestazioni e comunicazioni varie
- 7.23 Computo metrico e parcella
- 7.24 Atto di compravendita

Prezza, 16 marzo 2022

L'esperto estimatore

Firmato digitalmente da  
**chiara svizzero**  
CN = svizzero chiara  
I = Architetto  
SerialNumber = TINIT-SVZCHR75C71G878V  
C = IT  
Data e ora della firma: 16/03/2022 10:22:27

*dott. arch. Chiara Svizzero*

RELAZIONE DI STIMA  
*dott. arch. Chiara Svizzero*

60 di 60

