



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2020

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Pinacchio Francesca

CUSTODE:

Avv. Laura Casaccia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2020

TECNICO INCARICATO:

Livio Fallavollita

CF:FLLV181D12I804W

con studio in INTRODACQUA (AQ) Via Cantone Torrone di Sulmona n.42

telefono: 3478193583

email: livio20@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bar/Struttura ricettiva (lavori da completare)** a PESCASSEROLI Via Isonzo 1, della superficie commerciale di **374,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile ha destinazione d'uso commerciale/ricettiva ed è situato nei pressi del centro storico di Pescasseroli in provincia dell'Aquila. I locali situati al piano seminterrato e terra sono agibili mentre quelli situati al piano primo sono ancora in corso di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato-Terra-Primo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1939 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Seminterrato-Terra, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008 CrfDocumentazione catastale allegata.
- foglio 22 particella 1939 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Terra, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008 CrfDocumentazione catastale allegata.
- foglio 22 particella 1939 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Primo, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008 CrfDocumentazione catastale allegata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	374,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 283.792,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 241.223,20
Data della valutazione:	28/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Per lo stato di occupazione dell'immobile si rimanda al verbale di accesso all'immobile ed alle relazioni del custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.1.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/08/2008 a L'Aquila ai nn. 18877/2602, a favore di Banca Monte De Paschi di Siena S.p.a., contro derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 400000.

Cfr Certificazione notarile in atti.

ipoteca , iscritta il 05/06/2019 a L'Aquila ai nn. 8617/793, a favore di Agenzia delle Entrate riscossione, contro derivante da concessione amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 1033715.56.

Importo capitale: 516857.78.

Cfr Certificazione notarile in atti.

4.1.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/02/2020 a L'Aquila , a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro derivante da verbale di pignoramento.

Cfr Certificazione notarile in atti.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Cfr Certificazione notarile in atti.

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/07/2008), trascritto il 08/08/2008 a L'Aquila ai nn. 18876/13102

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 09/07/2008), trascritto il 21/06/1976 a L'Aquila ai nn. 7951/6992

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Cfr Documentazione fornita dal Comune di Pescasseroli.

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 1, intestata a per lavori di Ristrutturazione edilizia con modifiche della distribuzione interna, presentata il 03/06/2014 con il n. 3331 di protocollo, agibilità del 11/08/2014 con il n. 4563 di protocollo.

L'agibilità è riferita solamente a Fg.22 particella 1939 sub. 8 e 9.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda l'immobile di cui al Fg.22 particella 1939 sub.3 non è possibile esprimere nessun giudizio in quanto allo stato di fatto risultano lavori iniziati e non terminati.

Cfr documentazione fotografica in atti.

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzo piano interrato, ingresso piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

■ SCIA: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg.22 particella 1939 sub. 8 e 9.

Cfr Planimetrie di rilievo allegate.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzo piano interrato, ingresso piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

┆ Aggiornamento catastale: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg.22 particella 1939 sub. 8 e 9.

Cfr Planimetrie catastali allegate.

BENI IN PESCASSEROLI VIA ISONZO 1

BAR/STRUTTURA RICETTIVA (LAVORI DA COMPLETARE)

DI CUI AL PUNTO A

Bar/Struttura ricettiva (lavori da completare) a PESCASSEROLI Via Isonzo 1, della superficie commerciale di **374,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile ha destinazione d'uso commerciale/ricettiva ed è situato nei pressi del centro storico di Pescasseroli in provincia dell'Aquila. I locali situati al piano seminterrato e terra sono agibili mentre quelli situati al piano primo sono ancora in corso di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato-Terra-Primo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1939 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Seminterrato-Terra, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008 Crf Documentazione catastale allegata.
- foglio 22 particella 1939 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Terra, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008 Crf Documentazione catastale allegata.
- foglio 22 particella 1939 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Primo, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008 Crf Documentazione catastale allegata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2014.



Bar/Reception - Piano terra



Camere con Bagno - Piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di alto pregio Paesaggistico.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano seminterrato l'immobile è costituito da un locale commerciale, un antibagno e un bagno. A tale piano è inoltre presente una scala di collegamento con il piano superiore nel quale è presente un locale bar/reception, una sala, un piccolo ripostiglio, un antibagno, due bagni e un locale per la centrale termica con accesso dal retro. Sempre a piano terra è presente inoltre un piccolo ingresso da ripristinare come meglio descritto nella planimetria di rilievo allegata. Mediante una scala interna è possibile raggiungere dal piano terra il piano primo dove sono presenti sette camere con relativo bagno in camera e un disimpegno. I lavori indicati nella dichiarazione di inizio attività allegata alla presente relazione previsti per il piano primo non sono stati portati a termine come illustrato nella documentazione fotografica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Tegola Canadese	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Listoni di ceramica finto legno	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i>	nella media	
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale	nella media	
<i>termico:</i> con alimentazione in elettrica i diffusori sono in Ventilconvettori. L'impianto termico a termosifoni risulta ad oggi non funzionante.		

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato	29,12	x	100 %	=	29,12
Piano terra	72,21	x	100 %	=	72,21
Piano primo	273,66	x	100 %	=	273,66
Totale:	374,99				374,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al piano primo è stata applicata una decurtazione del 50% i lavori non sono stati completati e al momento risulta quindi inagibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 374,99 x 1.200,00 = **449.988,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Piano primo inagibile	-164.196,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 285.792,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 285.792,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico superficie reale lorda, sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati. Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Pescasseroli, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Conoscenze dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bar/Struttura ricettiva (lavori da completare)	374,99	0,00	285.792,00	285.792,00
				285.792,00 €	285.792,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.792,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 42.568,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 241.223,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PESCASSEROLI Via Isonzo 1, della superficie commerciale di **162,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile riguarda un locale commerciale situato al piano interrato e terra in Via Isonzo 1 nel Comune di Pescasseroli in provincia dell'Aquila.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato-Terra. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1939 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Interrato-Terra, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008
Cfr Visure catastali in atti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.288,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.294,80
Data della valutazione:	28/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 08/08/2008 a L'Aquila ai nn. 1887/2602, a favore di Banca Monte de Paschi di Siena, contro derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 800000.

Importo capitale: 400000.

Cfr. Certificazione notarile in atti.

ipoteca , iscritta il 05/06/2019 a L'Aquila ai nn. 8617/793, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro derivante da concessione amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 1033715,56.

Importo capitale: 516857,78.

Cfr Certificazione notarile in atti.

4.1.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/02/2020 a L'Aquila , a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro, derivante da verbale di pignoramento.

Cfr Certificazione notarile in atti.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Cfr Certificazione notarile in atti.

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/07/2008), trascritto il 08/08/2008 a L'Aquila ai nn. 18876/13102

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 09/07/2008), trascritto il 21/06/1976 a L'Aquila ai nn. 7951/6992

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Cfr Documentazione fornita dal Comune di Pescasseroli.

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 1, intestata a per lavori di Ristrutturazione edilizia con modifiche delle distribuzione interna, presentata il 03/06/2014 con il n. 3331 di protocollo

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Cfr Rilievo, documentazione fornita dal Comune di Pescasseroli e documentazione catastale.

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.c.i.a.: € 1.000,00

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: € 1.000,00

BENI IN PESCISSEROLI VIA ISONZO 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PESCISSEROLI Via Isonzo 1, della superficie commerciale di **162,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile riguarda un locale commerciale situato al piano interrato e terra in Via Isonzo 1 nel Comune di Pescasseroli in provincia dell'Aquila.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato-Terra. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1939 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Isonzo 1, piano: Interrato-Terra, intestato a derivante da Atto del 09/07/2008
Cfr Visure catastali in atti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2014.



Piano seminterrato



Piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di alto pregio Paesaggistico.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano seminterrato è presente un locale stretto e lungo e due intercapedini impraticabili. Mediante una scala interna il piano interrato è collegato al piano terra nel quale sono presenti un negozio con accesso dall'esterno e un'altro spazio destinato sempre a negozio di pianta irregolare.

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	63,79	x	100 %	=	63,79
Piano terra	98,95	x	100 %	=	98,95
Totale:	162,74				162,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,74 x 1.200,00 = **195.288,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.288,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.288,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico superficie reale lorda, sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati. Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Pescasseroli, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Conoscenze dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	162,74	0,00	195.288,00	195.288,00
				195.288,00 €	195.288,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **193.288,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **28.993,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **164.294,80**

data 28/12/2020

il tecnico incaricato
Livio Fallavollita