

---

**TRIBUNALE DI SULMONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

**N. Gen. Rep. 000028/17**

**Giudice Dr. Daniele Sodani**  
Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Iole De Sanctis*  
*iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 1995*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 141*  
*C.F. DSNLI053R58A678W- P.Iva 01537680660*

*con studio in Castel Di Sangro (L'Aquila) Via Porta Napoli, snc*  
*telefono: 0864-845140*  
*cellulare: 366-1927087*  
*fax: 0864-845140*  
*email: studiomdisanza@email.it*



**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino piano seminterrato (sub. 9) scala "A" edificio "A" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n°5.

Magazzino piano seminterrato (sub. n°9): vi si accede da scala interna condominiale tramite un corridoio comune (sub. n°2), dotato di porta in alluminio, pavimentazione in piastrelle di ceramica, avente altezza utile interna di 4,30 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 9, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 20 mq, consistenza 16 mq, posto al piano S1, rendita: € 27,27.

Il magazzino (sub.9) confina da un lato con sub. n°1, da un lato con sub.n°2, da un lato con sub n° 11 e dall'ultimo lato con sub.n°7.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra (sub. 17)-scala "A" edificio "A" interno 1 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Appartamento al piano terra scala "A" edificio "A" interno 1: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, n° 2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la Plla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 17, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 80 mq, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, rendita: € 383,47.

L'appartamento (sub. 17) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn.2-18, dall'ultimo lato con sub n° 20.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.





Collegamenti pubblici (km):      superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008-- R.G. n. 4260-- R.P. n. 555

importo ipoteca: € 1.780.000,00

importo capitale: € 890.000,00

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] di Roma c.f. 01700340662 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 -- R.G. n. 6504-- R.P. n. 5254

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 --- Fg. n°7 P lla n° 980 (ex 834)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.

Variatione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 9-17

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 prot. n. AQ0208065

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 9-17



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.

Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n.3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835

P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n.729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n.1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n.11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n.1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n.1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot.n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.la n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione magazzino piano seminterrato (sub. 9)- scala "A" edificio "A" di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino piano seminterrato (sub. 9) scala "A" edificio "A" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n°5.

Magazzino piano seminterrato (sub. n°9): vi si accede da scala interna condominiale tramite un corridoio comune (sub. n°2), dotato di porta in alluminio, pavimentazione in piastrelle di ceramica, avente altezza utile interna di 4,30 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 9, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 20 mq, consistenza 16 mq, posto al piano S1, rendita: € 27,27.

Il magazzino (sub.9) confina da un lato con sub. n°1, da un lato con sub.n°2, da un lato con sub n° 11 e dall'ultimo lato con sub n°7.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)





Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino piano seminterrato (sub. n°9)- scala "A" Edificio "A"	Sup. reale lorda	20,30	1,00	20,30
	Sup. reale lorda	20,30		20,30

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

### Descrizione appartamento piano terra (sub. 17)- scala "A" edificio "A" interno 1 di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra (sub. 17) scala "A" edificio "A" interno 1 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.



Appartamento al piano terra scala "A" edificio "A" interno 1: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, n° 2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente né la caldaia né i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1). L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 17, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 80 mq, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, rendita: € 383,47.

L'appartamento (sub. 17) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub nn.2-18, dall'ultimo lato con sub.n° 20.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano terra scala "A" edificio "A" interno 1 (sub. 17)	Sup. reale lorda	81,43	1,00	81,43
	Sup. reale lorda	81,43		81,43

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Balconi:** materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:





<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare.it. casa.it. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. magazzino piano seminterrato (sub. 9)- scala "A" edificio "A"

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino piano seminterrato (sub. n°9)- scala "A" Edificio "A"	20,30	€ 600,00	€ 12.180,00

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- Valore corpo:	€ 12.180,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 12.180,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 12.180,00

**B. appartamento piano terra (sub. 17)- scala "A" edificio "A" interno 1**  
*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano terra scala "A" edificio "A" interno 1 (sub. 17)	81,43	€ 1.100,00	€ 89.573,00
- Valore corpo:			€ 89.573,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 89.573,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 89.573,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino piano seminterrato (sub. 9)- scala "A" edificio "A"	20,30	€ 12.180,00	€ 12.180,00
B	appartamento piano terra (sub. 17)- scala "A" edificio "A" interno 1	81,43	€ 89.573,00	€ 89.573,00
			€ 101.753,00	€ 101.753,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.262,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.490,05
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Relazione lotto 001 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-001

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Pieuà proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa piano seminterrato (sub. 11) scala "A" edificio "A" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Autorimessa piauò seminterrato (sub. n°11): vi si accede da scala interna condominiale tramite un corridoio comune (sub. n°2), dotata di porta in alluminio, pavimentazione in battuto di cemento, ingresso carrabile posto su Via Fonte Palacchio. L'altezza utile interna è pari a 4,40 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 11, categoria C/6, classe 7, superficie catastale 35 mq, consistenza 31 mq, posto al piano S1, rendita: € 52,83.

L'autorimessa (sub. 11) confina da due lati con sub. n°1, da un lato con sub.n° 9-10 e dal restante lato con sub n° 12.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 21) scala "A" edificio "A" interno 3 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Appartamento al piano primo scala "A" edificio "A" interno 3: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, n° 2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la Plla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 21, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 80 mq, consistenza 5,5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 383,47.

L'appartamento (sub. 21) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn. 2-22, da un lato con sub.n° 26.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi



**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.

**Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Dott. Mattia Valeute di Pescara in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G.n. 4260 – R.P.n. 555

importo ipoteca: € 1.780.000,00

importo capitale: € 890.000,00

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla nn. 833-834-827 e 830

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n.245, trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 – R.G. n. 6504 – R.P. n. 5254

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 ---- Fg. n°7 P.lla n° 980 (ex 834)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.

Variazione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 11-21

**6.2 Precedenti proprietari:**







Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa piano seminterrato (sub. n°11)- scala "A" Edificio "A"	Sup. reale lorda	35,50	1,00	35,50
	Sup. reale lorda	35,50		35,50

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

*Pareti esterne:*

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Ascensore:*

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Descrizione appartamento piano 1° (sub. 21)- scala "A" edificio "A" interno 3 di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 21) scala "A" edificio "A" interno 3 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.





Appartamento al piano primo scala "A" edificio "A" interno 3: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, n° 2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente né la caldaia né i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1). L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 21, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 80 mq, consistenza 5,5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 383,47.

L'appartamento (sub. 21) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub nn. 2-22, da un lato con sub n° 26.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 1° scala "A" edificio "A" interno 3 (sub. 21)	Sup. reale lorda	81,43	1,00	81,43
	Sup. reale lorda	81,43		81,43

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Balconi:** materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. autorimessa piano seminterrato (sub. 11)- scala "A" edificio "A"

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa piano seminterrato (sub. n°11)- scala "A" Edificio "A"	35,50	€ 600,00	€ 21.300,00

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



- Valore corpo:	€ 21.300,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 21.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.300,00

**B. appartamento piano 1° (sub. 21)- scala "A" edificio "A" interno 3**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 1° scala "A" edificio "A" interno 3 (sub. 21)	81,43	€ 1.100,00	€ 89.573,00
- Valore corpo:			€ 89.573,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 89.573,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 89.573,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa piano seminterrato (sub. 11)- scala "A" edificio "A"	35,50	€ 21.300,00	€ 21.300,00
B	appartamento piano 1° (sub. 21)- scala "A" edificio "A" interno 3	81,43	€ 89.573,00	€ 89.573,00
			€ 110.873,00	€ 110.873,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.630,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 94.242,05

Relazione lotto 002 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-002

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino piano seminterrato (sub. 7) scala "A" edificio "A" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.**

Magazzino piano seminterrato (sub. n°7): vi si accede da scala interna condominiale tramite un corridoio comune (sub. n°2), dotato di porta in alluminio, pavimentazione in piastrelle di ceramica, avente altezza utile interna di 4,30 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 7, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 16 mq, consistenza 13 mq, posto al piano S1, rendita: € 22,16.

Il magazzino (sub. 7) confina da un lato con P.lla n° 979, da un lato con sub.n° 6, da un lato con sub.n° 2 e dall'ultimo lato con sub n°9.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 22) scala "A" edificio "A" interno 5 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.**

Appartamento al piano primo scala "A" edificio "A" interno 5: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c, lavabo e bidet, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 22, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 61 mq, consistenza 4 vani, posto al piano 1, rendita: € 278,89.

L'appartamento (sub. 22) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn. 2-21 e dal restante lato con sub.n° 23.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<b>Caratteristiche zona:</b>	zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
<b>Servizi della zona:</b>	asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
<b>Collegamenti pubblici (km):</b>	superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n.21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G.n. 4260– R.P.n. 555

importo ipoteca: € 1.780.000,00

importo capitale: € 890.000,00

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n.245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 – R.G. n. 6504– R.P. n. 5254

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 — Fg. n°7 P lla n° 980 (ex 834)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.

Variatione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-22

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 prot. n. AQ0208065

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-22

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n.2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.

Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n.3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot.n.4409 del 19-10-2006.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835

P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n.729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n.1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n.11761 del 12-07-2011, in atti al prot n. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n.1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n. 1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.la n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione magazzino piano seminterrato (sub. 7)- scala "A" edificio "A" di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino piano seminterrato (sub. 7) scala "A" edificio "A" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Magazzino piano seminterrato (sub. n°7): vi si accede da scala interna condominiale tramite un corridoio comune (sub. n°2), dotato di porta in alluminio, pavimentazione in piastrelle di ceramica, avente altezza utile interna di 4,30 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 7, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 16 mq, consistenza 13 mq, posto al piano S1, rendita: € 22,16.

Il magazzino (sub. 7) confina da un lato con P lla n° 979, da un lato con sub n° 6, da un lato con sub n° 2 e dall'ultimo lato con sub.n°9.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggi inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.





Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino piano seminterrato (sub. n°7)- scala "A" Edificio "A"	Sup. reale lorda	16,20	1,00	16,20
	Sup. reale lorda	16,20		16,20

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

##### Impianti:

- Ascensore:* tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

### Descrizione appartamento piano 1° (sub. 22)- scala "A" edificio "A" interno 5 di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 22) scala "A" edificio "A" interno 5 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5. Appartamento al piano primo scala "A" edificio "A" interno 5: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c, lavabo e bidet, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 22, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 61 mq, consistenza 4 vani, posto al piano 1°, rendita: € 278,89.

L'appartamento (sub. 22) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn. 2-21 e dall'ultimo lato con sub.n° 23.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)



Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 1° scala "A" edificio "A" interno 5 (sub. 22)	Sup. reale lorda	60,20	1,00	60,20
	Sup. reale lorda	60,20		60,20

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. magazzino piano seminterrato (sub. 7)- scala "A" edificio "A"

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino piano seminterrato (sub. n°7)- scala "A" Edificio "A"	16,20	€ 600,00	€ 9.720,00
- Valore corpo:			€ 9.720,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.720,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.720,00

#### B. appartamento piano 1° (sub. 22)- scala "A" edificio "A" interno 5

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 1° scala "A" edificio "A" interno 5 (sub. 22)	60,20	€ 1.100,00	€ 66.220,00
- Valore corpo:			€ 66.220,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 66.220,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 66.220,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino piano seminterrato (sub. 7)- scala "A" edificio "A"	16,20	€ 9.720,00	€ 9.720,00

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



<hr/>			
appartamento piano 1°			
B (sub. 22)- scala "A"	60,20	€ 66.220,00	€ 66.220,00
edificio "A" interno 5			
		<hr/>	<hr/>
		€ 75.940,00	€ 75.940,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.391,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 64.549,00

Relazione lotto 003 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-003





**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa piano seminterrato (sub. 8)- scala "A" edificio "A" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Autorimessa piao seminterrato (sub. n°8): vi si accede da scala interna condominiale tramite un corridoio comune (sub. n°2), dotato di porta in alluminio, pavimentazione in battuto di cemento, ingresso carrabile posto su Via Fonte Palacchio. L'altezza utile interna è pari a 4,30 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 8, categoria C/6, classe 7, superficie catastale 27 mq, consistenza 24 mq, posto al piano S1, rendita: € 40,90.

L'autorimessa (sub.8) confina da un lato con sub. n°1, da un lato con sub n° 6 e dai restanti lati con sub n° 2.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 23) scala "A" edificio "A" interno 4 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Appartamento al piano primo scala "A" edificio "A" interno 4: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, ed un balcone anteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno e nello specifico il bagno è dotato di porta a scomparsa; quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano risulta presente la caldaia e i radiatori in alluminio mentre manca il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 23, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 41 mq, consistenza 3 vani, posto al piano 1°, rendita: € 209,17.

L'appartamento (sub. 23) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.n.2, dall'ultimo lato con sub n° 22.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi



**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.

**Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescara in data 18/02/2008 rep. n.21588, iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G n. 4260– R.P n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n.245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 – R.G. n. 6504– R.P. n. 5254

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 ---- Fg. n°7 P lla n° 980 (ex 834)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.

Variazione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013  
**VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 26825.1/2013)

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 8-23

**6.2 Precedenti proprietari:**









Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa piano seminterrato (sub. n°8)- scala "A" Edificio "A"	Sup. reale lorda	28,10	1,00	28,10
	Sup. reale lorda	28,10		28,10

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

*Scale:*

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

*Pareti esterne:*

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Ascensore:*

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Descrizione appartamento piano 1° (sub. 23)- scala "A" edificio "A" interno 4 di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 23) scala "A" edificio "A" interno 4 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.



Appartamento al piano primo scala "A" edificio "A" interno 4: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, ed un balcone anteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno e nello specifico il bagno è dotato di porta a scomparsa; quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano risulta presente la caldaia e i radiatori in alluminio mentre manca il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 23, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 41 mq, consistenza 3 vani, posto al piano 1°, rendita: € 209,17.

L'appartamento (sub. 23) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub n.2, dall'ultimo lato con sub n° 22.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 1° scala "A" edificio "A" interno 4 (sub. 23)	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
	Sup. reale lorda	40,00		40,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. autorimessa piano seminterrato (sub. 8)- scala "A" edificio "A"

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------





Autorimessa piano seminterrato (sub. n°8)- scala "A" Edificio "A"	28,10	€ 600,00	€ 16.860,00
- Valore corpo:			€ 16.860,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.860,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 16.860,00

**B. appartamento piano 1° (sub. 23)- scala "A" edificio "A" interno 4**  
*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 1° scala "A" edificio "A" interno 4 (sub. 23)	40,00	€ 1.100,00	€ 44.000,00
- Valore corpo:			€ 44.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 44.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 44.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa piano seminterrato (sub. 8)- scala "A" edificio "A"	28,10	€ 16.860,00	€ 16.860,00
B	appartamento piano 1° (sub. 23)- scala "A" edificio "A" interno 4	40,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00
			€ 60.860,00	€ 60.860,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 9.129,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.731,00
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Relazione lotto 004 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-004

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 2° (sub. 28) scala "A" edificio "A" interno 8 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5

Appartamento al piano secondo scala "A" edificio "A" interno 8: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza max è pari a 4,00 ml mentre l'altezza min è pari a 2,65 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e sola predisposizione del piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 28, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 62 mq, consistenza 4 vani, posto al piano 2°, rendita: € 278,89.

L'appartamento (sub. 28) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn. 2-27 e dal restante lato con sub.n° 29.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED] a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescara in data 18/02/2008 rep. n.21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G n. 4260– R.P n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n.245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 – R.G. n. 6504– R.P. n. 5254  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 ---- Fg. n°7 P.lla n° 980 (ex 834)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 *Attuali proprietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.  
Variazione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 28

6.2 *Precedenti proprietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 ai nn. prot. n. AQ0208065  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 28

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006- prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.  
Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.  
Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835





P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n.729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n.1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa Degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n. 1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n. 1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione appartamento piano 2° (sub. 28)- scala "A" edificio "A" interno 8 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 2° (sub. 28) scala "A" edificio "A" interno 8 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Appartamento al piano secondo scala "A" edificio "A" interno 8: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza max è pari a 4,00 ml mentre l'altezza min è pari a 2,65 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e sola predisposizione del piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 28, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 62 mq, consistenza 4 vani, posto al piano 2°, rendita: € 278,89.

L'appartamento (sub. 28) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn. 2-27 e dal restante lato con sub.n° 29.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)



Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 2° scala "A" edificio "A" interno 8 (sub. 28)	Sup. reale lorda	60,20	1,00	60,20
	Sup. reale lorda	60,20		60,20

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relazione il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento piano 2° (sub. 28)- scala "A" edificio "A" interno 8

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 2° scala "A" edificio "A" interno 8 (sub. 28)	60,20	€ 1.100,00	€ 66.220,00
- Valore corpo:			€ 66.220,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 66.220,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 66.220,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano 2° (sub. 28)- scala "A" edificio "A" interno 8	60,20	€ 66.220,00	€ 66.220,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.933,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 56.287,00**

Relazione lotto 005 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-005



**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 2° (sub. 29) scala "A" edificio "A" interno 7 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Appartamento al piano secondo scala "A" edificio "A" interno 7: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, ed un balcone anteriore. L'altezza max è pari a 4,00 ml mentre l'altezza min è pari a 2,30 ml. Gli infissi interni in legno e nello specifico il bagno è dotato di porta a scomparsa; quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente né la caldaia né i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 29, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 41 mq, consistenza 3 vani, posto al piano 2°, rendita: € 209,17.

L'appartamento (sub. 29) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.n°2, dall'ultimo lato con sub.n° 28.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED] a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n.21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 -- R.G n. 4260- R.P n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 --- R.G. n. 6504 - R.P. n. 5254  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 --- Fg. n°7 P.lla n° 980 (ex 834)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 *Attuali proprietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.  
Variazione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 29

6.2 *Precedenti proprietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 ai nn. prot. n. AQ0208065  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 29

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.  
Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.  
Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835





P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n.729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n. 1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n.1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n.1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione appartamento piano 2° (sub. 29)- scala "A" edificio "A" interno 7 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 2° (sub. 29) scala "A" edificio "A" interno 7 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 5.

Appartamento al piano secondo scala "A" edificio "A" interno 7: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°2) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, ed un balcone anteriore. L'altezza max è pari a 4,00 ml mentre l'altezza min è pari a 2,30 ml. Gli infissi interni in legno e nello specifico il bagno è dotato di porta a scomparsa; quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente né la caldaia né i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 29, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 41 mq, consistenza 3 vani, posto al piano 2°, rendita: € 209,17.

L'appartamento (sub. 29) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub n°2, dall'ultimo lato con sub.n° 28.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)



Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 2° scala "A" edificio "A" interno 7 (sub. 29)	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
	Sup. reale lorda	40,00		40,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relazione il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento piano 2° (sub. 29)- scala "A" edificio "A" interno 7

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 2° scala "A" edificio "A" interno 7 (sub. 29)	40,00	€ 1.100,00	€ 44.000,00
- Valore corpo:			€ 44.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 44.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 44.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano 2° (sub. 29)- scala "A" edificio "A" interno 7	40,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 37.400,00**

Relazione lotto 006 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-006



**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa piano seminterrato (sub. 16)- edificio "B" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7. Autorimessa piano seminterrato (sub. n°16): vi si accede da corte comune (sub.1), tramite ingresso carrabile posteriore rispetto alla Via Fonte Palacchio, pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza utile interna è pari a 2 00 ml. Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 16, categoria C/6, classe 7, superficie catastale 40 mq, consistenza 36 mq, posto al piano S1, rendita: € 61,36. L'autorimessa (sub.16) confina con due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub nn. 35-36 e dal restante lato con sub. n° 15.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra (sub. 19) scala "B" edificio "B" interno 1 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7. Appartamento al piano terra scala "B" edificio "B" interno 1: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, n°2 disimpegni, n°2 bagni, n°3 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nei bagni sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.la 979 e corte comune (sub. n°1). L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico. Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 19, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 109 mq, consistenza 7,5 vani, posto al piano T, rendita: € 522,91. L'appartamento (sub. 19) confina da tre lati con corte comune (sub. n°1), e dall'ultimo lato con sub nn. 3-20.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona:** asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
- Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G.n. 4260– R.P.n. 555

importo ipoteca: € 1.780.000,00

importo capitale: € 890.000,00

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 -- R.G. n. 6504-- R.P. n. 5254

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 --- Fg. n°7 P lla n° 980 (ex 834)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.

Variatione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 16-19

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 prot. n. AQ0208065

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 16-19

**7. PRATICHE EDILIZIE:**





P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.

Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835

P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n. 729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n.1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n.1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n.1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.la n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

#### Descrizione autorimessa piano seminterrato (sub. 16)- edificio "B" di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa piano seminterrato (sub. 16) edificio "B" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Autorimessa piano seminterrato (sub. n°16): vi si accede da corte comune (sub.1), tramite ingresso carrabile posteriore rispetto alla Via Fonte Palacchio, pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza utile interna è pari a 2,00 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 16, categoria C/6, classe 7, superficie catastale 40 mq, consistenza 36 mq, posto al piano S1, rendita: € 61,36.

L'autorimessa (sub.16) confina con due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub nn. 35-36 e dal restante lato con sub. n° 15.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggi inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.





Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa piano seminterrato (sub. n°16)- Edificio "B"	Sup. reale lorda	40,25	1,00	40,25
	Sup. reale lorda	40,25		40,25

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

**Impianti:**

- Ascensore:* tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Descrizione appartamento piano terra (sub. 19)- scala "B" edificio "B" interno 1 di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra (sub. 19) scala "B" edificio "B" interno 1 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7. Appartamento al piano terra scala "B" edificio "B" interno 1: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, n°2 disimpegni, n°2 bagni, n°3 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nei bagni sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente né la caldaia né i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1). L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 19, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 109 mq, consistenza 7,5 vani, posto al piano T, rendita: € 522,91.

L'appartamento (sub. 19) confina da tre lati con corte comune (sub. n°1), e dall'ultimo lato con sub nn. 3-20.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)



Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano terra scala "B" edificio "B" interno 1 (sub. 19)	Sup. reale lorda	108,15	1,00	108,15
	Sup. reale lorda	108,15		108,15

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis





**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare.it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. autorimessa piano seminterrato (sub. 16)- edificio "B"

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa piano seminterrato (sub. n°16)- Edificio "B"	40,25	€ 600,00	€ 24.150,00
- Valore corpo:			€ 24.150,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.150,00

#### B. appartamento piano terra (sub. 19)- scala "B" edificio "B" interno 1

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano terra scala "B" edificio "B" interno 1 (sub. 19)	108,15	€ 1.100,00	€ 118.965,00
- Valore corpo:			€ 118.965,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 118.965,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 118.965,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa piano seminterrato (sub. 16)- edificio "B"	40,25	€ 24.150,00	€ 24.150,00

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



appartamento piano terra (sub. 19)- scala B "B" edificio "B" interno 1	108,15	€ 118.965,00	€ 118.965,00
		€ 143.115,00	€ 143.115,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 21.467,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.647,75
----------------------------------------------------------------------------------------	--------------

Relazione lotto 007 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-007

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa piano seminterrato (sub. 15) edificio "B" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7. Autorimessa piano seminterrato (sub. n°15): vi si accede da corte comune (sub.1), tramite ingresso carrabile posteriore rispetto alla Via Fonte Palacchio, pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza utile interna è pari a 2 00 ml. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 15, categoria C/6, classe 7, superficie catastale 38 mq, consistenza 35 mq, posto al piano S1, rendita: € 59,65. L'autorimessa ( sub.15) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub n° 16 e dal restante lato con sub.n° 3.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra (sub. 20) scala "B" edificio "B" interno 2 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7. Appartamento al piano terra scala "B" edificio "B" interno 2: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n°2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1). L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 20, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 76 mq, consistenza 5 vani, posto al piano T, rendita: € 348,61. L'appartamento (sub.20) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub. n°17 e dall'ultimo lato con sub nn. 3-19.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona:** asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
- Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).





**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G.n. 4260– R.P.n. 555

importo ipoteca: € 1.780.000,00

importo capitale: € 890.000,00

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. u. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 -- R.G. n. 6504 - R.P. n. 5254

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 --- Fg. n°7 P lla n° 980 (ex 834)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

*4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.

Variatione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 15-20

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 prot. n. AQ0208065

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 15-20

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.

Nulla osta paesaggistico u. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835

P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n.729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n. 1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. 2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n. 1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n.1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.la n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

#### Descrizione autorimessa piano seminterrato (sub. 15)- edificio "B" di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa piano seminterrato (sub. 15) edificio "B" sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Autorimessa piano seminterrato (sub. n°15): vi si accede da corte comune (sub.1), tramite ingresso carrabile posteriore rispetto alla Via Fonte Palacchio, pavimentazione in battuto di cemento. L'altezza utile interna è pari a 2,00 ml.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 15, categoria C/6, classe 7, superficie catastale 38 mq, consistenza 35 mq, posto al piano S1, rendita: € 59,65.

L'autorimessa ( sub.15) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub n° 16 e dal restante lato con sub n° 3.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If-indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggi inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H- altezza massima= 10,50 ml;
- D- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.





Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa piano seminterrato (sub. n°15)- Edificio "B"	Sup. reale lorda	38,80	1,00	38,80
	Sup. reale lorda	38,80		38,80

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.
- Pareti esterne:* materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

**Impianti:**

- Ascensore:* tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Descrizione appartamento piano terra (sub. 20)- scala "B" edificio "B" interno 2 di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano terra (sub. 20) scala "B" edificio "B" interno 2 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7. Appartamento al piano terra scala "B" edificio "B" interno 2: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n°2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente né la caldaia né i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.la 979 e corte comune (sub. n°1). L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico. Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 20, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 76 mq, consistenza 5 vani, posto al piano T, rendita: € 348,61. L'appartamento (sub.20) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub. n°17 e dall'ultimo lato con sub.nn. 3-19.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)





Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano terra scala "B" edificio "B" interno 2 (sub. 20)	Sup. reale lorda	80,25	1,00	80,25
	Sup. reale lorda	80,25		80,25

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. autorimessa piano seminterrato (sub. 15)- edificio "B"

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa piano seminterrato (sub. n°15)- Edificio "B"	38,80	€ 600,00	€ 23.280,00
- Valore corpo:			€ 23.280,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 23.280,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 23.280,00

#### B. appartamento piano terra (sub. 20)- scala "B" edificio "B" interno 2

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano terra scala "B" edificio "B" interno 2 (sub. 20)	80,25	€ 1.100,00	€ 88.275,00
- Valore corpo:			€ 88.275,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 88.275,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 88.275,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa piano seminterrato (sub. 15)- edificio "B"	38,80	€ 23.280,00	€ 23.280,00

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



appartamento piano terra (sub. 20)- scala B "B" edificio "B" interno 2	80,25	€ 88.275,00	€ 88.275,00
		€ 111.555,00	€ 111.555,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.733,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.821,75
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Relazione lotto 008 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-008





**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 24) scala "B" edificio "B" interno 3 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Appartamento al piano primo scala "B" edificio "B" interno 3: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, ed un balcone anteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno e nello specifico il bagno è dotato di porta a scomparsa; quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la Plla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 24, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 41 mq, consistenza 3 vani, posto al piano 1°, rendita: € 209,17.

L'appartamento (sub. 24) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub. n°3, dall'ultimo lato con sub.n° 25.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED], a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 -RG n. 4260- R.P n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 -R.G. n. 6504- R.P. n. 5254  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 --- Fg. n°7 P.lla n° 980 (ex 834)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 *Attuali proprietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.

Variatione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 24

6.2 *Precedenti proprietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 prot. n. AQ0208065

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 24

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.

Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835





P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n.729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n.1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n. 1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n.1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione appartamento piano 1° (sub. 24)- scala "B" edificio "B" interno 3  
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 24) scala "B" edificio "B" interno 3 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Appartamento al piano primo scala "B" edificio "B" interno 3: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, ed un balcone anteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno e nello specifico il bagno è dotato di porta a scomparsa; quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia, il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 24, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 41 mq, consistenza 3 vani, posto al piano 1°, rendita: € 209,17.

L'appartamento (sub. 24) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub n.3, dall'ultimo lato con sub n° 25.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)





Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 1° scala "B" edificio "B" interno 3 (sub. 24)	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
	Sup. reale lorda	40,00		40,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relazione il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento piano 1° (sub. 24)- scala "B" edificio "B" interno 3

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 1° scala "B" edificio "B" interno 3 (sub. 24)	40,00	€ 1.100,00	€ 44.000,00
- Valore corpo:			€ 44.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 44.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 44.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano 1° (sub. 24)- scala "B" edificio "B" interno 3	40,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 37.400,00**

Relazione lotto 009 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-009





**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 010**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 25) scala "B" edificio "B" interno 4 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Appartamento al piano primo scala "B" edificio "B" interno 4: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e la predisposizione della vasca da bagno; il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la Plla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 25, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 65 mq, consistenza 4,5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 313,75.

L'appartamento (sub. 25) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn.3-26, dall'ultimo lato con sub n° 24.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona:** asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
- Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED] S.r.l., a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G. n. 4260– R.P.n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 – R.G. n. 6504– R.P. n. 5254  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 --- Fg. n°7 P.lla n° 980 (ex 834)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 *Attuali ro rietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.  
Variazione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 25

6.2 *Precedenti ro rietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 prot. n. AQ0208065  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 25

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] S.r.l. Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.  
Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.  
Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835





P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] S.r.l. Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n. 729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n. 1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] S r l.. Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012. prot. n.1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n.1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione appartamento piano 1° (sub. 25)- scala "B" edificio "B" interno 4 di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 25) scala "B" edificio "B" interno 4 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Appartamento al piano primo scala "B" edificio "B" interno 4: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e la predisposizione della vasca da bagno; il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 25, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 65 mq, consistenza 4,5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 313,75.

L'appartamento (sub. 25) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub nn.3-26, dall'ultimo lato con sub n° 24.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)





Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 1° scala "B" edificio "B" interno 4 (sub. 25)	Sup. reale lorda	65,75	1,00	65,75
	Sup. reale lorda	65,75		65,75

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relazione il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento piano 1° (sub. 25)- scala "B" edificio "B" interno 4

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 1° scala "B" edificio "B" interno 4 (sub. 25)	65,75	€ 1.100,00	€ 72.325,00
- Valore corpo:			€ 72.325,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.325,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.325,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano 1° (sub. 25)- scala "B" edificio "B" interno 4	65,75	€ 72.325,00	€ 72.325,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.848,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 61.476,25**

Relazione lotto 010 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-010





**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 011**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 26) scala "B" edificio "B" interno 5 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.**

Appartamento al piano 1° scala "B" edificio "B" interno 5: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n°2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia; il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente né la caldaia né i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 26, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 77 mq, consistenza 5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 348,61.

L'appartamento (sub.26) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub. n°21 e dall'ultimo lato con sub nn. 3-25.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi della zona:** asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.

**Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED] S.r.l., a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescara in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G n. 4260– R.P n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017–R.G. n. 6504– R.P. n. 5254  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 ---- Fg. n°7 P lla n° 980 (ex 834)

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.  
Variazione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 26

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 ai nn. prot. n. AQ0208065  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 26

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] S.r.l. Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.  
Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.  
Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835





P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a [REDACTED] S.r.l. Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n. 729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n. 1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] S r l. Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n.1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n. 1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione appartamento piano 1° (sub. 26)- scala "B" edificio "B" interno 5  
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 1° (sub. 26) scala "B" edificio "B" interno 5 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Appartamento al piano 1° scala "B" edificio "B" interno 5: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n°2 camere da letto ed un balcone anteriore ed uno posteriore. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia; il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano non risulta presente nè la caldaia nè i radiatori e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 26, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 77 mq, consistenza 5 vani, posto al piano 1°, rendita: € 348,61.

L'appartamento (sub.26) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub. n°21 e dall'ultimo lato con sub.nn. 3-25.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)





Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 1° scala "B" edificio "B" interno 5 (sub. 26)	Sup. reale lorda	80,25	1,00	80,25
	Sup. reale lorda	80,25		80,25

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento piano 1° (sub. 26)- scala "B" edificio "B" interno 5

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 1° scala "B" edificio "B" interno 5 (sub. 26)	80,25	€ 1.100,00	€ 88.275,00
- Valore corpo:			€ 88.275,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 88.275,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 88.275,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano 1° (sub. 26)- scala "B" edificio "B" interno 5	80,25	€ 88.275,00	€ 88.275,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.241,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 75.033,75**

Relazione lotto 011 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-011





**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 012**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 2° (sub. 31) scala "B" edificio "B" interno 7 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Appartamento al piano secondo scala "B" edificio "B" interno 7: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza max è pari a 4,20 ml mentre l'altezza min è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia; il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano con radiatori in alluminio non risulta presente la caldaia e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la Plla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 7 mappale 978 subalterno 31, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 66 mq, consistenza 4,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 313,75.

L'appartamento (sub. 31) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub.nn.3-32, dall'ultimo lato con sub n° 30.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona:** zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona:** asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scanno e Passo Godi
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.
- Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED] S.r.l., a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescina in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G n. 4260– R.P n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 – R.G. n. 6504– R.P. n. 5254  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 — Fg. n°7 P.lla n° 980 (ex 834)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 *Attuali ro rietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2013 fino ad oggi.  
Variazione del classamento del 01-08-2013 prot. n° AQ0128593 in atti dal 01-08-2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26825.1/2013)  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 31

6.2 *Precedenti ro rietari:*

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 dal 01-08-2012 fino al 01-08-2013 in forza di costituzione con atto in data 01/08/2012 prot. n. AQ0208065  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. n. 31

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 01 e successive varianti per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a [REDACTED] S.r.l.. Permesso a costruire presentata in data 13/06/2006 prot. n. 2556 rilasciata in data 04/07/2007 prot. n. 2889.  
Nulla osta paesaggistico n. 22/2006 del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3113 del 18-07-2006. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 8364 del 12-10-2006, in atti al prot. 4409 del 19-10-2006.  
Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-835





P.E. n. 02 per lavori di S ostamento della sagoma dell'edificio all'interno del lotto di proprietà intestata a ██████████ S.r.l. Variante in corso d'opera e sanatoria presentata in data 21/02/2011 prot. n. 729 rilasciata in data 11/05/2012 prot. n. 1712.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n.2061.

Autorizzazione paesaggistica n. 15/2011 rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Anversa degli Abruzzi prot. n. 3107 del 05-08-2011. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza BAP di L'Aquila prot. n. 11761 del 12-07-2011, in atti al prot. 2870 del 23-07-2011.

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

P.E. n. 03 per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni intestata a ██████████ S r l. Voltura del permesso a costruire presentata in data 24/05/2012 prot. n. 1848 rilasciata in data 26/05/2012 prot. n.1890.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/06/2013 prot. n. 2061.

L'agibilità riguarda gli immobili censiti al N.C.E.U. al Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31

Riferito limitatamente a: Fg.n.7 P.lle nn. 831-832-833-834-827-826-830

**Descrizione appartamento piano 2° (sub. 31)- scala "B" edificio "B" interno 7  
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento piano 2° (sub. 31) scala "B" edificio "B" interno 7 sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio n° 7.

Appartamento al piano secondo scala "B" edificio "B" interno 7: vi si accede da scala interna condominiale (sub. n°3) composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, studio ed un balcone posteriore. L'altezza max è pari a 4,20 ml mentre l'altezza min è pari a 2,70 ml. Gli infissi interni in legno, quelli esterni anch'essi in legno dotati di persiane e doppio vetro camera; pavimentazione in piastrelle di ceramica su tutto l'appartamento, nel bagno sono presenti il w.c., lavabo, bidet e piatto doccia; il rivestimento è in ceramica con altezza di circa 1,40 ml. L'appartamento risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e termico) risultanti a norma e rispettosi delle vigenti normative in materia di sicurezza. In particolare per l'impianto termico alimentato a gas metano con radiatori in alluminio non risulta presente la caldaia e neanche il contatore la cui ubicazione risulta al piano terra in apposito alloggio adiacente muro in c.a. a confine con la P.lla 979 e corte comune (sub. n°1).

L'ubicazione dei contatori idrico ed elettrico è posta al di sotto della scala esterna "A" di accesso all'edificio "A"; risulta presente solo il contatore idrico.

Identificato al catasto fabbricati: intesta a ██████████ foglio 7 mappale 978 subalterno 31, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 66 mq, consistenza 4,5 vani, posto al piano 2°, rendita: € 313,75.

L'appartamento (sub. 31) confina da due lati con corte comune (sub. n°1), da un lato con sub nn.3-32, dall'ultimo lato con sub n° 30.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)





Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A: In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggio inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano 2° scala "B" edificio "B" interno 7 (sub. 31)	Sup. reale lorda	65,75	1,00	65,75
	Sup. reale lorda	65,75		65,75

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

###### Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

###### Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

###### Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: ottime.

###### Balconi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

###### Pareti esterne:

materiale: a doppia fodera, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

###### Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

###### Manto di copertura:

materiale: tegole in coppi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

###### Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

###### Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

##### Impianti:

###### Ascensore:

tipologia: azionamento idraulico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Citofonico:

tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

###### Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento piano 2° (sub. 31)- scala "B" edificio "B" interno 7

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano 2° scala "B" edificio "B" interno 7 (sub. 31)	65,75	€ 1.100,00	€ 72.325,00
- Valore corpo:			€ 72.325,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 72.325,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 72.325,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano 2° (sub. 31)- scala "B" edificio "B" interno 7	65,75	€ 72.325,00	€ 72.325,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.848,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 61.476,25**

Relazione lotto 012 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-012





**Beni in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio nn. 5-7  
Lotto 013**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale (Fg. n° 7 P.lla n°980) sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio.**

Il terreno risulta di forma irregolare, in forte declivio (pendenza media 30%). Sullo stesso terreno è stata realizzata una strada condominiale a servizio del fabbricato di cui alla P.lla n° 882 è stata riscontrata l'esistenza agli atti del Comune di Anversa degli Abruzzi di una scrittura privata tra [redacted] e le sorelle Sig re [redacted] nella quale le su citate sorelle assentivano all'utilizzo della cubatura residua fino alla concorrenza di 300 metri cubi da parte della Società Finbox di Roma per la costruzione di un edificio da realizzare sulla P.lla n° 834 del Fg. n°07 (vedasi planimetria in allegato alla scrittura privata). In pari data 12-06-2006 veniva redatta e sottoscritta, tra le sorelle [redacted] e [redacted] uella persona del socio delegato [redacted] la dichiarazione di asservimento di cubatura residua.

Identificato al catasto terreni: intesta a [redacted] [redacted] foglio 7 mappale 980 qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 191 mq, reddito agrario: € 0,25, reddito dominicale: € 0,39.

Il terreno confina da un lato con P.lla n° 979, da un lato con P.lla n° 882, da un lato con P.lla n° 368 e dall'ultimo lato con strada comunale Via Fonte Palacchio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** zona di completamento residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi della zona:** asilo nido (buono), farmacie (buono), campo da calcio (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti di Risalita di Scauno e Passo Godi residenziali. I principali centri limitrofi sono: Sulmona-Scanno. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riserva Naturale Gole del Sagittario. Le attrazioni storiche presenti sono: Castello Normanno- Chiesa S. Maria delle Grazie.

**Collegamenti pubblici (km):** superstrada (0,5), autostrada (24), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da strada condominiale di accesso alla P.lla n° 882 (altri proprietari) scrittura privata del 12-06-2006 tra

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., contro [REDACTED] S r l, a firma di Notaio Dott. Mattia Valente di Pescara in data 18/02/2008 rep. n. 21588 iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 26/06/2008 – R.G.n. 4260– R.P.n. 555  
importo ipoteca: € 1.780.000,00  
importo capitale: € 890.000,00  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P lle nn. 833-834-827 e 830

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da mancato pagamento della somma di € 989.503,21 oltre interessi a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona in data 14/04/2017 rep. n. 245 trascritto a Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di L'Aquila in data 05/05/2017 -- R.G. n. 6504 - R.P. n. 5254  
Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 978 sub. nn. 7-8-9-11-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-31 --- Fg. n°7 P.lla n° 980 (ex 834)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario per 1/1 dal 07-05-2012 fino ad oggi.

Frazionamento del 07-05-2012 prot. n. AQ0115014 in atti dal 07-05-2012 presentato il 04-05-2012 (n. 115014.1/2012)

Riferito limitatamente a: Fg. n° 7 P.lla n° 980

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nata a Anversa degli Abruzzi il usufruttuaria fino al 03-01-2002; Sig.ra [REDACTED] nata a Anversa degli Abruzzi il 16-05-1928 comproprietaria fino al 03-01-2002;

[REDACTED] comproprietaria fino al 03-01-2002; [REDACTED] nata a Anversa degli Abruzzi il 26-05-1921 comproprietaria fino al 03-01-2002.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 21-10-1976.

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 227

[REDACTED] nata a Anversa degli Abruzzi il 13-01-1985 usufruttuaria dal [REDACTED] nata a Anversa degli Abruzzi il 16-05-1928 comproprietaria dal 03-01-2002 fino al 29-08-2005; [REDACTED] nata a Anversa degli Abruzzi il 03-03-1924 comproprietaria dal 03-01-2002 fino al 29-08-2005; [REDACTED] nata a Anversa degli Abruzzi il 26-05-1921 comproprietaria dal 03-01-2002 fino al 29-08-2005.

Dati derivanti da: Frazionamento del 03-01-2002 protocollo n. 269717 in atti dal 03-01-2002. Registrazione n. 8006.1/2002.

Riferito limitatamente a: Fg. n°7 P.lla n° 227





nato in Romania il 17-08-1967 proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] a dal 29-08-2005 fino al 22-02-2007; [redacted] nata in Romania il [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 22-02-2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Mosca Stefania in data 29/08/2005 rep n. 1770 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 13/09/2005 - R.G. n.23935 - R.P. n.14493.

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14-09-2005 Rep. n. 1770.

Riferito limitatamente a: Fg. n° 7 P.lla n° 834

[redacted] proprietario per 1/1 fino al 22-02-2007 in forza di permuta a firma di Notaio Valente Mattia in data 22/02/2007 rep n. 19881 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 07/03/2007 -R.G. n.6232 - R.P. n. 3897.

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08-03-2007 Rep. n. 19881.

Riferito limitatamente a: Fg. n° 7 P.lla n° 834

[redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata in Romania il [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 22-02-2007 in forza di permuta a firma di Notaio [redacted] in data 22/02/2007 rep. n. 19881 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 07/03/2007 - R.G. n.6232 - R.P. n. 3897

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08-03-2007 Rep. n. 19881.

Riferito limitatamente a: Fg. n° 7 P.lla n° 834

[redacted] proprietario per 1/1 dal 22-02-2007 fino al 07-05-2012 in forza di voltura d'ufficio a firma di Notaio Valente Mattia in data 22/02/2007 prot. n. AQ0075976 .

Voltura in atti dal 26-03-2012 Rep. n. 19881

Riferito limitatamente a: Fg. n° 7 P.lla n° 834

[redacted] proprietario per 1/1 fino al 07-05-2012.

Frazionamento del 03-01-2002 prot. n. 269717 in atti dal 03-01-2002 ( n. 8006.1/2002)

Riferito limitatamente a: Fg. n° 7 P.lla n° 227

#### Descrizione terreno residenziale (Fg. n° 7 P.lla n°980) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale (Fg. n° 7 P.lla n°980) sito in Anversa Degli Abruzzi (L'Aquila) Via Fonte Palacchio.

Il terreno risulta di forma irregolare, in forte declivio (pendenza media 30%). Sullo stesso terreno è stata realizzata una strada condominiale a servizio del fabbricato di cui alla P.lla n° 882. È stata riscontrata l'esistenza agli atti del Comune di Anversa degli Abruzzi di una scrittura privata tra la [redacted] e le sorelle [redacted] nella quale le su citate sorelle assentivano all'utilizzo della cubatura residua fino alla concorrenza di 300 metri cubi da parte della [redacted] per la costruzione di un edificio da realizzare sulla P.lla n° 834 del Fg. n°07 (vedasi planimetria in allegato alla scrittura privata). In pari data 12-06-2006 veniva redatta e sottoscritta, tra le sorelle [redacted]

[redacted] nella persona del socio delegato [redacted] a dichiarazione di asservimento di cubatura residua.

Identificato al catasto terreni: intesta a [redacted] foglio 7 mappale 980 qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale 191 mq, reddito agrario: € 0,25, reddito dominicale: € 0,39.

Il terreno confina da un lato con P.lla n° 979, da un lato con P.lla n° 882, da un lato con P.lla n° 368 e dall'ultimo lato con strada comunale Via Fonte Palacchio.

Destinazione urbanistica:



Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Residenziale di Completamento (art. 12 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Art. 13 N.T.A.- In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

- If--indice di fabbricabilità fondiaria= 1,50 mc/mq;
- Parcheggi inerenti le costruzioni: 1 mq/20 mc;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- H-- altezza massima= 10,50 ml;
- D-- distanza minima dai confini= 5,00 ml;
- Df-- distacco minimo tra fabbricati= 10,00 ml

Nei riguardi dei distacchi delle strade, le nuove costruzioni saranno posizionate nel rispetto degli allineamenti esistenti. Sono altresì consentite nuove costruzioni a confine previa presentazione di progetto planivolumetrico unitario sui lotti limitrofi. Indipendentemente da tali indici, le costruzioni esistenti possono essere ristrutturare ed ampliate fino ad un massimo del 30% in volume per motivi igienici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno ad uso residenziale (Fg. n°7 P.IIa n° 980)	Sup. reale lorda	191,00	1,00	191,00
	Sup. reale lorda	191,00		191,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo a prezzo di mercato che relaziona il bene oggetto della stima con altri beni aventi caratteristiche simili a quello esaminato. Il parametro di riferimento sarà il metro quadrato di superficie catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona. Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila. Ufficio tecnico di Anversa degli Abruzzi. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche. In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi degli immobili riscontrati presso l'Ufficio del Registro di Sulmona ed in analogia dei prezzi di mercato correnti. Agenzie immobiliari nella zona: Immobiliare it; casa.it; Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno residenziale (Fg. n° 7 P.IIa n°980)

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno ad uso residenziale (Fg. n°7 P.IIa n° 980)	191,00	€ 35,00	€ 6.685,00
- Valore corpo:			€ 6.685,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.685,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.685,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis



---

A	terreno residenziale (fg. n° 7 p lla n°980)	191,00	€ 6.685,00	€ 6.685,00
---	---------------------------------------------	--------	------------	------------

---

<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>		
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:		€ 1.002,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
<b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 5.682,25

Relazione lotto 013 creata in data 23/11/2017  
Codice documento: E136-17-000028-013

il perito  
Geom. Iole De Sanctis

Firmato digitalmente da

**Iole De Sanctis**

CN De Sanctis Iole  
O Collegio dei Geometri  
dell'Aquila/80006240669  
C IT

---

Giudice Dr. Daniele Sodani  
Curatore/Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Pescara  
Perito: Geom. Iole De Sanctis

