
TRIBUNALE DI SULMONA
CIVILE

Esecuzione Forzata

Promossa da
Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna Soc. Coop

N. Gen. Rep. **000054/21**

Giudice Dr. Luca Pelliccia
Custode Giudiziario **Avv. Samanta Le Donne**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. PAOLO MARIO COCCO
iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 297
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona n. 16
C.F. CFCPSMR5910-01804C-P. Iso 0129806601

con studio in Sulmona (L'Aquila) VIA G. P. INSA 14
telefono: 0864210061
cellulare: 3478166455
fax: 0864210061
email: copama@libero.it



Beni in Vittorito (L'Aquila) Via Santa Caterina n. 210

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare sito in Vittorito (L'Aquila) Via Santa Caterina n. 210.

Composto da Due piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano terra ospita la zona giorno, una camera da letto e locali di deposito; il piano primo ospita la zona notte, due camere, un bagno, un locale accessorio e un disimpegno. I due piani che ospitano la abitazione sono collegati da una scala ad una rampa. Superiormente ai locali di deposito è posto un sottotetto destinato anch'esso a deposito al quale si può accedere da una scala portatile a pioli. Il piano interrato è posto al di sotto dell'area occupata dall'abitazione. L'immobile ha un'area scoperta di pertinenza nella parte degli ingressi al fabbricato, posto al piano Interrato, Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 803 subalterno 4, categoria A2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano T-1, - rendita: 361,52.
Deriva dall'originaria part.IIa fg. 10 part. 803 sub. 3 che è stata frazionata a seguito di SCIA del 08/07/2022 prot. 3307 e dalla quale sono derivati anche i sub. 6 e 5
- fabbricati: foglio 10 mappale 803 subalterno 6, categoria C/6, classe U, composto da vani 55 mq., posto al piano S1, - rendita: 113,62.
Deriva dall'originaria part.IIa fg. 10 part. 803 sub. 3 che è stata frazionata a seguito di SCIA del 08/07/2022 prot. 3307 e dalla quale sono derivati anche i sub. 4 e 5
- fabbricati: foglio 10 mappale 803 subalterno 5, categoria C/6, classe U, composto da vani 140 mq., posto al piano T-1, - rendita: 289,22.
Deriva dall'originaria part.IIa fg. 10 part. 803 sub. 3 che è stata frazionata a seguito di SCIA del 08/07/2022 prot. 3307 e dalla quale sono derivati anche i sub. 6 e 4, unito alle part.IIe 804 sub. 2 e 1923 sub. 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), scuola elementare (buono), municipio, verde attrezzato. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Sulmona, Pratola Peligna e Popoli, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Gola di San Venzanio e del fiume Aterno, Gole del Fiume Pescara a Popoli, le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa S. Michele Arcangelo e altre Chiese.
Collegamenti pubblici:	ferrovia Km. 6.00 (Popoli), autobus Km. 6,00 (Popoli) – Km. 19.00 (Sulmona)).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal [REDACTED] autorizzato dal Giudice dell'esecuzione per lo svolgimento dell'attività di B & B in data 28/02/2022.



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) a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ROMA**, contro [REDACTED] con atto iscritto a L'Aquila in data 13/06/2019 ai nn. 9057/846

importo ipoteca: 127620,08

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BCC DI PRATOLA PELIGNA SOC. COOP**, contro [REDACTED] con atto iscritto a L'Aquila in data 25/01/2016 ai nn. 1055/108

importo ipoteca: 253200,00

[REDACTED] quale debitore non datore..

- 4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*
- 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: *Realizzazione di una portico/tettoia in struttura leggera (legno) in assenza di titolo sul fronte dell'ingresso all'abitazione.*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Non è riportato il portico/tettoia*

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
Spese per regolarizzazione tettoia - rimozione (meno onerosa)	€ 1.500,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 13/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cesira De Michele in data 13/11/2009 ai nn. 34576 rep. - 14574 racc. trascritto a L'Aquila in data 17/11/2009 ai nn. 18463/13337 Ved. Relazione Notarile

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 14/06/2007 al 13/11/2007 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Sulmona in data 14/06/2007 ai nn. 13 rep. registrato a Sulmona in data 28/06/2007 ai nn. 114 trascritto a L'Aquila in data 02/07/2022 ai nn. 18770/10508 Ved. Relazione Notarile

[REDACTED] proprietario dal 07/07/1994 al 14/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cesira De Michela in data 07/07/1994 ai nn. 2745 rep. registrato a Sulmona in data 27/07/1994 ai nn. 635 trascritto a L'Aquila in data 02/08/1994 ai nn. 11946/9474 Ved. Realazione Notarile

[REDACTED] proprietario dal 14/06/1991 al 07/07/1994 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Donatella Quartuccio in data 14/06/1991 ai nn. 11806 rep. registrato a Popoli in data 03/07/1991 ai nn. 223 trascritto a L'Aquila in data 28/06/1991 ai nn. 10221/8008 Ved. Relazione Notarile

[REDACTED] proprietario dal 17/12/1973 al 14/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domanico Carugno in data 17/12/1973 registrato a Sulmona in data 27/12/1973 ai nn. 1761, vol. 89 trascritto a L'Aquila in data 10/01/1974 ai nn. 546/505 Ved. Relazione Notarile



██████████ proprietario dal 07/05/1973 al 14/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Gaudiosi in data 07/05/1973 ai nn. 27122 rep. trascritto a L'Aquila in data 16/05/1973 ai nn. 9412/7966 Ved. Relazione Notarile

██████████ proprietario dal 28/11/2022 al 07/05/1973 in forza di denuncia di successione con atto registrato a L'Aquila in data 15/03/1972 ai nn. 918 trascritto a L'Aquila in data 16/08/1972 ai nn. 12373/11050

7. PRATICHE EDILIZIE - APE:

P.E. n. 1 Denuncia di Inizio Attività, n. prot. 4195 presentata in data 21/12/2009, per **Lavori di risanamento e straordinaria manutenzione** intestata a ██████████

P.E. n. 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. n. 3307, presentata in data 08/07/2022 per **frazionamento di unità immobiliari** intestata a ██████████, in qualità di Rappresentante del Condominio minimo di fatto "Santa Caterina", per la esecuzione di lavori del c.d. Superbonus.

P.E. n. 3 Permesso di Costruire presentato in data 25/11/2022, n. prot. 5881, per lavori di demolizione e ricostruzione dell'intero comparto edilizio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito al cd **Superbonus**, intestato a ██████████ in qualità di Rappresentante del Condominio minimo di fatto "Santa Caterina".

APE: non risulta essere stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica

Descrizione **abitazione unifamiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione del fabbricato sito in Vittorito (L'Aquila) Via Santa Caterina n. 210.

Composto da Due piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano terra ospita la zona giorno, una camera da letto e locali di deposito; il piano primo ospita la zona notte, due camere, un bagno, un locale accessorio e un disimpegno. I due piani che ospitano la abitazione sono collegati da una scala ad una rampa. Superiormente ai locali di deposito è posto un sottotetto destinato anch'esso a deposito al quale si può accedere da una scala portatile a pioli. Il piano interrato è posto al di sotto dell'area occupata dall'abitazione. L'immobile ha un'area scoperta di pertinenza nella parte degli ingressi al fabbricato.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 803 subalterno 4, categoria A2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano T-1, - rendita: 361,52.
Note: Deriva dall'originaria part.IIa fg. 10 part. 803 sub. 3 che è stata frazionata a seguito di SCIA del 08/07/2022 prot. 3307 e dalla quale sono derivati anche i sub. 6 e 5
- fabbricati: foglio 10 mappale 803 subalterno 6, categoria C/6, classe U, composto da vani 55 mq., posto al piano S1, - rendita: 113,62.
Note: Deriva dall'originaria part.IIa fg. 10 part. 803 sub. 3 che è stata frazionata a seguito di SCIA del 08/07/2022 prot. 3307 e dalla quale sono derivati anche i sub. 4 e 5
- fabbricati: foglio 10 mappale 803 subalterno 5, categoria C/6, classe U, composto da vani 140 mq., posto al piano T-1, - rendita: 289,22.
Note: Deriva dall'originaria part.IIa fg. 10 part. 803 sub. 3 che è stata frazionata a seguito di SCIA del 08/07/2022 prot. 3307 e dalla quale sono derivati anche i sub. 6 e 4, unito alle part.IIe 804 sub. 2 e 1923 sub. 1.

L'edificio è stato costruito nel anteriormente il 1942, ristrutturato nel 2009

Le proprietà immobiliari sono identificate con il numero civico 210.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona di completamento B3



Norme tecniche ed indici: Art. 39 delle NTA del PRG

Comprende aree semicentrali di più recente formazione caratterizzate da una edificazione di differente fattura e dimensione, realizzata su lotti di modeste dimensioni per i quali si intende mantenere l'attuale destinazione d'uso.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) 1.50 mc/mq
- Us (indice di utilizzazione del suolo) 40 %
- H (altezza massima dell'edificazione) 7.50 mt
- distacco minimo dai confini 5.00 mt
- distacco tra pareti finestrate 10.00 mt
- distacchi degli edifici dalle strade 5.00 mt o rispetto degli allineamenti precostituiti.
- Parcheggi: vedi art. 8 del presente testo.

In caso di modifica di destinazione d'uso dovranno essere garantite anche le quantità di parcheggi fissate dalla normativa di zona.

Nel caso di nuova edificazione è ammessa la possibilità di edificare in aderenza ad edifici preesistenti, purché tra pareti non finestrate e con le modalità di cui al precedente art. 36.

È altresì consentita l'edificazione a confine di lotti non edificati previo accordo scritto nelle forme di legge tra i proprietari confinanti da allegare alla richiesta di concessione e da riportare in quest'ultima.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
locale deposito - P. Interrato	Sup. reale lorda	75,00	0,10	7,50
Locale di deposito - P. Terra	Sup. reale lorda	70,00	0,10	7,00
Locale di deposito - Piano Primo	Sup. reale lorda	70,00	0,10	7,00
	Sup. reale lorda	355,00		161,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Riferito limitatamente alla porzione del fabbricato destinato all'abitazione.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.

Riferito limitatamente alla porzione del fabbricato destinato a locali di deposito.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: riferito alla porzione del fabbricato destinato all'abitazione.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: buone.

Riferito limitatamente alla porzione di fabbricato destinato ai locali di deposito.

Copertura:

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

Riferito limitatamente alla parte di copertura del fabbricato destinato all'abitazione.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Riferito limitatamente alla porzione della copertura del fabbricato destinato a locali di deposito.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.

Riferito limitatamente al piano interrato.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: marmo, ubicazione: interna, condizioni: ottime.

Riferito limitatamente alla parte dell'immobile destinato alla residenza.

Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente alla porzione di fabbricato destinato ad abitazione.

Infissi esterni tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, condizioni: scarse o inesistenti.
Riferito limitatamente alla porzione di fabbricato destinato a locale di deposito.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente alla porzione del fabbricato destinato alla residenza.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Note: Nel piano interrato sono in corso/sospesi lavori edili, pertanto il battuto di cemento è il piano dal quale partire per la realizzazione del pavimento
Riferito limitatamente al piano interrato.

Pavim. Interna: materiale: terreno, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente alla porzione dell'immobile posto al piano terra destinato a locali di deposito.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente alla porzione dell'immobile destinata ad abitazione.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente alla parte dell'immobile destinato alla residenza.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Riferito limitatamente alla parte dell'immobile destinato alla residenza.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto della presente è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale.

Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico superficie, sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati.

Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione:

-Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'edificio da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali: la sua ubicazione, la funzionalità della rete viabile, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, l'esposizione, l'areazione, la luminosità, etc.

-Parametro costruttivo strutturale, relativamente al corretto assetto statico ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acqua o da formazioni di condensa.

-Parametro costruttivo di finitura, relativamente alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ma anche qualitativa, relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera.

-Parametro costruttivo impiantistico, relativamente alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, quali: elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente.

-Parametro funzionale, inteso nel senso di potenzialità di uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc..

-Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una flessibilità degli spazi interni/esterni per eventuali modifiche distributive e con possibilità di creare nuovi ambienti.

Da indagini esperite nel Comune di Vittorito (Aq) ed informazioni assunte attraverso le pubblicità immobiliari e fonti d'intermediazioni d'affari immobiliari, nonché sul posto mediante ricerche di mercato, sulla scorta di quanto desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, fatti i debiti raffronti, tenuto debitamente conto dei fattori incrementativi e decrementativi che caratterizzano il caso in esame e dell'oggettivo stato in cui si trova il bene oggetto della presente valutazione, per le determinazioni del caso appare opportuno e congruo applicare i seguenti valori base indicativi:

$$\text{VALORE UNITARIO} = 1,00 \times \text{€. } 500,00 = \text{€. } 500,00$$

$$\text{A) VALORE DI RIFERIMENTO/MQ} = \text{€. } 500,00$$

B) PARAMETRI CORRETTIVI (n):

N1) ZONALE	1,00
N2) COSTRUTTIVO STRUTTURALE	1,00
N3) COSTRUTTIVO DI FINITURA	1,00
N4) COSTRUTTIVO IMPIANTISTICO	1,00
N5) FUNZIONALE	1,00
N6) DI TRASFORMAZIONE	1,00

$$\text{Coefficiente di ragguglio} = n - (n - 1) = 6 - (6 - 1) = 1,00$$



8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Catasto di L'Aquila;

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (agenzia delle entrate) - Immobiliare.it - Idealista.it

8.3. Valutazione corpo

Il valore sintetico a vista dell'intero corpo è stato quantificato nella somma di €. 90.000,00, mentre la stima sintetica comparativa parametrica ha prodotto il seguente risultato: Sup. Lorda mq. 161.50 x €. 500,00/mq. = €. 80.750,00

Quindi il valore ponderale del bene risulta pari a $(€. 90.000,00 + €. 80.750,00) / 2 = €. 85.375,00$

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		161.50	€ 85.375,00	€ 85.375,00

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:

€ 12.806,25

Spese per regolarizzazione tettoia:

€ 1.500,00

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:

€ 71.068,75

IL PERITO
Arch. Paolo M. Cocco

