
TRIBUNALE DI SULMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Siena 2018 s.r.l.



N. Gen. Rep. **000036/18**

Giudice Dr. Daniele Sodani
Custode Giudiziario avv. Massimo Zambelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. EMILIANO GRASSI
iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 560
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 43
C.F. GRSMLN71H14C096P- P.Iva 01690410665

con studio in Pescasseroli (L'Aquila) VIA SORGENTI 6
telefono: 08631856512
cellulare: 3476227192
fax: 08631855038
e-mail: emiliano.grassi@tiscali.it

INDICE

LOTTI 1 – 2 – 3 – 4 – 5

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**
- 3. STATO DI POSSESSO:**
- 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**
 - 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
 - 6.1 Attuali proprietari:**
 - 6.2 Precedenti proprietari:**
- 7. PRATICHE EDILIZIE:**
- 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**
 - 8.1. Criterio di Stima**
 - 8.2. Fonti di informazione**
 - 8.3. Valutazione corpi**
 - 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**
 - 8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Beni in Pratola Peligna (L'Aquila) via Valle Madonna n.63
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Relazione lotto 001 creata in data 15/03/2019
Codice documento: E136-18-000036-001

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Pratola Peligna (L'Aquila) Via Valle Madonna n.63.
Unità abitativa facente parte di un condominio residenziale di più grandi dimensioni, ubicato nel comune di Pratola Peligna (AQ), via Valle Madonna n.63.
Appartamento situato al secondo piano del fabbricato, con ingresso posto a sinistra della scala condominiale, composto da due camere da letto, un bagno, disimpegno, cucina e zona soggiorno/pranzo in unico ambiente.
L'appartamento confina, nella parete interna, con il vano scale e altre unità abitative "interni 6 - 8", sui lati liberi con pertinenze appartenenti al condominio.
Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **92**
Identificato nel catasto fabbricati al foglio 15 mappale 94 subalterno 43, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 92, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: 312,46.
Coerenze: Coerente con le planimetrie depositate
A.1. :
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Pratola Peligna (L'Aquila)
Superficie complessiva di circa mq **630**.
Identificato nel catasto terreni: partita 3056, foglio 18, mappale 396, qualità vigneto irr., classe 2, superficie catastale are 06 ca30, reddito agrario: 6,44, - reddito domenicale: 4,88.
Coerenze: Coerente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Sulmona.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (1 km).

3. STATO DI

Occupato da [redacted] n qualità di proprietari ognuno per i propri diritti

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:

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione
[redacted] l a favore del sig. [redacted]

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:

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 14/09/2000 ai nn. 13095/1879, a garanzia di un mutuo per lire 120.000,00, per atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli di l'Aquila 383, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena cont non datore di ipoteca

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 17/10/2006 ai nn. 25639/6096, a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, del 12/10/2006 Rep. n ore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna contro importo ipoteca: 250.000,00
importo capitale: 100.000,00

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 13/05/2011 ai nn. 10569/909, a garanzia di un mutuo di € 185.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso del 06/05/2011 Rep. n°45469/27213 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna contr i precisa che debitore e non datore di ipoteca è
importo ipoteca: 370.000,00
importo capitale: 185.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili in dat
rascritto a favore contro

4.2.3. *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: € 600,00
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:

risulta essere titolare del diritto di proprietà dal 01/04/1998 in forza di atto di compravendita per Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, Rep.n.°18738 del 01/04/1998, trascritto a l'Aquila in data 03/04/1998 ai nn.4899/3867

I passaggi di proprietà sono riferiti al bene individuato nel Comune di Pratola Peligna distinto in Catasto al foglio 15 particella 94, sub 43 (ex particella 825 sub 14) "appartamento"

risulta essere titolare del diritto di proprietà dal 21/05/80, in forza di atto di compravendita per Notaio Ferdinando Papa di Pratola Peligna, Rep.106, del 21/05/1980 trascritto a l'Aquila il 05/06/1980 ai nn. 198006, trascritto a l'Aquila in data 05/06/1980 ai nn. 1980/5884,

I passaggi di proprietà sono riferiti al bene individuato nel Comune di Pratola Peligna distinto in Catasto al foglio 18 particella 396 "terreno agricolo"

6.2 Precedenti proprietari:

di atto di compravendita per Notaio Ferdinando Papa di Pratola Peligna in data 31/01/1985 ai nn. 2385, registrato a SULMONA in data 20/02/1985 ai nn. 215 (n 60/1985).

I passaggi di proprietà sono riferiti al bene distinto in Catasto al foglio 15 particella 94, sub 43 (ex particella 825 sub 14)“**appartamento**”

I passaggi di proprietà sono riferiti al bene individuato nel Comune di Pratola Peligna (A Q) distinto in Catasto al foglio 18 particella 396 “**terreno agricolo**”

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Pratola Peligna (L'Aquila) via Valle Madonna n.63.

Unità abitativa facente parte di un condominio residenziale di più grandi dimensioni, ubicato nel comune di Pratola Peligna (AQ), via Valle Madonna n 63.

Appartamento situato al secondo piano del fabbricato, con ingresso posto a sinistra della scala condominiale, composto da due camere da letto, un bagno, disimpegno, cucina e zona soggiorno/pranzo in unico ambiente.

L'appartamento confina, nella parte interna con il vano scale e altre unità abitative; “interno 6 – 8”, e sui lati liberi confina con pertinenze appartenenti al condominio.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **92**

Identificato al catasto fabbricati al foglio 15 mappale 94 subalterno 43, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 92, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2, - rendita: 312,46.

Coerenze: Coerente

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.7 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Tipo B

Norme tecniche ed indici: Art. 6 Art. 12 N.t.a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
	Sup. reale lorda	92,00		92,00
	Sup. reale netta	7,00		7,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone.

Accessori:

A.I. :

è posto al piano SECONDO.
Svilupa una superficie complessiva di 7 mq
Destinazione urbanistica: BALCONI
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Pratola Peligna (L'Aquila)
Superficie complessiva di circa mq **630**.
Identificato nel catasto terreni alla partita 3056, foglio 18, mappale 396, qualità; vigneto irr., classe 2, superficie catastale are 06 ca30, - reddito agrario: 6,44, - reddito domenicale: 4,88.
Coerenze: Coerente
Il terreno ha una forma RETTANGOLARE, una orografia PIANA

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	630,00	1,00	630,00
	Sup. reale lorda	630,00		630,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: il parametro unitario che adoteremo è il mq "metroquadro", che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 1000 euro/mq, ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORETTIVI: Nella valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie 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 gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

- Parametro zonale
- Parametro costruttivo strutturale
- Parametro costruttivo di finitura
- Parametro costruttivo impiantistico
- Parametro funzionale
- Parametro di trasformazione
- Parametro paesaggistica e di visuale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'AQUILA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'AQUILA, Ufficio Tecnico di Pratola Peligna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari "Immobiliare"; Agenzia immobiliare "Federica"; Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferiscono alla superficie lorda commerciale, sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari, fonti di intermediazione immobiliare, ricerche di mercato effettuate sul posto, nonché, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 110.000,00
- Valore accessori:	€ 2.100,00
- Valore complessivo intero:	€ 112.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 112.100,00

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
RESIDENZIALE	92,00	€ 950,00	€ 87.400,00
- Valore corpo:			€ 87.400,00
- Valore accessori:			€ 2.100,00
- Valore complessivo intero:			€ 89.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 89.500,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 3.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione agricola	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	630,00	€ 5,00	€ 3.150,00
- Valore corpo:			€ 3.150,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso. balcone	0	€ 100.800,00	€ 100.800,00
B	terreno agricolo	0	€ 3.475,00	€ 3.475,00
			€ 104.275,00	€ 104.275,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 5.275,00

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:

€ 99.000,00

**Beni in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.
Capannone a campata unica costituito da struttura portante in ferro con tamponatura esterna in blocchi di calcestruzzo. Copertura a falde con capriate in ferro e manto di copertura in eternit. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **381**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 688 subalterno 3 - 4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 381, consistenza mq 378, posto al piano T, - rendita: 644,23.
Coerenze: L'immobile risulta coerente con la planimetria catastale depositata, confina a nord con part. 688 ad ovest con part. 1004 a sud con altra ditta ed a est con par. 690

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Sulmona.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trasc
9/9791 a favore del

4.1.2. ovv. 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:

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 14/09/2000 ai nn. 13095/1879 a garanzia di un mutuo per lire 120.000,00 per atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli, di l'Aquila de p. n°97383, a favore di Banca Monte dei Paschi non datore di ipoteca è la

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 17/10/2006 ai nn. 25639/6096, a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, del 12/10/2006 Rep. n 38529/21211, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna con [redacted]
importo ipoteca: 250.000,00
importo capitale: 100.000,00

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 13/05/2011 ai nn. 10569/909 a garanzia di un mutuo di € 185.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso del 06/05/2011 Rep. n°45469/27213 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna con [redacted]
Si precisa che debitore e non datore di ipotec [redacted]
importo ipoteca: 370.000,00
importo capitale: 185.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a l'Aquila in data 29/06/2018 ai nn. 10519/8637 a favore Siena Npl 2018 S.r.l. contro [redacted]

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

[redacted] in virtù di atto di donazione per Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, Rep. 41563/23786 del 10/07/2008, trascritto a L'Aquila in data 15/07/2008 ai nn. 16531/11610 (detta formalità è stata annotata di inefficacia parziale in data 09/10/2017 ai nn. 15090/1627).

6.2

[redacted] in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Altiero di Roccaraso [redacted] 652 conto [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.

L'edificio è inserito nel nuovo piano regolatore esecutivo nella zona artigianale e piccola industria. Ad oggi non risultano progetti e pratiche di agibilità presso l'ufficio tecnico comunale.

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc

Capannone a campata unica costituito da struttura portante in ferro con tamponatura esterna in blocchi di calcestruzzo. Copertura a falde con capriate in ferro e manto di copertura in eternit. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **381**

Identificato nel catasto fabbricati: foglio 1 mappale 688 subalterno 3 - 4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 381, consistenza mq 378, posto al piano T, - rendita: 644,23.

Coerenze: L'immobile risulta coerente con la planimetria catastale depositata, confina a nord con part. 688 ad ovest con part. 1004 a sud con altra ditta ed a est con par. 690

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc., ha un'altezza interna di circa 5,5 ml.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico del Piano Regolatore Esecutivo vigente, in forza di Delibera di Consiglio comunale n°20 del 03/07/2017, l'immobile è identificato nella zonaartigianale e piccola industria.

Norme tecniche ed indici: Art. 19 N.t.a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO	Sup. reale lorda	381,00	1,00	381,00
	Sup. reale lorda	381,00		381,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Copertura:

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

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: vasistas, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Portone di ingresso:

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Manto di copertura:

materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: il parametro unitario che adatteremo è il mq "metroquadro", che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 1000 euro/mq, ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORETTIVI: Nella valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie 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 gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

Parametro zonale
Parametro costruttivo strutturale
Parametro costruttivo di finitura
Parametro costruttivo impiantistico
Parametro funzionale
Parametro di trasformazione
Parametro paesaggistica e di visuale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'AQUILA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'AQUILA, Ufficio Tecnico di Prezza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari "Immobiliare"; Agenzia immobiliare "Federica"; Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferiscono alla superficie lorda commerciale, sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari, fonti di intermediazione immobiliare, ricerche di mercato effettuate sul posto, nonché, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

B. capannone artigianale

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 105.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 105.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 105.000,00

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 e locali di deposito	381,00	€ 280,00	€ 106.680,00
- Valore corpo:			€ 106.680,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 106.680,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 106.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	capannone artigianale	0	€ 105.840,00	€ 105.840,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 5.876,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: il capannone può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 99.964,00

**Beni in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.
Capannone a campata unica costituito da struttura portante in ferro con tamponatura esterna in blocchi di calcestruzzo. Copertura a falde con capriate in ferro e manto di copertura in eternit. All'interno sono presenti delle ripartizioni che identificano una zona uffici e una zona magazzino.
Su una porzione minima del manufatto è stato realizzato un soppalco raggiungibile con una scala in ferro. La copertura in eternit presenta numerose zone di degrado dove si evidenziano infiltrazioni e distacchi di materiale.
Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda di mq. [REDACTED]
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 689 categoria D/7, posto al piano T, - rendita: 1012,26.
Coerenze: L'immobile nello stato di fatto ha una serie di partizioni interne non riportate in catasto, pertanto risulta incoerente con la planimetria catastale depositata, confina a nord con strada comunale ad est con part. 690 e 695 a sud con part. 688 a ed a ovest con par. 1004

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Sulmona.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,5 km).

3. STATO DI

- Occupato da [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo 6 + 6 per l'importo di € 5.400,00 annui stipulato in data 30/01/2017 con scadenza in 31/12/2022.
La categoria e la rendita catastale riportate nel contratto appartengono alla part. 688 e non alla 689 oggetto di locazione.

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:

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a 'L'Aquila in data 12/07/2013 ai nn. 12219/9791 a favore del sig. [REDACTED] contro [REDACTED]

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:

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 14/09/2000 ai nn. 13095/1879, a garanzia di un mutuo per lire 120.000,00, per atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli di l'Aquila n. 383, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contr. [redacted] re non datore di ipoteca [redacted]

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 17/10/2006 ai nn. 25639/6096, a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, del 12/10/2006 Rep. n. 38529/21211, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna cont. [redacted] importo ipoteca: 250.000,00 importo capitale: 100.000,00

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 13/05/2011 ai nn. 10569/909 a garanzia di un mutuo di € 185.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso del 06/05/2011 Rep. n. [redacted] i Credito Cooperativo di Pratola Peligna c. [redacted] i precisa che debitore e non datore di ipoteca [redacted] importo ipoteca: 370.000,00 importo capitale: 185.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a l'Aquila in data 29/06/2018 ai nn. 10519/8637 a favore Siena Npl 2018 S.r.l. contr. [redacted]

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: **difforme***

4.3.2. *Conformità catastale: **difforme***

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
Ulteriori avvertenze: **Sulla corte di pertinenza esclusiva del fabbricato insistono dei manufatti abusivi oggetto di ordinanza di demolizione n. 28 del 03 marzo 1999 prot. n.3214, nei confronti della quale il proprietario proponeva ricorso al TAR e successivo ricorso al Consiglio di Stato**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1

[redacted] in virtù di atto di [redacted] del 10/07/2008, trascritto a L'Aquila in data 15/07/2008 ai nn. 16531/11610 (detta formalità è stata annotata di inefficacia parziale in data 09/10/2017 ai nn. 15090/1627).

6.2

[redacted] in virtù di atto di compravendita [redacted] 06/12/1999, trascritto a L'Aquila il 23/12/1999 ai nn. 20136/14652 conto il sig. [redacted] nato a Pratola Peligna il 02/04/1950.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.

L'edificio è inserito nel nuovo Piano Regolatore esecutivo nella zona artigianale e piccola industria.

Ad oggi non risultano progetti e pratiche di agibilità presso l'ufficio tecnico comunale.

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.

Capannone a campata unica costituito da struttura portante in ferro con tamponatura esterna in blocchi di calcestruzzo. Copertura a falde con capriate in ferro e manto di copertura in eternit. All'interno sono presenti delle ripartizioni che identificano una zona uffici e una zona magazzino. Su una porzione minima del manufatto è stato realizzato un soppalco raggiungibile con una scala in ferro. La copertura in eternit presenta numerose zone di degrado dove si evidenziano infiltrazioni e distacchi di materiale. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **307**

Identificato nel catasto fabbricati: intestata a [redacted] glio 1 mappale 689 categoria D/7, posto al piano T, - rendita: 1012,26.

Coerenze: L'immobile nello stato di fatto ha una serie di partizioni interne non riportate in catasto, pertanto risulta incoerente con la planimetria catastale depositata, confina a nord con strada comunale ad est con part. 690 e 695 a sud con part. 688 a ed a ovest con par. 1004

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc., ha un'altezza interna di circa 5,5 ml.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore esecutivo vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 03/07/2017 l'immobile è identificato nella zona artigianale e piccola industria Norme tecniche ed indici: Art. 19 Nta

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
La destinazione d'uso catastale è D/7 " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Nello stato di fatto il fabbricato viene usato in parte come magazzino e in parte come uffici.	Sup. reale lorda	307,00	1,00	307,00
	Sup. reale lorda	307,00		307,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Copertura:

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

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: vasistas, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti. Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti. Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime. Note: Lo stato di conservazione è determinato da un esame a vista senza l'ausilio di mezzi strumentali e prove di laboratorio.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

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

PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: il parametro unitario che adotteremo è il mq "metroquadro", che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 1000 euro/mq, ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORETTIVI: Nella valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie 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 gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

- Parametro zonale
- Parametro costruttivo strutturale
- Parametro costruttivo di finitura
- Parametro costruttivo impiantistico
- Parametro funzionale
- Parametro di trasformazione
- Parametro paesaggistica e di visuale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'AQUILA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'AQUILA, Ufficio Tecnico di Pratola Peligna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari "Immobiliare"; Agenzia immobiliare "Federica"; Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferiscono alla superficie lorda commerciale, sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari, fonti di intermediazione immobiliare, ricerche di mercato effettuate sul posto, nonché, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi**C. capannone artigianale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 115.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 115.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 115.000,00

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
La destinazione d'uso catastale è D/7 " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"	307,00	€ 380,00	€ 116.660,00
Nello stato di fatto il fabbricato viene usato in parte come magazzino e in parte come uffici.			
- Valore corpo:			€ 116.660,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 116.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 116.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	capannone artigianale	0	€ 115.830,00	€ 115.830,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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:	€ 7.374,50
- Riduzione monetaria: Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistica opere interne	€ 2.000,00
- Riduzione monetaria: Spese per Regolarizzazione Catastale	€ 2.500,00
- Riduzione monetaria: Spese per demolizione e ripristino opere abusive	€ 10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: Il capannone può essere diviso.	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.955,50
--	--------------------

**Beni in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.
Superficie complessiva di circa mq **2520**.
Identificato nel catasto fabbricati D'ACCERTA,
superficie catastale 2520, intestato
Coerenze: Sulla citata partic **di fabbricati**
completamente abusivi non dichiarati in catasto e pertanto sulla base delle
disposizioni dell'art. 19 commi 8 e 10 del DL 78/2010, l'Agenzia del territorio ha
attribuito a tali fabbricati una rendita presunta, assegnando loro i seguenti
identificativi di Catasto Edilizio Urbano fg. 1 part 1056 sub 1 RE 4500 euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Sulmona.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
La categoria e la rendita catastale riportate nel contratto appartengono alla part. 688 e non alla 689 oggetto di locazione.

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:

Domanda giudiziale per revoca atti so
data 12/07/2013 ai nn. 12219/9791 a f

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:

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 14/09/2000 ai nn. 13095/1879 a garanzia di un mutuo per lire 120.000,00 per atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli, di l'Aquila del 13/09/2000, Rep. n°97383, a favore di Banca Monte dei Pa non datore di ipotec

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 17/10/2006 ai nn. 25639/6096 a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, del 12/10/2006 Rep. n 38529/21211, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna contr [REDACTED]
 importo ipoteca: 250.000,00
 importo capitale: 100.000,00

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 13/05/2011 ai nn. 10569/909 per € 370.000,00 a garanzia di un mutuo di € 185.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso del 06/05/2011 Rep. n [REDACTED]
 Credito Cooperativo di Pratola Peligna cont [REDACTED]
 [REDACTED] precisa che debitore e non datore di ipoteca è [REDACTED]
 oteca: 370.000,00
 importo capitale: 185.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a l'Aquila [REDACTED]
 /8637 a favore Siena Npl 2018 S.r.l. contro [REDACTED]

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: **difforme (le opere presenti vanno demolite ho regolarizzate attraverso la destinazione artigianale del nuovo P.R.E.)***

4.3.2. *Conformità catastale: **difforme***

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

Ulteriori avvertenze: **Sulla citata particella è stata rilevata la presenza di un fabbricato completamente abusivo, oggetto di ordinanza di demolizione n. 28 del 3 marzo 1999 prot n.3214, non dichiarato in catasto, pertanto, sulla base delle disposizioni dell'art. 19 commi 8 e 10 del DL 78/2010, l'Agenzia del territorio ha attribuito a tale fabbricato una rendita presunta, assegnando loro i seguenti identificativi di Catasto Edilizio Urbano fg. 1 part 1056 sub 1 RE 4500 euro**

Sul terreno insistono dei manufatti abusivi oggetto di ordinanza di demolizione n. 28 del 03 marzo 1999 prot. n.3214, nei confronti della quale il proprietario proponeva ricorso al TAR e successivo ricorso al Consiglio di Stato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1

[REDACTED] in virtù di atto di donazione per Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, Rep. 41563/23786 del 10/07/2008, trascritto a L'Aquila in data 15/07/2008 ai nn. 16531/11610 (detta formalità è stata annotata di inefficacia parziale in data 09/10/2017 ai nn. 15090/1627).

6.2

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita il 23/12/1999 ai nn 20136/14652 cont [REDACTED]
 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.

Il terreno è inserito nel nuovo piano regolatore esecutivo nella zona artigianale e piccola industria.

Sulla particella è stato realizzato un capannone abusivo prefabbricato delle dimensioni di ml. 16 x 18 oggetto di ordinanza di demolizione.

Descrizione **terreno artigianale** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.

Superficie complessiva di circa mq **2520**.

Identificato nel catasto fabbricati al foglio 1 mappale 1004 categoria FU D'ACCERTA, superficie catastale ha 2 are 05 ca 20, intestata a

Coerenze: **Sulla citata particella è fabbricati completamente abusivi non dichiarati in catasto, pertanto, sulla base delle disposizioni dell'art. 19 commi 8 e 10 del DL 78/2010, l'Agenzia del territorio ha attribuito a tali fabbricati una rendita presunta, assegnando loro i seguenti identificativi di Catasto Edilizio Urbano fg. 1 part 1056 sub 1 RE 4500 euro**

Il terreno ha una forma RETTANGOLARE, una orografia PIANA

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico del Piano Regolatore esecutivo vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 03/07/2017 l'immobile è identificato nella zona artigianale e piccola industria

Norme tecniche ed indici: Art. 19 Nta

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
La destinazione d'uso del terreno è Zona Artigianale e per piccole industrie art. 19 N.T.A.	Sup. reale lorda	2 520,00	1,00	2 520,00
	Sup. reale lorda	2 520,00		2 520,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: il parametro unitario che adotteremo è il mq "metroquadro", che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 1000 euro/mq, ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORETTIVI: Nella valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie 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 gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

Parametro zonale
Parametro costruttivo strutturale
Parametro costruttivo di finitura
Parametro costruttivo impiantistico
Parametro funzionale
Parametro di trasformazione
Parametro paesaggistica e di visuale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'AQUILA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'AQUILA, Ufficio Tecnico di Pratola Peligna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari "Immobiliare"; Agenzia immobiliare "Federica"; Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferiscono alla superficie lorda commerciale, sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari, fonti di intermediazione immobiliare, ricerche di mercato effettuate sul posto, nonché, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

D. Terreno artigianale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Il valore è determinato esclusivamente sul terreno senza tener conto che probabilmente i costi di demolizione o di adeguamento al nuovo Piano Regolatore Esecutivo del manufatto esistente, possano superare il valore stesso del terreno.

- Valore corpo: € 35.000,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 35.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 35.000,00

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
La destinazione d'uso del terreno è Zona Artigianale e per piccole industrie art. 19 N.T.A.	2 520,00	€ 15,00	€ 37.800,00
- Valore corpo:			€ 37.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00

- Valore complessivo intero: € 37.800,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 37.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	terreno artigianale	0	€ 36.400,00	€ 36.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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: € 0,00

- Riduzione monetaria: Spese per Regolarizzazione Catastale dovute per l'accertamento effettuato dall'agenzia del territorio che obbliga ad accatastare il manufatto pur essendo abusivo € 3.000,00

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
Giudizio di comoda divisibilità: IL CAPANNONE PUO ESSERE DIVISO

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.400,00

**Beni in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Relazione lotto 005 creata in data 24/03/2019
Codice documento: E136-18-000036-005

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni al foglio 1, mappale 695, qualità SEM IRR ARB, classe 3, superf
agrario: 1,48, - reddito dominicale: 2,60, intestat
Coeren
gianale è completamente libera da manufatti ed è usata come piazzale di ingresso ai manufatti esistenti.
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.
Superficie complessiva di circa mq **307**.
Identificato nel catasto terreni al foglio 1, mappale 690, qualità irrsemarb, classe 3, superf
agrario: 1,19, - reddito dominicale: 1,90, intesta
Coerenze: La particella rientra nella zona artigianale è completamente libera da manufatti ed è usata come piazzale di ingresso ai manufatti esistenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Sulmona.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (3,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
La categoria e la rendita catastale riportate nel contratto appartengono alla part. 688 e non alla 689 oggetto di locazione.

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:

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a
data 12/07/2013 ai nn. 12219/9791 a favore d

4.1. oniali 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:

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 14/09/2000 ai nn. 13095/1879 a garanzia di un mutuo per lire 120.000,00 per atto a rogito del Notaio Roberto Ciancarelli, di l'Aquila d °97383, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contr precisa che debitore non datore di ipoteca è
importo
importo capitale: lire 120.000.000

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 17/10/2006 ai nn. 25639/6096 a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso, del 12/10/2006 Rep. n 38529/21211, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna c
importo ipoteca: 250.000,00
importo capitale: 100.000,00

Ipoteca volontaria iscritta a l'Aquila in data 13/05/2011 ai nn. 10569/909 per € 370.000,00 a garanzia di un mutuo di € 185.000,00 per atto a rogito del Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso del 06/05/2011 Rep. n°45469/27213 a favore di i Credito Cooperativo di Pratola Peligna co i precisa che debitore e non datore di ipotec
Importo ipoteca: 370.000,00
Importo capitale: 185.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a l'Aquila in dat nn. 10519/8637 trascritto a favore Siena Npl 2018 S.r.l. contro

4.2. *una*

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

in virtù di atto di 6 del 10/07/2008, trascritto a L'Aquila in data 15/07/2008 ai nn. 16531/11610 (detta formalità è stata annotata di inefficacia parziale in data 09/10/2017 ai nn. 15090/1627).

6.2 Precedenti proprietari:

in virtù di atto di compravendita per Notar Vittorio Altiero di Roccaraso R 14652 conto

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.

Il Terreno è inserito nel piano regolatore esecutivo nella zona artigianale e piccola industria

Descrizione **terreno artigianale** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.

Superficie complessiva di circa mq **420**.

Identificato nel catasto terreni alfoglio 1 mappale 695 qualità SEM IRR ARB, clas

[REDACTED] 20, reddito agrario 1,48, reddito domenicale 2,60, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] ella rientra nella zona artigianale è completamente libera da manufatti ed è usata come piazzale di ingresso ai manufatti esistenti.

Il terreno ha una forma IRREGOLARE, una orografia PIANA

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico del Piano Regolatore esecutivo vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n° 20 del 03/07/2017 il terreno è identificato nella zona artigianale e piccola industria.

Norme tecniche ed indici: Art. 19 Nta

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
La destinazione d'uso del terreno è Zona Artigianale e per piccole industrie art. 19 N.T.A.	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione **terreno artigianale** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno artigianale sito in Prezza (L'Aquila) via VIGNALI snc.

Superficie complessiva di circa mq **307**.

Identificato nel catasto terreni al foglio 1 mappale 690 qualità irrsemarb, classe 3,

[REDACTED] eddito agrario 1,19, reddito domenicale 1,90, intestato [REDACTED]

[REDACTED] tra nella zona artigianale è completamente libera da manufatti ed è usata come piazzale di ingresso ai manufatti esistenti.

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia piana

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico del Piano Regolatore esecutivo vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 03/07/2017 il terreno è identificato nella zona artigianale e piccola industria

Norme tecniche ed indici: Art. 19 Nta

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
La destinazione d'uso del terreno è Zona Artigianale e per piccole industrie art. 19 N.T.A.	Sup. reale lorda	307,00	1,00	307,00
	Sup. reale lorda	307,00		307,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: il parametro unitario che adotteremo è il mq "metroquadro", che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 1000 euro/mq, ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORETTIVI: Nella valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie 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 gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

- Parametro zonale
- Parametro costruttivo strutturale
- Parametro costruttivo di finitura
- Parametro costruttivo impiantistico
- Parametro funzionale
- Parametro di trasformazione
- Parametro paesaggistica e di visuale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di L'AQUILA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'AQUILA, Ufficio Tecnico di Pratola Peligna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari "Immobiliare"; Agenzia immobiliare "Federica"; Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferiscono alla superficie lorda commerciale, sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari, fonti di intermediazione immobiliare, ricerche di mercato effettuate sul posto, nonché, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

F. Terreno artigianale

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 4.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.000,00

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
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

La destinazione d'uso del terreno è Zona Artigianale e per piccole industrie art. 19 N.T.A.	420,00	€ 11,00	€ 4.620,00
- Valore corpo:			€ 4.620,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 4.620,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 4.620,00

E. Terreno artigianale

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>			Peso ponderale: 1
- Valore corpo:			€ 3.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.500,00

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
La destinazione d'uso del terreno è Zona Artigianale e per piccole industrie art. 19 N.T.A.	307,00	€ 11,00	€ 3.377,00
- Valore corpo:			€ 3.377,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.377,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.377,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	terreno artigianale	420 mq	€ 4.310,00	€ 4.310,00
E	terreno artigianale	307 mq	€ 3.438,50	€ 3.438,50
			€ 7.748,50	€ 7.748,50

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Spese per Regolarizzazione Catastale	€ 0,00
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

Giudizio di comoda divisibilità: i terreni utilizzati come piazzale d'ingresso non sono facilmente divisibili.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.748,50

venerdì 15 marzo 2019

F.to. il perito
Arch. Emiliano Grassi

Allegati:

- *Planimetrie Catastali Lotti*
- *Visura Catastale Lotti*
- *Planimetria generale*
- *Stralcio P. R. E. (Piano Regolatore Esecutivo)*
- *Piante*
- *Ordinanza demolizione*
- *Ricorso T.A.R.*
- *Ricorso Consiglio di Stato*
- *Documentazione Fotografica*