



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

REGINE FRANCESCA JOSELA COLAROCCO

CF: CLRRNF79C50I804J
con studio in SULMONA (AQ) via circonvallazione occidentale 61
telefono: 3939719747
email: ing.reginefjcolarocco@gmail.com
PEC: reginefrancescajosela.colarocco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PESCIASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza del villino (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'edificio ha struttura in cemento armato con tetto a falde in legno, le rifiniture esterne sono ad intonaco tinteggiato a colore con elementi architettonici in pietra calcarea lavorata. L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra/rialzato e dotato di corte esterna esclusiva. Lo stato manufattivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano alcuni problemi di infiltrazione d'acqua nei ripostigli esterni sottoscala.

Il gruppo di misura dell'utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento è ubicato all'interno di altra unità immobiliare, comunque appartenente alla medesima procedura. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla dislocazione del gruppo in luogo esterno alla citata u.i. ed accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno ==, scala ==, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: Viale Santa Lucia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006-(registrazione rif. n. 2222.1/2006)
Coerenze: Nord: corte esterna esclusiva del sub. 17 Sud: sub. 12 Est: sub. 15 Ovest: sub. 13 e sub. 23 Nord-Ovest: sub. 23 e Viale Santa Lucia

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 altro terreno, composto da corte esclusiva comunicante con unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di **8,65** Mq. dalla corte esterna si accede ai due ripostigli esterni

A.2 altro fabbricato, composto da ripostiglio esterno sottoscala con h=1,50 m, sviluppa una superficie commerciale di **0,35** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.538,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.538,00
Data della valutazione:	06/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo (12 anni+6 mesi) + (12 anni +6mesi), stipulato il 15/12/2018, con scadenza il 18/06/2031, registrato il 15/12/2018 a Sulmona ai nn. 54978/35411, trascritto il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. RG 144/RP 130 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 24 000,00+iva/anno a corpo.

Il contratto riguarda complessivamente n.8 beni, di cui n.2 (terreno ed immobile a destinazione turistico-alberghiera) appartenenti ad altra procedura esecutiva (rif. rge n.38/2019 - riunita), n.4 alla presente procedura ed altri n.2 (un terreno ed una corte comune) estranei a valutazioni di

competenza. Il canone annuo di locazione è stato stabilito ridotto per i primi 4 anni ridotti ad € 6000,00+iva/anno in ragione della compensazione delle spese sostenute per esecuzione di opere edili.

Alla scadenza il contratto verrà tacitamente rinnovato, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 18 mesi comunicato a mezzo di lettera raccomandata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con scritture aggiuntive del 02.09.2009, del 21.11.2012 e del 30.07.04 le parti convennero rinegoziazioni del mutuo contratto dei termini di rimborso con allungamenti della durata del periodo di ammortamento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, stipulata il 15/12/2018 a firma di Notaio Vittorio Altiero ai nn. 54978/35411 di repertorio, trascritta il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. RG 144/RP 130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi di locazione ultranovennale. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per locazione di immobili con corresponsione quadrimestrale delle quote. Tacito rinnovo alla scadenza naturale, salvo disdetta espressa con preavviso di 18 mesi a mezzo lettera raccomandata.

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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2005 a firma di Notaio Mattia Valente ai nn. rep.17075/racc.6401 di repertorio, registrata il 23/09/2005 a Avezzano ai nn. 2994, iscritta il 23/09/2005 a L'Aquila ai nn. RG 24834/RP 6358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1 400 000,00.

Importo capitale: 700 000,00.

Durata ipoteca: 30.

Mutuo fondiario, a rimborso semestrale, contratto a tasso variabile per terreno di sedime (ex fg. 23, mappale 1389 - NCT) dell'immobile all'epoca in corso di costruzione (poi iscritto al fg. 23, mappale 1491- NCEU). I.C.S. al momento della sottoscrizione: 4,05 %

ipoteca attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ED AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 1.059.725,32.

Importo capitale: € 1.191.388,01.

La formalità è riferita solamente a estratto dei ruoli allegati a DOMANDA DI INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (ART.499 c.p.c.) rif. Prot. n°1007089 del 19/03/2021 (2021-ADERISC-1007089).

Cartelle esattoriali notificate dal 2010 al 2019. Conservatoria di competenza: L'AQUILA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/10/2020 a L'Aquila ai nn. RG 13520/ RP 10598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Erogazione I tranche mutuo, trascritta il 28/12/2005 a L'Aquila ai nn. RG 34126/RP 4628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

Erogazione II tranches mutuo e quietanza finale, trascritta il 21/11/2006 a L'Aquila ai nn. RG 29449/RP 4646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

La formalità è riferita solamente a lla corresponsione in n. 40 rate semestrali della quota di rimborso del mutuo, al frazionamento dello stesso ed alla relativa ipoteca in 4 quote..

Con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

Frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca in quote, trascritta il 01/12/2006 a L'Aquila ai nn. RG 30250/RP 4862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn. 24834/6358.

Quota 1- n.741334005/59: : foglio 23, p.lla 1491, sub. 14. Con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Il territorio comunale appartiene ad area sottoposta a vincolo derivante dalla perimetrazione del Piano Regionale Paesistico vigente ed a quello derivante dalla pianificazione dell'Ente autonomo del Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise (intesa sulla variante al PRG tra Ente Parco ed Amministrazione Comunale sottoscritta il 07/06/2017).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessun proprietario precedente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 13/09/2006)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in variante in corso d'opera del PdC n.26/2004 N. **Pdc 67/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di edificio per civile abitazione in Viale Santa Lucia-Lotto 105- Zona C del PRG - variante al PdC n. 26 del 21/07/2004, presentata il 31/01/2005 con il n. 496 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005 con il n. 67/2005 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo

Permesso di costruire in variante in corso d'opera del PdC n.67/2005 N. **Pdc 114/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di adeguamento strutturale e recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 31/05/2005 con il n. 2630 di protocollo, rilasciata il 14/04/2006 con il n. 114/2006 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera : "Disciplina urbanistica della Variante Generale al P.R.G., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.10.2007 e adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27.02.2008.", l'immobile ricade in zona Zona C1 (ex C) - ambiti ad attuazione indiretta residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 60 – "Disciplina degli Ambiti di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5, (ex ACAI), zona D3 e zona C1 (ex Cri)" - PRG 2007 Norme Tecniche di Attuazione Versione definitiva adeguata alle prescrizioni degli Enti sovracomunali Maggio 2019. (...)Tali ambiti comprendono le parti non attuate del Piano Particolareggiato della zona C del PRG di cui il presente è variante generale. In tale zona si confermano le previsioni di cui al P.P. della zona C di espansione del PRG vigente, nelle more della redazione ed approvazione di variante a suddetto Piano Particolareggiato. (...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza di piano autorizzata indicata in 2,55 m rispetto a quella realizzata di 2,60 m. Essendo lo scostamento della misura nel margine del 2%, essa è annoverabile tra le "difformità non rilevanti".

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di una modesta tramezzatura leggera di separazione per il ripostiglio esterno sottoscala di h=1,30 cm (<1,50 m). Negli elaborati tecnici del titolo edilizio di ultima autorizzazione il ripostiglio sottoscala non è individuabile alla quota di rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'elaborato grafico depositato presso l'Agenzia del Territorio

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

Costi di regolarizzazione:

- secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione istanza ed istruttoria Enti preposti

Questa situazione è riferita solamente a vano accessorio esterno sottoscala con h< 1,50 m



Planimetria in atti dal 13/09/2006

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PESCIASSEROLI VIA SANTA LUCIA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESCASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza del villino (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'edificio ha struttura in cemento armato con tetto a falde in legno, le rifiniture esterne sono ad intonaco tinte a colore con elementi architettonici in pietra calcarea lavorata. L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra/rialzato e dotato di corte esterna esclusiva. Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano alcuni problemi di infiltrazione d'acqua nei ripostigli esterni sottoscala.

Il gruppo di misura dell'utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento è ubicato all'interno di altra unità immobiliare, comunque appartenente alla medesima procedura. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla dislocazione del gruppo in luogo esterno alla citata u.i. ed accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno ==, scala ==, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: Viale Santa Lucia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006-(registrazione rif. n. 2222.1/2006)
Coerenze: Nord: corte esterna esclusiva del sub. 17 Sud: sub. 12 Est: sub. 15 Ovest: sub. 13 e sub. 23 Nord-Ovest: sub. 23 e Viale Santa Lucia

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista generale immobile



Vista dell'open space con camino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono le numerose riserve naturali del Parco Nazionale d'Abruzzo; Barrea; Isernia, Castel di Sangro, Roccaraso; Pescocostanzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: le numerose aree faunistiche ed infopoint del Parco Nazionale d'Abruzzo; il centro visite di Pescasseroli; la chiesa di Santa Lucia.

SERVIZI

negozi al dettaglio

ottimo ★★★★★★★★★★

spazi verde

ottimo ★★★★★★★★★★

supermercato

ottimo ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus

★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

ottimo ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della ★★★★★★★★★★

	media	
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di interesse consiste in un appartamento sito al piano terra e dotato di corte esterna esclusiva delimitata dai beni confinanti tramite sia recinzione in metallo su muretto di supporto sia rete metallica su paletti. La corte esterna, in parte pavimentata ed in parte seminata a prato, ha al suo interno delle griglie di aerazione a servizio dei sottostanti locali seminterrati indipendenti. E' presente anche una piccola alberatura a confine con il Viale Santa Lucia.

All'interno dell'appartamento sono presenti un vano *open-space* destinato a pranzo-soggiorno con camino, due camere da letto ed un bagno. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. La caldaia, a marca Riello, è per riscaldamento invernale e distribuzione dell'acqua calda sanitaria; sono presenti termostato, termoarredo e radiatori a parete senza valvole termostatiche. Non è stata rilevata la presenza di impianto di raffrescamento. I contatori delle utenze sono posti all'esterno dell'immobile in apposito alloggiamento con accesso dalla rampa di accesso ai garage.

I rivestimenti interni sono del tipo a listoni in parquet per il pavimento e del tipo grès porcellanato per le pareti del bagno e lato cucina. Le aree restanti, pareti e soffitti, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e sistema di oscuramento del tipo a scuri interni; è presente un sistema di allarme con dispositivi di rilevamento sulle finestre. Le porte sono in legno con venature, gli accessori a vista dell'impianto elettrico sono in plastica a marca "Ticino".

Gli arredi della cucina sono su misura in legno massello con rifiniture accurate.

Le infiltrazioni d'acqua che interessano il ripostiglio posto nel sottoscala confinante con il subalterno 23, non interessano dalla presente procedura, dall'esame visivo non sembrano imputabili a negligenza della proprietà esecutata.

Nella zona del subalterno 7 (sub. appartenente sempre alla presente procedura) con accesso diretto dagli spazi comuni del blocco garage/magazzini è ubicato il gruppo di misura dell' utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento. Per rendere questo autonomo dal subalterno 7 sarà necessario provvedere alla dislocazione del gruppo all'esterno del magazzino in luogo comunque accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

All' Art. 5 - "Norme per le forniture"- del "Regolamento del servizio idrico integrato -Allegato 2" della società Saca spa (gestore della fornitura del servizio idrico integrato nel Comune di Pescasseroli) sono indicati i riferimenti di merito, tra cui "sarà installato un contatore per ogni unità immobiliare. Il posizionamento del contatore è individuato e prescritto dal Gestore, sentito l' Utente, sulla base della normativa vigente e di quanto stabilito nel presente Regolamento. Il contatore è ubicato di norma sul confine di proprietà in un punto che consente il libero accesso, all'interno di un pozzetto o di una nicchia protetta da uno sportello".

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : conformità: Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla certificazione dell'impianto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : conformità: Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla certificazione dell'impianto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : conformità: Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla certificazione dell'impianto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : conformità: Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla certificazione dell'impianto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
soggiorno-pranzo	31,30	x	100 %	=	31,30
camera 1	11,95	x	100 %	=	11,95

camera 2	13,65	x	100 %	=	13,65
bagno	4,25	x	100 %	=	4,25
corridoio	3,85	x	100 %	=	3,85
Totale:	65,00				65,00



Planimetria catastale in atti dal 13/09/2006

ACCESSORI:

altro terreno, composto da corte esclusiva comunicante con unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di **8,65** Mq. dalla corte esterna si accede ai due ripostigli esterni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	86,50	x	10 %	=	8,65
Totale:	86,50				8,65

altro fabbricato, composto da ripostiglio esterno sottoscala con h=1,50 m, sviluppa una superficie commerciale di **0,35** Mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	3,50	x	10 %	=	0,35
Totale:	3,50				0,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/04/2021

Fonte di informazione: agenzie immobiliari locali

Descrizione: piano T di villino

Indirizzo: via Oppieto

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.988,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 11 %

Prezzo: 150.410,00 pari a 1.769,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/08/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento trilocale

Indirizzo: via G. D'Annunzio 21

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2021

Fonte di informazione: inserzionista privato

Descrizione: appartamento indipendente con giardino di nuova costruzione

Indirizzo: via Colli Bassi

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/08/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento all'interno di residence

Indirizzo: via Isonzo

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/07/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale

Descrizione: appartamento Casa del Parco - unico livello al piano primo con cantinola

Indirizzo: via Oppieto

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 179.000,00 pari a 2.671,64 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: inserzionista privato

Descrizione: Appartamento in villa con giardino - pinao terra rialzato - 5 locali di cui 1 bagno -
ammobiliato ed accessoriato

Indirizzo: via san Donato snc

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.461,54 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/05/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare nazionale
Descrizione: Appartamento su unico livello. Inclusi arredi
Indirizzo: via Erminio Sipari, 2
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 84.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - zona B1-rilevazione secondo semestre 2020 - abitazioni di tipo civile (06/08/2021)

Domanda: flessione negativa
Offerta: flessione positiva
Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale
Valore minimo: 1.200,00
Valore massimo: 1.800,00
Note: rilevamento I semestre 2021: n.d.

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - zona B1-rilevazione secondo semestre 2021 - abitazioni di tipo civile (23/05/2022)

Domanda: flessione negativa
Offerta: flessione positiva
Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale
Valore minimo: 1.150,00
Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato" dei cespiti oggetto di procedura. Per il perseguimento dell'obiettivo si applica il metodo sintetico-comparativo, ossia per confronto con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato, con comparabili caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed applicando coefficienti (di differenziazione) incrementali o decrementali, a seconda dell'identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla "media" assunta. Per rispondere all'esigenza conoscitiva dei prezzi medi rilevati sul mercato per beni con caratteristiche similari a quelli di interesse ci si riferisce ai prezzi desunti dalla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche desumibili da fonti ufficiali, nonché, ove disponibili e reperibili, ad altri valori dinamici e fattori correttivi che raggiungono l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale. Si tiene dunque conto nella determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato di un insieme di elementi oggettivi e soggettivi. Tra i dati a carattere oggettivo si possono individuare quelli provenienti da:

-l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), ossia l'organo ufficiale del Ministero delle Finanze – Agenzia del Territorio, preposto al monitoraggio e raccolta dei valori di mercato dei fabbricati distinti per Comune, per anno e per zona. I dati dell'Osservatorio Immobiliare sono utili, oltre che per un confronto con dati simili reperiti presso altre fonti informative, anche per ricostruire il trend storico registrato dal mercato immobiliare nel corso degli anni. Ad oggi i dati disponibili fanno riferimento solo ai beni immobili edificati con analisi semestrale;

- ove disponibili, le informazioni fornite dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio in esame ed i rogiti di compravendita derivanti da una ricerca effettuata all'interno delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e/o di aree oggetto di accertamento tributario. Detti atti, pur non rilevando i valori per tutte le zone presenti sul territorio comunale, e non coprendo talvolta tutti gli anni di interesse, possono essere utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate;

- ove disponibili, informazioni reperite tramite la consultazione delle agenzie immobiliari locali.

Dei valori minimo e massimo reperiti nelle indagini sono considerate le quotazioni "medie", prendendo a riferimento di indagine le aree a destinazione residenziale e le abitazioni di tipo civili come il bene da valutare.

Comparazione monoparametrica sintetica : la media dei valori reperiti in occasione della prima stesura ha consentito l'individuazione del valore unitario di mercato variabile tra € 1445,00/mq e € 2671,00/mq, pertanto con valore medio di € 1925,00. La media delle rilevazioni OMI per il II semestre 2020 pone il valore di mercato normale unitario di € 1500,00/mq. L'immobile in esame, dunque, si colloca al di sopra del valore medio statisticamente rilevato nel segmento di riferimento, cui quello in esame può essere utilmente comparato. In occasione della presente revisione sono stati reperiti altri

comparabili che si collocano sia in fascia bassa sia media sia alta. Se ne valutano in aggiunta, nel complesso, i due più significativi in fascia bassa ed in fascia alta. Ne consegue che l'individuazione del valore unitario di mercato è attualmente variabile tra € 1200,00/mq e € 2671,00/mq, pertanto con valore medio di € 1899,00, ossia una lieve flessione media negativa, circa 1%, dei valori di riferimento nel comune. Tale flessione può ritenersi trascurabile.

Comparazione parametrica analitica: il confronto riguarda parametri di tipo urbanistico, zonale, costruttivo, funzionale, estetico/architettonico, trasformazione, sociale, come, ad esempio, la posizione geografica ed urbana, il tipo di quartiere, il tipo di contratto, la dimensione del bene, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, le finiture, le dotazioni tecnologiche, lo stato conservativo, lo stato della disponibilità, etc. Nelle valutazioni si è tenuto conto anche dell'incidenza della flessione della domanda, in taluni casi assenza, nel mercato immobiliare legata all'eccezionale condizione di emergenza sanitaria pandemica in atto dal 31.01.2020 ("Nell'ultimo anno l'effetto pandemia ha portato a un iniziale aumento dei prezzi (+7% nel I trimestre 2020 rispetto a fine 2019), poi calmierato durante il 2020, con un calo del 5% dei prezzi da maggio 2020 a maggio 2021." - https://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_panorama_immobiliare/tecnoborsa_panoramaimmobiliare_nr257-2021.pdf).

Ad oggi, l'indagine sul mercato delle abitazioni in Italia nel I trimestre 2022 (https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/statistiche_SAB_20220524.pdf) consolida la tendenza, sebbene cauta sia per la situazione geo-politica europea sia per il rincaro dei beni energetici e dei materiali edili sia per la fase post emergenziale sanitaria, al rialzo dei prezzi di vendita. Vengono preferiti gli immobili già sul mercato e quelli con ambienti su più livelli e pertinenze esterne.

In fase di revisione della stima, si rileva nella banca dati OMI (rif. secondo semestre 2021- zona B1) una flessione media negativa dei valori di riferimento nelle compravendite nel comune in esame di circa 5%.

La comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento medio e l'applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, sempre rispetto alla "media" assunta, ha determinato l'applicazione di un coefficiente globale di differenziazione di 0,92, pertanto decrementale. La comparazione riguarda anche il valore normale unitario rilevati dall'OMI che vede l'applicazione di un coefficiente riduttivo K=1,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	1.925,00	=	125.125,00
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.925,00	=	17.325,00
					142.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente di differenziazione	-11.396,00
manutenzione straordinaria/ordinaria spazi esterni	-3.500,00
manutenzione straordinaria per dislocazione gruppi di misura/contatore acqua potabile al confine della proprietà privata e posa/realizzazione di relativo alloggiamento-gli interventi di tipo comune e l'accantieramento sono considerati in quota di 1/4	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 121.554,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 121.554,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinabile in base alle seguenti variabili proprie dell'immobile: ubicazione, caratteristiche peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, manutenzione, finiture, confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù (attive/passive), situazione del mercato (domanda/offerta). L'insieme di questi elementi, unitamente all'esame di documentazione ufficiale ed esperita un'attenta ricerca volta a determinare il più probabile valore medio di mercato indicando sia quello al metro quadro sia quello complessivo, tenendo altresì conto di correzioni ed adeguamenti della stima, concorre alla definizione del valore cercato. Si deve altresì tenere conto dell'incidenza di eventuali oneri di regolarizzazione edilizia.

urbanistica e catastale per le difformità riscontrate che determinano la riduzione del valore complessivo del cespite. In considerazione della straordinarietà del periodo socio-economico in atto, si deve porre attenzione alla flessione della domanda nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Pescasseroli, agenzie: a Pescasseroli e nazionali on-line, osservatori del mercato immobiliare OMI - II semestre 2020 (I semestre 2021 n.d. all'epoca della prima stesura); OMI - II semestre 2021; ONMI istituito da Tecnoborsa, ed inoltre: professionisti/imprese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	9,00	121.554,00	121.554,00
				121.554,00 €	121.554,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota, in aderenza alla quota ripartita del mutuo fondiario identificata con il n.1 -741334005/59, è indivisibile per funzione e struttura.

Riduzione del 1 % per lo stato di occupazione:	€. 1.215,54
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.538,46

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % 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
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.538,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a PESCASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di 75,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza della struttura alberghiera (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'edificio ha struttura in cemento armato con tetto a falde in legno, le rifiniture esterne sono ad intonaco tinteggiato a colore con elementi architettonici in pietra calcarea lavorata. L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra-primo-secondo e dotato di corte esterna esclusiva delimitata parzialmente dai beni confinanti.

L'appartamento si sviluppa su due piani suddivisi per zona giorno e zona notte, con ingresso situato al piano terra. Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano problematiche connesse all'ordinaria azione degli agenti atmosferici, a parziale discapito della proprietà sottostante (sub. 15). Il gruppo di misura dell'utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento è ubicato all'interno di altra unità immobiliare, comunque appartenente alla medesima procedura. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla dislocazione del gruppo in luogo esterno alla citata u.i. ed accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno ==, scala ==, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: Viale Santa Lucia snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 - Registrazione: rif. n. 2222.1/2006
Coerenze: Nord: sub. 25 Est: p.lla 1493 (lato corte esterna) Sud: sub.15 al piano terra e sub. 18 ai piani primo e secondo Ovest: subb. 14 e 15 al piano terra e sub.23 Nord- Ovest: sub. 17

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

C magazzino a PESCASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Corpo interrato ha accesso carrabile da via Oppieto, mentre quello pedonale tramite scala esterna all'immobile su particella estranea alla presente procedura, ma sempre in capo alla

Esso è destinato a garages e magazzini/cantine. La struttura è in cemento armato con solai in laterocemento e tramezzature leggere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 154,37 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Lucia snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 (rif. n. 2222.1/2006)
Coerenze: Nord: sub. 3 Est : sub. 1 Sud: sub. 27 I lati residui sono controterra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.136,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.136,68
Data della valutazione:	06/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo (12 anni+6 mesi) + (12 anni +6mesi), stipulato il 15/12/2018, con scadenza il 18/06/2031, registrato il 15/12/2018 a Sulmona ai nn. 54978/35411, trascritto il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. r. gen. 144/r. part. 130 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 24 000,00+iva/anno a corpo.
Il magazzino non è oggetto del contratto di affitto ultranovennale.

Il contratto riguarda complessivamente n.8 beni, di cui n.2 (terreno ed immobile a destinazione turistico-alberghiera) appartenenti ad altra procedura esecutiva (rif. rge n.38/2019 - riunita), n.4 alla presente procedura ed altri n.2 (un terreno ed una corte comune) estranei a valutazioni di competenza. Il canone annuo di locazione è stato stabilito ridotto per i primi 4 anni ridotti ad € 6000,00+iva/anno in ragione della compensazione delle spese sostenute per esecuzione di opere edili.

Alla scadenza il contratto verrà tacitamente rinnovato, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 18 mesi comunicato a mezzo di lettera raccomandata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con scritture aggiuntive del 02.09.2009, del 21.11.2012 e del 30.07.04 le parti convennero rinegoziazioni dei termini di rimborso del mutuo contratto con allungamenti della durata del periodo di ammortamento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, stipulata il 15/12/2018 a firma di Notaio Vittorio Altiero ai nn. 54978/35411 di repertorio, trascritta il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. RG 144/RP 130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi di locazione ultranovennale.
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per locazione di immobili con corresponsione quadrimestrale delle quote. Tacito rinnovo alla scadenza naturale, salvo disdetta espressa con preavviso di 18 mesi a mezzo lettera raccomandata.

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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ED AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 1.059.725,32.

Importo capitale: € 1.191.388,01.

La formalità è riferita solamente a estratto dei ruoli allegati a DOMANDA DI INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (ART.499 c.p.c.) rif. Prot. n°1007089 del 19/03/2021 (2021-ADERISC-1007089).

Cartelle esattoriali notificate dal 2010 al 2019. Conservatoria di competenza: L'AQUILA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2005 a firma di Notaio Mattia Valente ai nn. rep.17075/racc.6401 di repertorio, registrata il 23/09/2005 a Avezzano ai nn. 2994, iscritta il 23/09/2005 a L'Aquila ai nn. RG 24834/RP 6358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1 400 000,00.

Importo capitale: 700 000,00.

Durata ipoteca: 30.

Mutuo fondiario, a rimborso semestrale, contratto a tasso variabile per terreno di sedime (ex fg. 23,mappale 1389 - NCT) dell'immobile all'epoca in corso di costruzione (poi iscritto al fg. 23, mappale 1491- NCEU). I.C.S. al momento della sottoscrizione: 4,05 %

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/10/2020 a L'Aquila ai nn. RG 13520/ RP 10598, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO
(Compendio Scisso)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Erogazione I tranche mutuo, trascritta il 28/12/2005 a L'Aquila ai nn. RG 34126/RP 4628, a favore di
*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a
margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO
(Compendio Scisso)

Erogazione II tranche mutuo e quietanza finale, trascritta il 21/11/2006 a L'Aquila ai nn. RG 29449/RP
4646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da
annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

La formalità è riferita solamente a Si stabiliscono la corresponsione in n. 40 rate semestrali della
quota di rimborso del mutuo, il frazionamento dello stesso e della relativa ipoteca in 4 quote.

Con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

Frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca in quote, trascritta il 01/12/2006 a L'Aquila ai nn. RG
30250/RP 4862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn. 24834/6358.

Quota 3 - n.741334007/61: foglio 23, p.lla 1491, subb. 2 e 16 . Con effetti giuridici a far data dal
01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Il territorio comunale appartiene ad area sottoposta a vincolo derivante dalla perimetrazione del
Piano Regionale Paesistico vigente ed a quello derivante dalla pianificazione dell'Ente autonomo del
Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise (intesa sulla variante al PRG tra Ente Parco ed
Amministrazione Comunale sottoscritta il 07/06/2017).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessun proprietario precedente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 13/09/2006),
registrato il 13/09/2006 a L'Aquila ai nn. 2222.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in variante in corso d'opera del PdC n.26/2004 N. **PdC 67/2005**, intestata a ***
DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di edificio per civile abitazione in Viale Santa
Lucia-Lotto 105- Zona C del PRG - variante al PdC n. 26 del 21/07/2004, presentata il 31/01/2005 con il
n. 496 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005 con il n. 67/2005 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con
il n. 23 di protocollo

Permesso di costruire in variante in corso d'opera del PdC n.67/2005 N. **PdC 114/2006**, intestata a
*** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di adeguamento strutturale e recupero del
sottotetto ai fini abitativi, presentata il 31/05/2005 con il n. 2630 di protocollo, rilasciata il 14/04/2006
con il n. 114/2006 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 1059/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione dell'interrato del fabbricato sito in località Oppieto - fg. 23 , p.lla 1491- Zona "C" del P.R.G. di Pescasseroli, mediante la ripartizione interna per la creazione di magazzini e garage., presentata il 18/02/2008 con il n. 1059 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a al bene indicato nel presente lotto come "magazzino" (sub. 2)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera : "Disciplina urbanistica della Variante Generale al P.R.G., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.10.2007 e adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27.02.2008.", l'immobile ricade in zona Zona C1 (ex C) - ambiti ad attuazione indiretta residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 60 – "Disciplina degli Ambiti di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5, (ex ACAi), zona D3 e zona C1 (ex Cri)" - PRG 2007 Norme Tecniche di Attuazione Versione definitiva adeguata alle prescrizioni degli Enti sovracomunali Maggio 2019. (...)Tali ambiti comprendono le parti non attuate del Piano Particolareggiato della zona C del PRG di cui il presente è variante generale. In tale zona si confermano le previsioni di cui al P.P. della zona C di espansione del PRG vigente, nelle more della redazione ed approvazione di variante a suddetto Piano Particolareggiato. (...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A-Sub. 16: Si rileva una difformità sull'altezza di piano autorizzata indicata in 2,55 m rispetto a quella realizzata di 2,60 m. Essendo lo scostamento della misura nel margine del 2%, essa è annoverabile tra le "difformità non rilevanti". B- Sub. 16: Si rileva una tipologia differente di parapetto (tipo signorile) rispetto a quanto autorizzato ed in atti. Il DPR 13 febbraio 2017, n. 31 - "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"- annovera nell' ALLEGATO A - " INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA" -anche gli interventi sui parapetti.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 16: piano primo.

Nessuna difformità per il sub.2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PESCIASSEROLI VIA SANTA LUCIA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PESCIASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza della struttura alberghiera (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'edificio ha struttura in cemento armato con tetto a falde in legno, le rifiniture esterne sono ad intonaco tinteggiato a colore con elementi architettonici in pietra calcarea lavorata. L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra-primo-secondo e dotato di corte esterna esclusiva delimitata parzialmente dai beni confinanti. L'appartamento si sviluppa su due piani suddivisi per zona giorno e zona notte, con ingresso situato

al piano terra. Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano problematiche connesse all'ordinaria azione degli agenti atmosferici, a parziale discapito della proprietà sottostante (sub. 15). Il gruppo di misura dell'utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento è ubicato all'interno di altra unità immobiliare, comunque appartenente alla medesima procedura. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla dislocazione del gruppo in luogo esterno alla citata u.i. ed accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno ==, scala ==, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: Viale santa Lucia snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 - Registrazione: rif. n. 2222.1/2006
Coerenze: Nord: sub. 25 Est: p.lla 1493 (lato corte esterna) Sud: sub.15 al piano terra e sub. 18 ai piani primo e secondo Ovest: subb. 14 e 15 al piano terra e sub.23 Nord- Ovest: sub. 17

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista generale dell'immobile



Open-space piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono le numerose riserve naturali del Parco Nazionale d'Abruzzo; Barrea; Isernia, Castel di Sangro, Roccaraso; Pescocostanzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: le numerose aree faunistiche ed infopoint del Parco Nazionale d'Abruzzo; il centro visite di Pescasseroli; la chiesa di Santa Lucia.

SERVIZI

negozi al dettaglio

ottimo ★★★★★★★★

spazi verde

ottimo ★★★★★★★★

supermercato

ottimo ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus

★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★

impianti tecnici:

buono ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★

servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza del villino (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal

parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra-primo-secondo e dotato di corte esterna pavimentata e parzialmente recintata.

All'interno dell'appartamento sono presenti al piano primo un vano *open-space* destinato a pranzo-soggiorno con camino, al piano superiore due camere da letto e due bagni. I rivestimenti interni sono del tipo a listoni in parquet per il pavimento e del tipo grès porcellanato a mosaico per le pareti del bagno e grès per il lato cucina ed il camino. Le aree restanti, pareti e soffitti, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro ed il sistema di oscuramento è realizzato al piano primo con con tendaggi pesanti, al piano secondo con scuretti in legno per le finestre a parete e con tenda a rullo oscurante per i lucernari a marca "Velux". Le porte interne sono in legno con venature. Il portoncino di ingresso, con pannellatura esterna a finitura legno, è blindato. Il parapetto dell'unico balcone presente è di tipo signorile in ferro battuto.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. La caldaia, a marca Riello, è per riscaldamento invernale e distribuzione dell'acqua calda sanitaria; sono presenti termostato, termoarredo e riscaldamento a pavimento. A garanzia del ricambio d'aria nel locale bagno del piano primo è presente il sistema di aspirazione forzata tramite aspiratore a marca "Vortice". Gli accessori a vista dell'impianto elettrico sono in plastica a marca "Ticino". Non è stata rilevata la presenza di impianto di raffrescamento. I contatori delle utenze sono posti all'esterno dell'immobile in apposito alloggiamento con accesso dalla rampa di accesso ai garage.

Gli arredi del soggiorno-cucina e delle camere da letto sono su misura in legno massello con rifiniture accurate.

Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono, ma si rilevano una lesione sul vetro della porta finestra della zona giorno ed un paio di isolate lesioni capillari in corrispondenza del collegamento tra elementi portanti e tamponature. All'esterno, invece, si rilevano problematiche connesse all'ordinaria azione degli agenti atmosferici ed allo scarico dei fumi della caldaia di altra proprietà.

Nella zona del subalterno 7 (sub. appartenente sempre alla presente procedura) con accesso diretto dagli spazi comuni del blocco garage/magazzini è ubicato il gruppo di misura dell' utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento. Per rendere questo autonomo dal subalterno 7 sarà necessario provvedere alla dislocazione del gruppo all'esterno del magazzino in luogo comunque accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

All' Art. 5 - "Norme per le forniture"- del "Regolamento del servizio idrico integrato -Allegato 2" della società Saca spa (gestore della fornitura del servizio idrico integrato nel Comune di Pescasseroli) sono indicati i riferimenti di merito, tra cui "sarà installato un contatore per ogni unità immobiliare. Il posizionamento del contatore è individuato e prescritto dal Gestore, sentito l'Utente, sulla base della normativa vigente e di quanto stabilito nel presente Regolamento. Il contatore è ubicato di norma sul confine di proprietà in un punto che consente il libero accesso, all'interno di un pozzetto o di una nicchia protetta da uno sportello".

Degli Impianti:

elettrico: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

idrico: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

termico: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

fognatura: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
corte esterna esclusiva	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	75,00				75,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/07/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare regionale
Descrizione: Appartamento su più livelli con giardino
Indirizzo: via Colli Bassi s.n.c
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/03/2021
Fonte di informazione: inserzionista privato
Descrizione: Appartamento su due livelli con giardino
Indirizzo: viale benedetto croce traversa 3, 4
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: Unità immobiliare su più livelli con posto auto - anno 2009 - arredi inclusi
Indirizzo: Viale Gabriele D'Annunzio, 19
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/05/2021
Fonte di informazione: inserzionista privato
Descrizione: Appartamento su due livelli in residence
Indirizzo: via delle Pinete
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/04/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: appartamento su più livelli
Indirizzo: via Trieste
Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare regionale
Descrizione: Appartamento su due livelli - piano terzo-ristrutturato
Indirizzo: Via Erminio Sipari, 1
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 109.000,00 pari a 1.557,14 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/04/2022
Fonte di informazione: inserzionista privato
Descrizione: Villa a schiera su più livelli con giardino, arredi inclusi. Anno costruzione 2007.
Efficienza energetica: E
Indirizzo: Via Oppieto
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie: 30
Prezzo: 230.000,00 pari a 1.916,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - rilevazione secondo semestre 2020 - abitazioni di tipo civile (06/08/2021)
Domanda: flessione negativa
Offerta: flessione positiva
Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale
Valore minimo: 1.200,00
Valore massimo: 1.800,00
Note: rilevamento I semestre 2021: n.d.
Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - zona B1-rilevazione secondo semestre 2021 - abitazioni di tipo civile (23/05/2022)
Domanda: flessione negativa
Offerta: flessione positiva