

Nessun proprietario antecedente all'iscrizione del 13/09/2006.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di Notaio Mattia Valente ai nn. RG 21945 di repertorio.

Da Visura catastale : "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2008 Repertorio n.: 21945 Rogante: VALENTE MATTIA Sede: PESCINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9517.1/2008)"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 (dal 13/09/2006 fino al 22/05/2008), registrato il 13/09/2006 ai nn. n. 2222.1/2006

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: Si rileva una difformità sull'altezza di piano autorizza 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

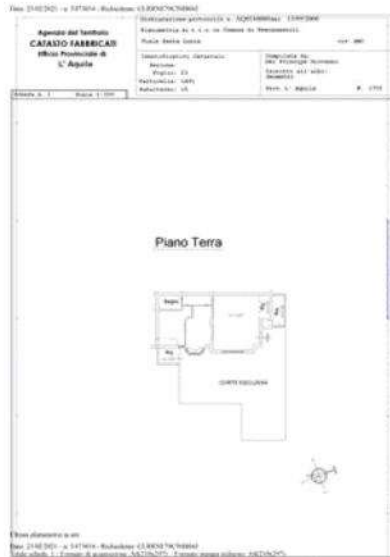
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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



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 F

appartamento a PESCIASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **67,00** 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. L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza del villino (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio su altra proprietà (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'appartamento di interesse è sito al piano terra/rialzato ed è dotato di corte esterna esclusiva con due ripostigli sottoscala. Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano alcuni problemi di infiltrazione d'acqua nei ripostigli esterni sottoscala di altre proprietà.

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. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Santa Lucia snc, piano: T, 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)

regime di separazione dei beni

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



Vista generale dell'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 mista residenziale/commerciale (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
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare consiste in un appartamento sito al piano terra/rialzato e dotato di corte esterna esclusiva delimitata parzialmente dai beni confinanti tramite parapetto in metallo su muretto di supporto. La corte esterna esclusiva è in parte pavimentata ed in parte seminata a prato e consente l'accesso ai due ripostigli esterni.

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 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". 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 mosaico in grès porcellanato per le pareti del bagno, 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 e sistema di oscuramento del tipo a scuri interni per la zona notte ed a tendaggi pesanti per l'azona giorno. 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 18, non interessato dalla presente procedura, dall'esame visivo non sembra imputabile 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:

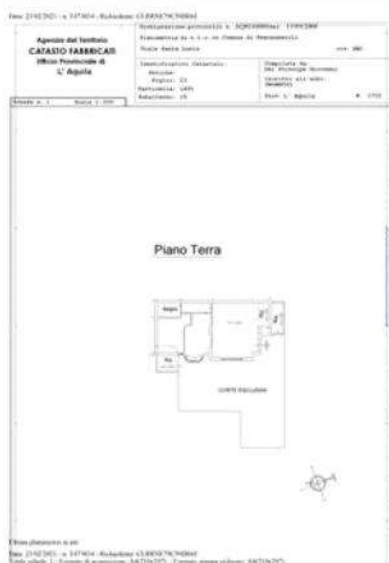
<i>idrico</i> : conformità: Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla certificazione dell'impianto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : conformità: Non è stato possibile reperire documentazione relativa alla certificazione dell'impianto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : conformità: 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 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
Totale:	67,00				67,00



Planimetria in atti dal 13/09/2006

ACCESSORI:

altro terreno, composto da corte esterna esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di **7,00** Mq.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Consistenza	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

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: 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: 0
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 Ermilio 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: dati 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: 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/publicazioni/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 0,97, 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:	67,00	x	1.925,00	=	128.975,00
Valore superficie accessori:	7,00	x	1.925,00	=	13.475,00
					142.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente differenziazione	-4.273,50
Manutenzione straordinaria per dislocazione gruppo di misura/contatore acqua potabile al confine della proprietà privata e posa/realizzazione di relativo alloggiamento-gli interventi di tipo comune ed accantieramento sono considerati in quota di 1/4	-6.000,00
interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 130.176,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.176,50

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
F	appartamento	67,00	7,00	130.176,50	130.176,50
				130.176,50 €	130.176,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota, in aderenza alla quota ripartita del mutuo fondiario identificata con il n.2 -741334006/60, è indivisibile per funzione e struttura.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione: € 1.301,77

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:	€. 128.074,74
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.074,74

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E magazzino a PESCIASSEROLI via Santa Lucia - con accesso carrabile da Via Oppieto (su area pertinenziale di struttura adiacente) snc, della superficie commerciale di **280,00** 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" (rif. Fg 23 part 12 sub 1- mrg. 38-2019). Il Corpo interrato ha accesso carrabile da via Oppieto, mentre quello pedonale tramite una scala ed una rampa esterne all'immobile ed insistenti su una corte esterna. Su di questa si affaccia un lato del magazzino, l'unico non controterra, da cui è possibile anche gestire gli approvvigionamenti e le forniture per la struttura alberghiera. Altro accesso all'unità immobiliare può avvenire direttamente dagli spazi interni della struttura ricettiva stessa.

Durante le attività peritali sui luoghi è emerso che una parte degli spazi interni non ha corrispondenza nè con gli ultimi elaborati progettuali in atti presso l'Ufficio comunale (risalente al 09/10/2007) nè con la visura planimetrica estratta (ultima in atti risalente al 13/09/2006). A seguito, inoltre, delle attività peritali sinora svolte e dello stato dei luoghi, la prospettiva ad oggi ritenuta più idonea - in termini di economicità e rapidità della procedura- è la vendita congiunta del presente immobile con il "Villino Quintiliani", in ragione della distribuzione funzionale di scopo per vani tecnici - cucina - ristorante - servizi ad uso della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno ==, scala ==. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 257 mq, rendita 809,65 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: fg.23, p.lla 12 (piano seminterrato) - procedura n.r.g.e 38-2019 riunita Est : corte esterna I lati residui sono controterra.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	280,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.204,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.204,50
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 08/06/2031, registrato il 08/12/2018 a Sulmona ai nn. RG 54978/RP 35411, trascritto il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. 144/130 (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.

A seguito della riunione della presente procedura con la n. 38-2019 è stato necessario effettuare ulteriori sopralluoghi ed approfondimenti successivi alla prima stesura della perizia che hanno determinato, su disposizione del GE, la ridefinizione dell'originario lotto n.3.

L'unità immobiliare censita al sub. 7 permane, ad oggi, nelle disponibilità dell'attività ricettiva alberghiera denominata "Villino Quintiliani" ed oggetto di altra procedura (rif. n. 38/2019).

Si procede, dunque, alla costituzione del presente lotto autonomo, identificato con il numero 5, che sarà costituito dal precedente di prima stesura identificato come "sub-lotto 3.2: corpo E – magazzino".

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:

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 4-n.741334008/62: foglio 23, p.lla 1491, subb. 7 e 17. 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)

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 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)

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 insolute 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/VAR 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

Denuncia di Inizio attività N. DIA 5567/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la sistemazione di un corpo di fabbrica interrato in località Oppieto- Fg. 23-pat.lla 1492 e 1491 sub.7 - zona "C" del PRG di Pescasseroli (AQ), presentata il 09/10/2007 con il n. 5567 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ridistribuzione degli spazi interni del piano interrato - porzione del sub.7

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

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"

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. 7: porzione 1 - Elaborato grafico di riferimento: Tavv.4 ed 8 della D.I.A. n. 5567/2007. Si rilevano difformità in merito a: - ambienti indicati come cantina e magazzini. Allo stato attuale sono destinati a sala per la consumazione dei pasti ed a cucina per ristorazione; -dimensioni e tipo delle finestrate della facciata; - Connessione con l'adiacente "Villino Quintiliani" sia sotto l'aspetto funzionale, tramite due accessi diretti dal corridoio e dalla sala per la consumazione dei pasti, sia sotto l'aspetto impiantistico per la presenza delle centrali di distribuzione (come rilevato anche dal CTU della procedura nrge 38/2019 nel proprio elaborato peritale). Vedasi la documentazione fotografica in allegato alla presente relazione. b) SUB. 7: porzione 2 - Elaborato grafico di riferimento: Tav.3 della D.I.A. n. 1059/2008. Si rilevano difformità in merito a: - distribuzione degli spazi interni: è stato ricavato un ulteriore vano destinato a magazzino tramite partizioni leggere in cartongesso Vedasi la documentazione fotografica in allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A)Sub. 7: porzione 1 - vedasi la successiva sezione "urbanistica" B) Sub.7: porzione 2 -Istanza edilizia a sanatoria per il vano ricavato nella porzione identificata, per semplicità di descrizione, con il n.2. e successivo aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti - per difformità porzione n. 2 sub 7: € 1.000,00
- secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti - per porzione n.1 del sub 7: consultare sezione "urbanistica"

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione istanza da parte di professionista incaricato ed istruttoria Enti preposti



progetto distribuzione interni _porzione 1 del sub.7



progetto distribuzione interni _porzione 2 del sub.7



Stato di fatto: schema distributivo degli spazi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente distribuzione degli interni e categoria catastale relativa all'uso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento elaborato presso ufficio competente

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

Costi di regolarizzazione:

- secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti: € 1.000,00

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come indicato nella precedente sezione "edilizia", lo stato di fatto riscontrato per il locale interrato è parzialmente difforme dal progetto denunciato con DIA n. 5567 del 09/10/2007. Riferimenti normativi individuabili in: -) art. 60 - "Disciplina degli Ambiti di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5, (ex ACAi), zona D3 e zona C1 (ex Cri)" - delle N.T.A adottate nel 2007 e vigenti con modifiche adottate nel 2019: "l'Ambito di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5 (ex ACAi), si attua mediante piano urbanistico attuativo unitario e riguarda un'area compresa tra viale S. Lucia a valle e il viale Colli dell'Oro a monte, ricadente tra due attrezzature ricettive esistenti. (...) Il Piano prevede nell'Area: (...) b) la riqualificazione e definizione funzionale e morfologica delle strutture esistenti, o loro sostituzione. Il Piano prevede edifici costituiti da locali seminterrati rispetto al livello della strada a monte dell'Ambito e con quota di calpestio al livello della strada a valle. Tali locali potranno essere adibiti esclusivamente a parcheggio pertinenziale; (...)". -) 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 e successivamente adeguata alle prescrizioni degli Enti sovracomunali nel 2019; -) Piano di Recupero della zona C del Comune di Pescasseroli (in sostituzione del decaduto Piano Particolareggiato della Zona "C" vigente all'epoca degli interventi) adottato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 22.03.2016, esecutiva; -) Regolamento Edilizio comunale; -) DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza edilizia a sanatoria ed altre ad essa connesse in funzione della destinazione d'uso da sanare, che tenga conto dei combinati disposti delle norme e piani vigenti e successiva regolarizzazione della posizione catastale con conseguente frazionamento, ove necessario.

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

Costi di regolarizzazione:

- secondo preventivo di professionista incaricato della regolarizzazione e conseguenti oneri fissi presso Enti preposti: € 6.500,00

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

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

BENI IN PESCISSEROLI VIA SANTA LUCIA - CON ACCESSO CARRABILE DA VIA
OPPIETO (SU AREA PERTINENZIALE DI STRUTTURA ADIACENTE) SNC

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO E

magazzino a PESCIASSEROLI via Santa Lucia - con accesso carrabile da Via Oppieto (su area pertinenziale di struttura adiacente) snc, della superficie commerciale di **280,00** 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" (rif. Fg 23 part 12 sub 1- nrge. 38-2019). Il Corpo interrato ha accesso carrabile da via Oppieto, mentre quello pedonale tramite una scala ed una rampa esterne all'immobile ed insistenti su una corte esterna. Su di questa si affaccia un lato del magazzino, l'unico non controterra, da cui è possibile anche gestire gli approvvigionamenti e le forniture per la struttura alberghiera. Altro accesso all'unità immobiliare può avvenire direttamente dagli spazi interni della struttura ricettiva stessa.

Durante le attività peritali sui luoghi è emerso che una parte degli spazi interni non ha corrispondenza né con gli ultimi elaborati progettuali in atti presso l'Ufficio comunale (risalente al 09/10/2007) né con la visura planimetrica estratta (ultima in atti risalente al 13/09/2006). A seguito, inoltre, delle attività peritali sinora svolte e dello stato dei luoghi, la prospettiva ad oggi ritenuta più idonea - in termini di economicità e rapidità della procedura- è la vendita congiunta del presente immobile con il "Villino Quintiliani", in ragione della distribuzione funzionale di scopo per vani tecnici - cucina - ristorante - servizi ad uso della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno ==, scala ==. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 257 mq, rendita 809,65 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: fg.23, p.lla 12 (piano seminterrato) - procedura n.r.g e 38-2019 riunita Est : corte esterna I lati residui sono controterra.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



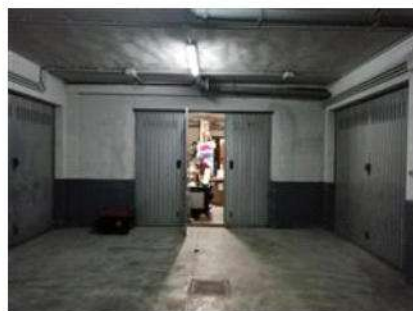
Vista interna dell'accesso al magazzino da spazio comune lato rampa via Oppieto



Vista esterna accesso da corte di pertinenza lato via Oppieto



Vista esterna rampa di accesso da via Oppieto



Vista dell'accesso al magazzino da spazio comune lato rampa via Oppieto

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	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	--	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' possibile accedere all'unità immobiliare da più lati: sia dal lato dei garages/magazzini sia dall'interno della struttura ricettiva sia dal lato della corte esterna. L'accesso diretto al subalterno è delimitato da porta in metallo ad ante battenti, mentre quello dal lato interno, ossia dalla struttura ricettiva alberghiera, consta di aperture su muratura prive di infissi interni. Dalla corte esterna è possibile sia gestire le forniture e gli approvvigionamenti sia accedere ad un vano tecnico a servizio dell'albergo. L'accesso carrabile al magazzino avviene da via Oppieto su area in uso dall'adiacente struttura ricettiva "Villino Quintiliani".

Gli spazi interni, tutti a servizio dell'indicata struttura alberghiera (appartenente ad altra procedura esecutiva), sono destinati a vani tecnici, a cucina per ristorazione ed a sala per la consumazione dei pasti. Nella sala ad uso diretto degli ospiti dell'albergo la pavimentazione è in parquet e le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a colore. Nella cucina la pavimentazione è in materiale impermeabile, liscio, lavabile e disinfettabile, le pareti sono sia rivestite in grès per altezza di circa 2,00 m sia intonacate e tinteggiate nella parte residua. Nell'area della cucina sono presenti attrezzature ed elettrodomestici dedicati al settore alimentare alberghiero, impianti fuori traccia di tipo industriale e d'emergenza, quadro elettrico generale e porte interne tagliafuoco, ma è assente il sistema di rivelamento di fumi e gas. Il riscaldamento è a metano con radiatori a parete. Non è stata rilevata la presenza di impianto di raffrescamento. Non è stato possibile visionare i certificati di conformità degli impianti in essere.

Nei vani accessori i rivestimenti a pavimento e parete, ove presenti, sono di tipo ordinario in grès, le superfici residue intonacate e tinteggiate, le porte sono in metallo - ad eccezione di quelle esterne del tipo in legno a giorno. Nel corridoio e nella sala per la consumazione pasti sono presenti delle tracce diffuse di umidità da risalita.

Durante il sopralluogo svolto a gennaio 2022 è stata rilevata l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria di una delle caldaie presenti nella centrale termica con accesso dall'esterno. A seguito della sostituzione di questa l'impianto termico è attualmente gestito da una caldaia murale a condensazione a marca "Cosmogas" ed una murale a condensazione a marca Immergas mod. VICTRIX 28 kW TT. A protezione della caldaia e per il suo funzionamento stabile è stato installato un gruppo di continuità. Invariati i bollitori presenti.

Nella zona del subalterno con accesso diretto dagli spazi comuni del blocco garage/magazzini sono presenti quattro gruppi di misura delle utenze idriche relative alle quattro unità immobiliari appartenenti nella presente procedura. Per rendere autonomo e privo di vincoli di servitù il subalterno 7 sarà, pertanto, necessario provvedere alla dislocazione dei gruppi all'esterno dell'unità immobiliare in esame. Le attività saranno a carico delle unità immobiliari residenziali, ciascuna per la propria quota, asservite dall'utenza idrica del gruppo di misura di riferimento.

Lo stato di manutenzione generale è discreto.

A seguito, inoltre, delle attività peritali sinora svolte e dello stato dei luoghi, la prospettiva ad oggi ritenuta più idonea - in termini di economicità e rapidità della procedura- è la vendita congiunta del presente immobile con il "Villino Quintiliani", in ragione della distribuzione funzionale di scopo per vani tecnici - cucina - ristorante - servizi ad uso della struttura alberghiera.

Degli Impianti:

elettrico: conformità: Non è stata reperita/fornita		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--	---------------------

documentazione relativa alla certificazione dell'impianto

gas: 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

★★★★★★★★★★

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
magazzino con vani accessori	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00



Planimetria in atti dal 13.09.2006



Stato dei luoghi: schema distributivo degli spazi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - rilevazione secondo semestre 2020 (I semestre 2021: n.d.) - zona OMI B1:Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO- magazzini-depositi (06/08/2021)

Domanda: assente/flessione negativa

Offerta: flessione positiva

Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - rilevazione secondo semestre 2021- zona OMI B1:Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO- magazzini-depositi (23/05/2022)

Domanda: assente/flessione negativa

Offerta: flessione positiva

Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.250,00

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 simili 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: Non è stato possibile reperire informazioni in merito a domanda ed offerta presenti nel Comune di Pescasseroli da inizio anno così da pervenire all'individuazione del valore unitario di mercato variabile più aggiornato rispetto alle rilevazioni di osservatori del mercato immobiliare. La media delle rilevazioni OMI per il II semestre 2020 pone il valore di mercato normale unitario di € 1150,00/mq. L'immobile in esame, a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla scorta delle considerazioni espresse relativamente agli altri beni oggetto di stima, può essere collocato in fascia media nel segmento di riferimento a cui essere utilmente rapportato.

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 di circa 3 % dei valori di riferimento nelle compravendite nel comune in esame.

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 di differenziazione, revisionato in lieve aumento in considerazione della manutenzione straordinaria relativa all'impianto termico, di 0.57, comunque 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: 280,00 x 1.150,00 = 322.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente differenziazione	-138.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 183.540,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 183.540,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinabile in base alle seguenti variabili proprie dell'immobile: ubicazione, caratteristiche peculiari 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 osservatorio del mercato immobiliare OMI - II semestre 2020 (I semestre 2021 n.d.) ed in aggiornamento 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
E	magazzino	280,00	0,00	183.540,00	183.540,00
				183.540,00 €	183.540,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota, originariamente valutata in aderenza alla ripartizione delle quote come indicate nel mutuo fondiario e lì identificata con il n.4 - 741334008/62, a seguito delle valutazioni conseguenti alle attività peritali ed a quanto già rappresentato sinteticamente da altra procedura a cui la presente è stata riunita, deriva dal frazionamento del lotto originario di prima stesura, in quanto acclarata la divisibilità per funzione, struttura ed ubicazione, pertanto autonomamente fruibile.

Il lotto, come ora costituito, è parte della quota del mutuo fondiario e lì identificata con il n.4 - 741334008/62, è indivisibile per funzione e struttura ed è funzionalmente correlato all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg. 23, mappale 12, sub. 1 (struttura ricettiva "Villino Quintiliani" della procedura nrge 38-2019).

Riduzione del 1 % per lo stato di occupazione:	€ 1.835,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 8.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **173.204,60**

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: € **0,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **173.204,50**

data 06/06/2022

il tecnico incaricato
REGINE FRANCESCA JOSELA COLAROCCO