



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Juan Rosario Campagna

CF: CMPJRS62S20Z614H

con studio in INTRODACQUA (AQ) Via Torre 40

telefono: 3395723185

email: arch.campagna@gmail.com

PEC: juanrosario.campagna@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a PRATOLA PELIGNA Strada Regionale 5 dir. snc, della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOCALE AD USO COMMERCIALE posto al piano Piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 248** superficie catastale 195 mq

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Coerenze: La destinazione è quella relativa ai fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di un attività di vendita o laboratorio e non suscettibile di destinazione diversa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 355 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1576 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 2.540,30 Euro, indirizzo catastale: Strada Regionale 5 dir. snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 211.453,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 211.453,95
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/08/2014 a firma di notaio Vittorio Altiero ai nn. 49596/30813 di repertorio, iscritta il 02/09/2014 a L'Aquila ai nn. 13108 R.G. e 1030 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 756.000,00.

Importo capitale: euro 378.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2014 a firma di notaio Viattorio Altiero ai nn. 49596/30813 di repertorio, iscritta il 02/09/2014 a L'Aquila ai nn. 13108 R.G. e 1030 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 17/01/2019 a firma di Giudice di pace di Catania ai nn. 1304/5419 di repertorio, iscritta il 17/01/2019 a L'Aquila ai nn. 847 R.G. e 50 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca alla riscossione.

Importo ipoteca: euro 48.821,20.

Importo capitale: euro 24.410,60

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 16/03/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 1951/5423 di repertorio, iscritta il 16/03/2023 a L'Aquila ai nn. 5266 R.G. e 301 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 1.084.041,34.

Importo capitale: euro 542.020,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/11/2023 a firma di Giudice di pace di Catania ai nn. 619 di rep. di repertorio, iscritta il 06/12/2024 a L'Aquila ai nn. 23476 r.g. e 1924 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5.507,57.

Importo capitale: 3.830,61

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/07/2024 a firma di Tribunale di Sulmona ai nn. 437 di repertorio, trascritta il 09/08/2024 a L'Aquila ai nn. 15999 R.G. e 13557 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 25/08/2024), con atto stipulato il 25/08/2014 a firma di Notaio Vittorio Altiero ai nn. 49595/30812 di repertorio, trascritto il 02/09/2014 a L'Aquila ai nn. 10656

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1990 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di notaio Ferdinando Papa ai nn. 10830 di repertorio, trascritto il 25/01/1991 a L'Aquila ai nn. 2168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/03/2008 fino al 25/08/2014), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di notaio Laura Pirro ai nn. 5600/2612 di repertorio, trascritto il 07/04/2008 a L'Aquila ai nn. 5358

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire **N. Permesso a Costruire 61/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di struttura per attività commerciale, presentata il 10/05/2010 con il n. 5511 di protocollo, rilasciata il 29/07/2010 con il n. 61/2009 di protocollo, agibilità del 26/08/2010

SCIA N. SCIA DEL 20/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tramezzature interne, presentata il 20/06/2013

Variante **N. VARIANTE 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di Locali commerciali, presentata il 29/07/2010

SCAGI Segnalazione Certificata di Agibilità **N. SCAGI 01727780668**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/07/2024 con il n. 1623 di protocollo, agibilità del 28/08/2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone per attrezzature commerciali di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

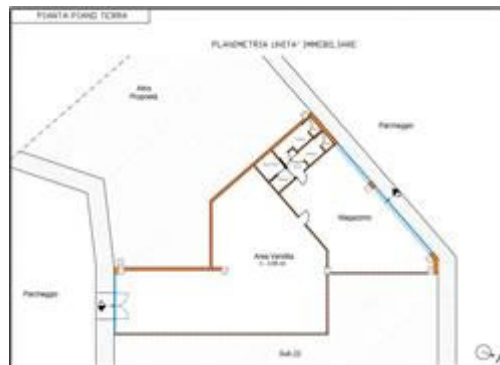
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €516,00
- parcella tecnico: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PRATOLA PELIGNA STRADA REGIONALE 5 DIR. SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a PRATOLA PELIGNA Strada Regionale 5 dir. snc, della superficie commerciale di **229,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOCALE AD USO COMMERCIALE posto al piano Piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 248** superficie catastale 195 mq

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

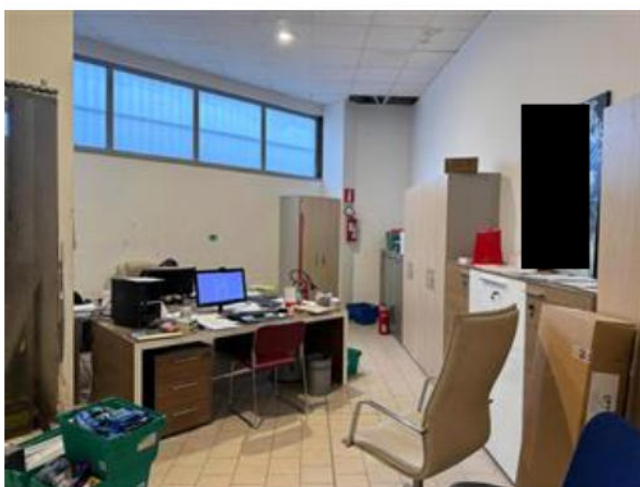
Coerenze: La destinazione è quella relativa ai fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di un attività di vendita o laboratorio e non suscettibile di destinazione diversa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 355 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1576 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 2.540,30 Euro, indirizzo catastale: Strada Regionale 5 dir. snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sulmona). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[264,53 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 6607524000531953 registrata in data 01/08/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale esposizione vendita	90,00	x	100 %	=	90,00
zona ufficio	48,00	x	100 %	=	48,00
zona Magazzino	74,00	x	100 %	=	74,00
bagni e spogliatoio	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	229,00				229,00



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: 06/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Trovacasa

Descrizione: capannone commerciale

Indirizzo: Strada Regionale 5 dir

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 390.000,00 pari a 780,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 390.000,00 pari a: 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/03/2025
Fonte di informazione: Sito internet
Descrizione: Negozio in vendita a Pratola Peligna
Indirizzo: Via Piave 25
Superfici principali e secondarie: 370
Superfici accessorie:
Prezzo: 395.000,00 pari a 1.067,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Sito Internet
Descrizione: ocale per uso Ufficio / Loft in zona centrale. Locale di 92 mq netti al piano terra su una delle vie principali nei pressi del centro città.
Indirizzo: Via Trieste 25
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2025
Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
Descrizione: Locali Commerciali
Indirizzo: fascia extraurbana
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 93.000,00 pari a 930,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 229,00 x 936,55 = **214.469,95**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pratica Urbanistica CILA per uniformare la planimetria dell'immobile con quella attuale e catastale	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 212.969,95**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 212.969,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di

mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'AQUILA, ufficio del registro di SULMONA, conservatoria dei registri immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di PRATOLA PELIGNA, agenzie immobiliari:

SULMONA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari WEB

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pratola Peligna, ufficio del registro di Sulmona, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Pratola Peligna, agenzie: Trovacasa di Sulmona; Bonifazi di Sulmona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare

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	deposito commerciale	229,00	0,00	212.969,95	212.969,95
				212.969,95 €	212.969,95 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 211.453,95**

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
Arrotondamento del valore finale:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 211.453,95

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B deposito commerciale a PRATOLA PELIGNA Strada Regionale 5 dir. snc, della superficie commerciale di **369,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOCALE AD USO COMMERCIALE posto al piano Piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 415** superficie netta 380 mq

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

Coerenze: La destinazione è quella relativa ai fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di un attività di vendita o laboratorio e non suscettibile di destinazione diversa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 355 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1576 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 4.114,64 Euro, indirizzo catastale: Strada Regionale 5 dir. snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	369,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 346.148,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 346.148,88
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/01/2024, con scadenza il 01/01/2030, registrato il 13/06/2024 a Ufficio di registro di Sulmona ai nn. 455 serie 35 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 650 piu iva mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/08/2014 a firma di notaio Vittorio Altiero ai nn. 49596/30813 di repertorio, iscritta il 02/09/2014 a L'Aquila ai nn. 13108 R.G. e 1030 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 756.000,00.

Importo capitale: euro 378.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2014 a firma di notaio Viattorio Altiero ai nn. 49596/30813 di repertorio, iscritta il 02/09/2014 a L'Aquila ai nn. 13108 R.G. e 1030 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 17/01/2019 a firma di Giudice di pace di Catania ai nn. 1304/5419 di repertorio, iscritta il 17/01/2019 a L'Aquila ai nn. 847 R.G. e 50 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca alla riscossione.

Importo ipoteca: euro 48.821,20.

Importo capitale: euro 24.410,60

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 16/03/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 1951/5423 di repertorio, iscritta il 16/03/2023 a L'Aquila ai nn. 5266 R.G. e 301 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 1.084.041,34.

Importo capitale: euro 542.020,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/11/2023 a firma di Giudice di pace di Catania ai nn. 619 di rep. di repertorio, iscritta il 06/12/2024 a L'Aquila ai nn. 23476 r.g. e 1924 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5.507,57.

Importo capitale: 3.830,61

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/07/2024 a firma di Tribunale di Sulmona ai nn. 437 di repertorio, trascritta il 09/08/2024 a L'Aquila ai nn. 15999 R.G. e 13557 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 25/08/2024), con atto stipulato il 25/08/2014 a firma di Notaio Vittorio Altiero ai nn. 49595/30812 di repertorio, trascritto il 02/09/2014 a L'Aquila ai nn. 10656

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1990 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di notaio Ferdinando Papa ai nn. 10830 di repertorio, trascritto il 25/01/1991 a L'Aquila ai nn. 2168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/03/2008 fino al 25/08/2014), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di notaio Laura Pirro ai nn. 5600/2612 di repertorio, trascritto il 07/04/2008 a L'Aquila ai nn. 5358

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire **N. Permesso a Costruire 61/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di struttura per attività commerciale, presentata il 10/05/2010 con il n. 5511 di protocollo, rilasciata il 29/07/2010 con il n. 61/2009 di protocollo, agibilità del 26/08/2010

SCIA N. SCIA DEL 20/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tramezzature interne, presentata il 20/06/2013

Variante **N. VARIANTE 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di Locali commerciali, presentata il 29/07/2010

SCAGI Segnalazione Certificata di Agibilità **N. SCAGI 01727780668**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/07/2024 con il n. 1623 di protocollo, agibilità del 28/08/2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone per attrezzature commerciali di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PRATOLA PELIGNA STRADA REGIONALE 5 DIR. SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a PRATOLA PELIGNA Strada Regionale 5 dir. snc, della superficie commerciale di **369,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOCALE AD USO COMMERCIALE posto al piano Piano terra sviluppa una

superficie lorda complessiva di circa **mq 415** superficie netta 380 mq

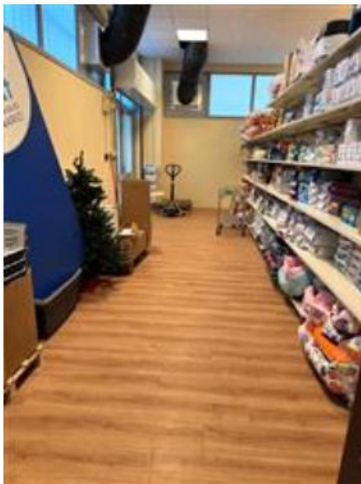
Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]

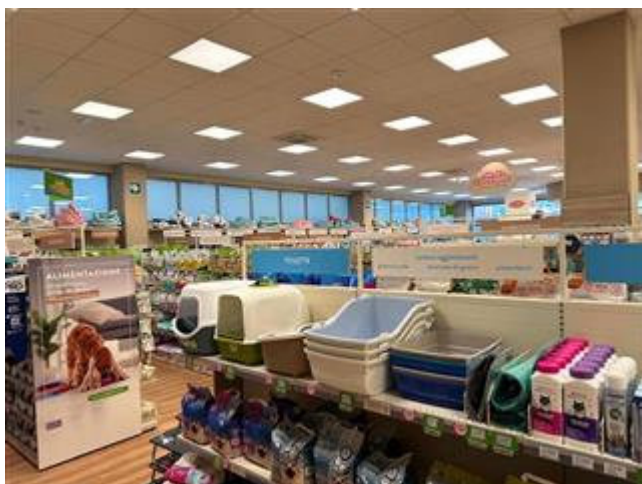
Coerenze: La destinazione è quella relativa ai fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di un'attività di vendita o laboratorio e non suscettibile di destinazione diversa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 355 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1576 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 4.114,64 Euro, indirizzo catastale: Strada Regionale 5 dir. snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sulmona). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale destinata attualmente alla vendita di articoli per animali, composto da una zona con esposizione di merce di circa 295 mq. ed una zona adibita a scorta merci di 36 mq. circa, sala d'attesa di 6,6 mq., tolettatura per animali di 20 mq., spogliatoio di 10 mq. e bagni di 12 mq.

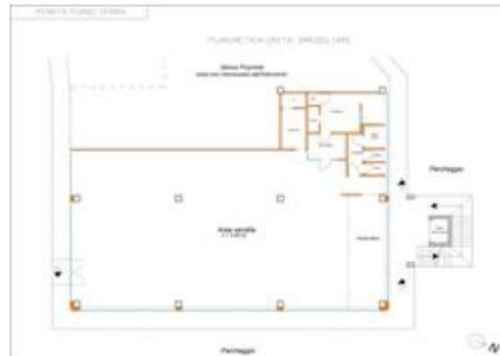
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale esposizione vendita	295,00	x	100 %	=	295,00
scorta merci	36,00	x	100 %	=	36,00
saletta tolettatura	20,00	x	100 %	=	20,00
sala d'attesa	6,60	x	100 %	=	6,60
bagni	12,00	x	100 %	=	12,00

Totale:	369,60	369,60
----------------	---------------	---------------



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: 06/03/2025
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Trovacasa
Descrizione: capannone commerciale
Indirizzo: Strada Regionale 5 dir
Superfici principali e secondarie: 500
Superfici accessorie:
Prezzo: 390.000,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/03/2025
Fonte di informazione: Sito internet
Descrizione: Negozio in vendita a Pratola Peligna
Indirizzo: Via Piave 25
Superfici principali e secondarie: 370
Superfici accessorie:
Prezzo: 395.000,00 pari a 1.067,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Sito Internet
Descrizione: ocale per uso Ufficio / Loft in zona centrale. Locale di 92 mq netti al piano terra su una delle vie principali nei pressi del centro città.

Indirizzo: Via Trieste 25
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 25/02/2025
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Locali Commerciali
 Indirizzo: fascia extraurbana
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 93.000,00 pari a 930,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo che adatteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di

mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato. Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Pratola Peligna

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'AQUILA, ufficio del registro di SULMONA, conservatoria dei registri immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di SULMONA, agenzie: TROVACASA, LUISA IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori

Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari WEB

? 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;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	369,60	x	936,55	=	346.148,88
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 346.148,88
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 346.148,88
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di

mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

Valore di mercato di fabbricati simili nel Comune di Sulmona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'AQUILA, ufficio del registro di SULMONA, conservatoria dei registri immobiliari di L'AQUILA, ufficio tecnico di PRATOLA PELIGNA, agenzie immobiliari:

SULMONA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari WEB

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pratola Peligna, ufficio del registro di Sulmona, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Pratola Peligna, agenzie: Trovacasa, Sulmona, Bonifazi immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

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
B	deposito commerciale	369,60	0,00	346.148,88	346.148,88
				346.148,88 €	346.148,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 346.148,88**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **346.148,88**

data 03/04/2025

il tecnico incaricato
Juan Rosario Campagna