

Come da disposizione del G.E., a seguito dell'esame preventivo della documentazione in atti indicata all'art. 567 C.P.C., al sottoscritto C.T.U., veniva notificata a mezzo PEC in data 02/08/2024 dal custode, Avv. Barbara Ranucci, la convocazione per il primo accesso all'immobile pignorato.


Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali in data **27 Agosto 2024**, effettuando un sopralluogo dei beni in esame. Nel corso del sopralluogo, durante il quale si effettuava rilievo architettonico dello stato di fatto oltre che ad ampia documentazione fotografica, il tutto allegato alla presente, il sottoscritto CTU constatava che la proprietà con destinazione industriale ad uso magazzino di che trattasi (foglio 2 part. 896 sub. 2), sita ad Pratola Peligna (AQ) in Via Trieste, 100, è costituita da ampio locale posto al piano terra mentre la proprietà ad uso abitativo identificata al foglio 2 part. 896 Sub. 3 è costituita da due piani fuori terra, posti rispettivamente al piano primo e secondo, oltre ad un Bene Comune non Censibile, quale corte comune attualmente adibita a parcheggio-camminamenti e vano scala ai sub. 2-3 P.lla 896 del Fg. 2

LOTTO 1

LOCALE INDUSTRIALE AD USO MAGAZZINO Foglio 2 part. 896 sub. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/1 identificata in catasto al foglio 2 part. 896 sub. 2 piano terra, sita nel Comune di Pratola Peligna (AQ), via Trieste, 100.

Il tutto intestato all'esecutata 


2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia estimativa (foglio 2 part. 896 sub. 2) ricade nel Comune di Pratola Peligna (AQ), in Via Trieste, 100 in una zona limitrofa del centro storico, destinata prevalentemente a fabbricati residenziali ed artigianali.

Le unità immobiliari oggetto di vendita risulta inserito all'interno di un fabbricato di 3 piani fuori terra, contiguo ad altre unità immobiliari, realizzato negli anni '70,

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (Attiva)

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta all'Aquila in data 15 marzo 2013 ai n.ri 4940/303 per la somma complessiva di Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila e zero centesimi), di cui Euro 170.000,00 (centosettantamila e zero centesimi) per capitale ed Euro 170.000,00 (centosettantamila e zero centesimi) per interessi, contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pratola Peligna (AQ), Codice Fiscale 00092420660, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 13 marzo 2013 n. 70/44 di repertorio Notaio Maria Francesca Scognamiglio di Pratola Peligna (AQ), concesso al medesimo datore di ipoteca, annotata di cessione dell'ipoteca in data 15 febbraio 2018 ai n.ri 2403/228, a favore della "GUBER S.P.A.", con sede in Brescia, Codice Fiscale 03140600176, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 31 gennaio 2018 n.49.004/14.685 di repertorio Notaio Enrico Lera di Brescia.

3.2.2. Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento trascritto all'Aquila in data 5 giugno 2024 ai n.ri 11160/9475 contro la predetta signora [REDACTED] ed a favore di "GUBER BANCA S.P.A.", con sede in Brescia, Codice Fiscale 03140600176, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

3.2.3. Altri oneri: Nessuno

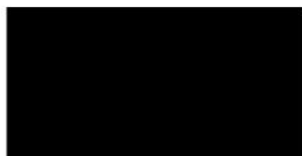
3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difformità riscontrate:

Il sottoscritto ha proceduto preliminarmente, in conformità ai quesiti sottoposti, ad effettuare gli accessi formali ai documenti presso il Comune di Pratola Peligna (AQ) a mezzo PEC prot. 14088 del 01/08/2024, e successiva integrazione prot. 15199 del 27/08/2024 e presso l'ufficio del Genio Civile di L'Aquila a mezzo PEC ID4171 del 28/08/2024, riferiti agli identificativi catastali noti ed ai sottoelencati nominativi, quali intestatari e danti causa degli attuali proprietari, ovvero:

-
-
-



Dall'ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi (*cf. Allegato A*):

- C.E. 15/1969 intestato al Sig. [REDACTED] – COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRSI AD INDUSTRIA DI BEVANDE GASSATE;
- C.E. 109/1981 intestato al Sig. [REDACTED] – COSTRUZIONE DI UN MURO DI CONTENIMENTO;
- L. 47/85 Condono edilizio n. 53/1995 intestato al Sig. [REDACTED] – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 1°PIANO;

Dall'ufficio del Genio Civile dell'Aquila sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi (*cf. Allegato B*).

- Autorizzazione a costruire N.O. prot. 12558/14171 del 17/12/1969;
- Certificato di regolare esecuzione art.37 Legge 25/11/1962 n.1684;
- Certificato idoneità sismica riferito alla L. 47/85 Condono edilizio n. 53/1995 intestato al Sig. [REDACTED]

Più nel dettaglio si osserva, in rapporto ai titoli autorizzativi depositati, rispetto allo stato attuale emergono difformità consistenti in:

- Piano Terra Locale industriale ad uso magazzino: Nel progetto originario C.E. 15/1969 il locale è stato realizzato a completamento dei due fabbricati adiacenti al fine di creare un'unica unità costruttiva da adibire alla lavorazione artigianale, allo stato attuale risultano invece stati realizzati, senza titolo autorizzativo, muri divisori tra le unità adiacenti al fine di creare un locale indipendente, sono state realizzate n.2 porte sui prospetti Nord-Est e Sud-Ovest e n. 2 finestre entrambe verso altre unità immobiliari adiacenti non oggetto di esecuzione.

Non risulta inoltre realizzata la porta di collegamento al vano scala.

Dette modifiche riscontrate non risultano regolarizzate con il condono edilizio n.53/1995 in quanto al piano terra vengono sanate esclusivamente le porte di accesso al locale magazzino.

Per una corretta lettura di quanto sopra indicato si rimanda agli elaborati grafici (*confronta Allegato C*), nel quale vengono rappresentate le difformità riscontrate.

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Difformità riscontrate:

L'attuale conformazione rappresentata nelle planimetrie catastali, generate con la costituzione del 11/02/1993 in atti dal 02/06/1997, riporta una categoria catastale non coerente con la destinazione effettivamente autorizzata con la C.E. 15/1969, ovvero locale industriale (*categoria catastale D7*), ma coerente con l'effettivo uso quale locale magazzino; risultano inoltre le seguenti difformità rispetto allo stato attuale:

- Piano Terra (Locale industriale ad uso magazzino Fig. 2 P.IIa 896 Sub.2):
Non risultano rappresentate le n.3 finestre poste sul prospetto Sud-Est, mentre la porta di collegamento interna nella parete divisoria verso il vano scala comune, risulta nello stato di fatto chiusa.

A riguardo corre l'obbligo predisporre titolo edilizio abilitativo in sanatoria, ovvero accertamento di conformità art. 36 del d.P.R. n.380/2001 al fine di

sancire l'effettiva destinazione d'uso dell'unità, alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, oltre ai relativi atti di aggiornamento catastali.

Si precisa che le porte realizzate sui prospetti Nord-Est e Sud-Ovest e le finestre realizzate nella muratura divisoria con altra unità immobiliare posta a Nord-Est, necessitano di ripristino e quindi di chiusura al fine di evitare l'accesso e l'affaccio a porzioni immobiliari con altra titolarità non oggetto di esecuzione.
(confronta Allegato C)

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

Oneri: sanzioni: **516,00 €** oneri comune: **150,00 €** competenze tecniche: **2.000,00 €**

Salvo eventuali opere edili di adeguamento che dovessero rendersi necessarie ai fini strutturali, in conseguenza delle opere abusive sopra elencate.

Regolarizzazione catastale

Oneri: oneri per tributi catastali: **100,00 €** competenze tecniche: **1.000,00 €**

Chiusura porta piano terra e porta finestra piano primo

Opere edili di ripristino: **1.500,00 €**

4. USI CIVICI ED EVENTUALI VINCOLI PUBBLICISTICI SUI BENI:

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al funzionario dell'Area Tecnica del Comune di Pratola Peligna, sull'edificio identificato in catasto al Fg. 2 P.lla 896 **non risulta gravato da usi civici o pubblicistici.**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Precedenti proprietari

- ❖ Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità del signor [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 19 maggio 1970 a rogito Notaio Antonio Alfonsi di Pratola Peligna (AQ), trascritto all'Aquila il 29 maggio 1970 ai n.ri 6569/5959;.

Presso l'ufficio del Genio Civile di L'Aquila è stato possibile reperire (*cf. Allegato B*):

- Autorizzazione a costruire N.O. prot. 12558/14171 del 17/12/1969;
- Certificato di regolare esecuzione art.37 Legge 25/11/1962 n.1684;
- Certificato idoneità sismica riferito alla L. 47/85 Condono edilizio n. 53/1995 intestato al Sig. ██████████

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità, dagli accessi agli atti effettuati risulta esclusivamente il certificato di regolare esecuzione art.37 Legge 25/11/1962 n.1684 del fabbricato in esame ed il certificato idoneità sismica relativamente alle opere successivamente sanate a mezzo di Condono edilizio n. 53/1995.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, ovvero la superficie catastale, assumendo il corrispondente *prezzo unitario medio di mercato (Euro/mq) corrente* nella zona dell'immobile da stimare.

In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

7.2. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	6 - SERVIZI IGIENICI	Presenti	1,00
	Casa a schiera	1,02		Assenti	0,95
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Da 5 a 10 anni	1,05		Centrale	1,00
	Da 10 a 20 anni	1,00		Assente	0,90
	Da 20 a 40 anni	0,90	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Più di 40 anni	0,80		Autonomo totale	1,02
3 - FINITURE	Storiche	1,10	Autonomo parziale	1,01	
	Signorili	1,05	Assente	0,90	
	Civili	1,00	9 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Economiche	0,90		Doppi vetri	1,00
		Vetro singolo		0,98	
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05	10 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Buona	1,03		Cortile	1,02
	Normale	1,00		Giardino	1,04
	Scadente	0,90		Parco	1,04
5 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		COEFFICIENTE GLOBALE	
	Doppia/ordinaria	1,00			
	Strada pubblica	0,95			
	Cortile interno	0,90			

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

LOCALE INDUSTRIALE AD USO MAGAZZINO

$$335,00 \times 0,95 = 320,00 \text{ € (Arrotondato)}$$

7.3. Valutazione immobile - LOTTO 1

Immobile	Sup. catastale	Prezzo al mq	Valore diritto
LOCALE INDUSTRIALE	156,00	320,00 €	49.920,00 €
Totali:			49.920,00 €

IN CIFRA TONDA € 49.920,00

(quarantanovemilanovecentoventi/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistiche e catastali: € 2.666,00
- Opere edili di ripristino (*porte e finestre*): € 1.500,00

7.4. Prezzo base d'asta - LOTTO 1

Il prezzo a base d'asta relativo alla piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, al netto di adeguamenti e correzioni della stima ammonta ad € 45.754,00 (*quarantacinquemilasettecentocinquantaquattro/00*)

LOTTO 2

ABITAZIONE

Foglio 2 part. 896 sub. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/1 abitazione identificata in catasto al foglio 2 part. 896 sub. 3 piano primo e secondo, sita nel Comune di Pratola Peligna (AQ), via Trieste, 100.

Il tutto intestato all'esecutata Sig.ra [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia estimativa (foglio 2 part. 896 sub. 3) ricade nel Comune di Pratola Peligna (AQ), in Via Trieste, 100 in una zona limitrofa del centro storico, destinata prevalentemente a fabbricati residenziali ed artigianali.

L'unità immobiliari oggetto di vendita risulta inserita all'interno di un fabbricato di 3 piani fuori terra, contiguo ad altre unità immobiliari, realizzato negli anni '70, con struttura intelaiata in cemento armato, tetto del tipo a due falde con manto di copertura in cemento-amianto.

Si precisa che allo stato attuale non risulta consentito l'accesso carrabile alla corte comune (foglio 2 part. 896 sub.1), in quanto l'ampio varco presente su strada pubblica ricade in corrispondenza di altra particella limitrofa (Fg.2 P.lla 897) non oggetto di esecuzione.

Risulta presente esclusivamente un cancelletto pedonale che dalla strada pubblica, Via Trieste, permette di accedere alla corte comune (Fg. 2 P.lla 897 Sub.1) e quindi all'interno dell'unità immobiliare; detta corte non risulta delimitata fisicamente sul posto, in quanto confusa con le corti antistanti e retrostanti di pertinenza dei fabbricati contigui, non oggetto di esecuzione.

Per l'esatta individuazione della stessa corte (Fg. 2 P.lla 897 Sub.1) si rende necessaria preliminarmente la determinazione dei confini.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: Zona artigianale.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale ed artigianale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), autostrada (2,5), stazione ferroviaria (1), aeroporto rif. Aeroporto di Roma – Fiumicino Leonardo da Vinci (180).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (12 Km Sulmona), polizia di stato (non presente), carabinieri (sufficiente) scuola dell'infanzia (sufficiente), scuola primaria (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), università (non presente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (non presente).

3. STATO DI POSSESSO:

Vedi relazione del custode giudiziario.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO

FG. 2 PART. 896 SUB 3

Rendita: Euro 570,68

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani

Indirizzo: VIA TRIESTE n. 100 Piano 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 202 m2 Totale escluse aree scoperte: 192 m2

L'immobile risulta ubicato al piano primo e secondo, con accesso dal piano terra a mezzo di scala, quale Bene Comune non Censibile identificata al Fig. 2 P.IIIa 896 Sub.1.

L'abitazione, posta al piano primo, è composta da ingresso/disimpegno, n.6 vani rispettivamente ad uso cucina, sala da pranzo, soggiorno e tre camere da letto, da un disimpegno, un bagno principale, un W.C. di servizio e da n.4 balconi oltre ad un locale di sgombero, allo stato grezzo, posto al piano secondo. (*confronta planimetria catastale, allegato D*).

Si precisa che il vano scala, oggi ricompreso all'interno del Bene comune non censibile Fig. 2 P.IIIa 896 Sub.1, risulta di fatto ad uso esclusivo dell'abitazione, in

quanto il locale magazzino posto al piano terra non ha né benefici né accesso diretto ad esso, per una migliore fruibilità e vendibilità si ritiene necessario abbinarlo esclusivamente all'abitazione posta al piano primo e secondo, a tal fine si necessita preliminarmente di predisporre aggiornamento catastale di divisione e fusione. *(confronta schema abbinamento proprietà futuro Allegato D)*

Stato di manutenzione dell'immobile:

L'appartamento posto al piano primo si presenta in discreto stato di conservazione, all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura a livello dell'intradosso dei balconi, causate verosimilmente dalle infiltrazioni dovute all'assenza di adeguati interventi manutentivi.

L'interno dell'appartamento, per quanto è stato possibile verificare, risulta in discreto stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna risulta in gres porcellanato ed i battiscopa risultano delle medesime finiture della pavimentazione. Le porte interne sono tamburate color legno, gli infissi esterni sono di alluminio con interposto vetro singolo e risulta presente nella finestra della cucina e sala da pranzo la zanzariera.

Per quanto riguarda il locale di sgombero posto al piano secondo risulta completamente privo di qualsiasi finitura e rivestimenti.

Impiantistica:

ABITAZIONE - Piano Primo

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e risulta presumibilmente risalente alla originaria costruzione.

L'appartamento è allacciato alla rete gas metano e risulta installata nel locale cucina una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento i cui terminali di emissione presenti sono radiatori installati in ogni stanza.

LOCALE DI SGOMBERO - Piano Secondo

Nel locale di sgombero posto al piano secondo è sprovvisto di impianti, è presente esclusivamente un punto luce con cavi elettrici a vista posti sulla porta d'ingresso.

Gli impianti presenti risultano da certificare e collaudare.

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 provvedimento 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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (Attiva)
 - ✓ Ipoteca volontaria iscritta all'Aquila in data 15 marzo 2013 ai n.ri 4940/303 per la somma complessiva di Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila e zero centesimi), di cui Euro 170.000,00 (centosettantamila e zero centesimi) per capitale ed Euro 170.000,00 (centosettantamila e zero centesimi) per interessi, contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pratola Peligna (AQ), Codice Fiscale 00092420660, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 13 marzo 2013 n. 70/44 di repertorio Notaio Maria Francesca Scognamiglio di Pratola Peligna (AQ), concesso al medesimo datore di ipoteca, annotata di cessione dell'ipoteca in data 15 febbraio 2018 ai n.ri 2403/228, a favore della "GUBER S.P.A.", con sede in Brescia, Codice Fiscale 03140600176, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 31 gennaio 2018 n.49.004/14.685 di repertorio Notaio Enrico Lera di Brescia.

4.2.2. Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento trascritto all'Aquila in data 5 giugno 2024 ai n.ri 11160/9475 contro la predetta signora [REDACTED] ed a favore di "GUBER BANCA S.P.A.", con sede in [REDACTED]

Brescia, Codice Fiscale 03140600176, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difformità riscontrate:

Il sottoscritto ha proceduto preliminarmente, in conformità ai quesiti sottoposti, ad effettuare gli accessi formali ai documenti presso il Comune di Pratola Peligna (AQ) a mezzo PEC prot. 14088 del 01/08/2024, e successiva integrazione prot. 15199 del 27/08/2024 e presso l'ufficio del Genio Civile di L'Aquila a mezzo PEC ID4171 del 28/08/2024, riferiti agli identificativi catastali noti ed ai sottoelencati nominativi, quali intestatari e danti causa degli attuali proprietari, ovvero:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dall'ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi (*cf. Allegato A*):

- C.E. 15/1969 intestato al Sig. [REDACTED] – COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRSI AD INDUSTRIA DI BEVANDE GASSATE;
- C.E. 109/1981 intestato al Sig. [REDACTED] – COSTRUZIONE DI UN MURO DI CONTENIMENTO;
- L. 47/85 Condono edilizio n. 53/1995 intestato al Sig. [REDACTED] – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 1°PIANO;

Dall'ufficio del Genio Civile dell'Aquila sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi (*cf. Allegato B*).

- Autorizzazione a costruire N.O. prot. 12558/14171 del 17/12/1969;
- Certificato di regolare esecuzione art.37 Legge 25/11/1962 n.1684;

4.3.2. Conformità catastale:

- Difformità riscontrate:

L'attuale conformazione rappresentata nelle planimetrie catastali, generate con la costituzione del 11/02/1993 in atti dal 02/06/1997, risultano sostanzialmente conforme allo stato attuale eccezion fatta per:

- Piano Terra (Bene Comune non censibile Fg. 2 P.IIIa 896 Sub.1): Non risulta rappresentata la tramezzatura non portante, realizzata al fine di ricavare un ripostiglio nel sottoscala, inoltre vi è l'assenza all'interno di esso della finestra realizzata sul prospetto principale posto a Nord-Ovest.
- Piano Primo (Appartamento Fg. 2 P.IIIa 896 Sub.3): Non risulta rappresentata la finestra verso il vano scala comune (BCNC Sub.1) all'interno del piccolo W.C. adiacente alla cucina.
- Piano Secondo (Locale di sgombero Fg. 2 P.IIIa 896 Sub.3): Non risulta rappresentata la finestra eseguita sul prospetto Nord-Ovest, inoltre la finestra riportata sul prospetto Nord-Est non è stata realizzata.

Al riguardo corre l'obbligo di predisporre titolo edilizio abilitativo in sanatoria, finalizzato alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, oltre ai relativi atti di aggiornamento catastali.

Si precisa che la porta finestra realizzata sul pianerottolo del vano scala al piano primo (Fg. 2 P.IIIa 896 Sub.1), permette l'accesso ad un lastrico solare contiguo appartenente ad altra ditta, si necessita di ripristino e quindi di chiusura al fine di evitare l'accesso a porzioni immobiliari con altra titolarità non oggetto di esecuzione.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

Oneri: sanzioni: **516,00 €** oneri comune: **150,00 €** oneri genio civile: **200,00 €**
marche da bollo **32,00 €** competenze tecniche: **3.000,00 €**

Salvo eventuali opere edili di adeguamento che dovessero rendersi necessarie ai fini strutturali, in conseguenza delle opere abusive sopra elencate.

Regolarizzazione catastale

Oneri: oneri per tributi catastali: **50,00 €** competenze tecniche: **1.000,00 €**

Chiusura porta finestra pianerottolo vano scala piano primo

Opere edili di ripristino: **1.000,00 €**

5. USI CIVICI ED EVENTUALI VINCOLI PUBBLICISTICI SUI BENI:

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al funzionario dell'Area Tecnica del Comune di Pratola Peligna, sull'edificio identificato in catasto al Fg. 2 P.lla 896 **non risulta gravato da usi civici o pubblicistici.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

- ❖ Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità del signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 19 maggio 1970 a rogito Notaio Antonio Alfonsi di Pratola Peligna (AQ), trascritto all'Aquila il 29 maggio 1970 ai n.ri 6569/5959;.
- ❖ In dipendenza di successione ex lege in morte del predetto signor [REDACTED]
[REDACTED] apertasi in data 23 maggio 2016 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Sulmona il 23 maggio 2017 al n.278 vol.9990/17 e trascritta all'Aquila il 13 luglio 2017 ai n.ri 10477/8367), il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto a favore della signora [REDACTED]
[REDACTED] con precisazione che la predetta erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto giudiziario in data 18 marzo 2023 n.153 di repertorio Tribunale di Sulmona (AQ), trascritto all'Aquila il 30 maggio 2023 ai n.ri 10298/8302 quale accettazione tacita.

Confronta certificazione notarile agli atti.

6.2 Attuali proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED] – Proprietà per 1/1 in virtù di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/05/2016 - UU Sede SULMONA (AQ) Registrazione Volume 9990 n. 278 registrato in data 23/05/2017 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 9361.1/2017 - Pratica n. AQ0074533 in atti dal 10/07/2017

7. PRATICHE EDILIZIE PREGRESSE:

Dall'ufficio tecnico del Comune di Pratola Peligna, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi (*cf. Allegato A*):

- C.E. 15/1969 intestato al Sig. [REDACTED] – COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRSI AD INDUSTRIA DI BEVANDE GASSATE;
- C.E. 109/1981 intestato al Sig. [REDACTED] – COSTRUZIONE DI UN MURO DI CONTENIMENTO;
- L. 47/85 Condonò edilizio n. 53/1995 intestato al Sig. [REDACTED] – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 1°PIANO;

Presso l'ufficio del Genio Civile di L'Aquila è stato possibile reperire (*cf. Allegato B*):

- Autorizzazione a costruire N.O. prot. 12558/14171 del 17/12/1969;
- Certificato di regolare esecuzione art.37 Legge 25/11/1962 n.1684;
- Certificato idoneità sismica riferito alla L. 47/85 Condonò edilizio n. 53/1995 intestato al Sig. [REDACTED]

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità, dagli accessi agli atti effettuati risulta esclusivamente il certificato di regolare esecuzione art.37 Legge 25/11/1962 n.1684 del fabbricato in esame ed il certificato idoneità sismica relativamente alle opere successivamente sanate a mezzo di Condonò edilizio n. 53/1995.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, ovvero la superficie catastale, assumendo il corrispondente *prezzo unitario medio di mercato (Euro/mq) corrente* nella zona dell'immobile da stimare.

In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- *la prospicienza;*
- *lo stato di conservazione e le finiture;*
- *la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;*
- *la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;*
- *l'estetica generale dell'immobile;*
- *la distribuzione dei locali;*
- *la sufficienza e l'efficienza dei servizi;*
- *la salubrità;*
- *l'ubicazione;*
- *la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;*
- *l'accessibilità;*
- *consistenza complessiva;*

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare, istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si è inoltre individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato della zona, al fine di determinare il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato, questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili.

Con tale finalità sono state reperite le seguenti compravendite eseguite in prossimità del bene oggetto di stima:

Compravendita A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 31.000,00 ubicato nel comune di Pratola Peligna (AQ), VIA SCHIAVONIA 62, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 2397 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 93,17 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Compravendita B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 30.000,00 €, ubicato nel comune di Pratola Peligna (AQ), PIAZZA I MAGGIO 28, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 2400 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 63,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Compravendita C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2019 al prezzo di 85.000,00 ubicato nel comune di Pratola Peligna (AQ), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI 26, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 1183 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 164,22 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari, Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio (ex UTE), Agenzia delle Entrate ed estratto del campione del mercato immobiliare.

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

ABITAZIONI

	MIN	MAX	Prezzo	mq	€/mq	SOMMA	media P.
OMI - AG. ENTRATE	€ 450,00	€ 670,00			€ 560,00		
COMPARABILE 1			€ 50 000,00	90	€ 555,56		
COMPARABILE 2			€ 93 000,00	176	€ 528,41		
COMPARABILE 3			€ 40 000,00	75	€ 533,33		
COMPRAVENDITA A			€ 31 000,00	93,17	€ 332,73		
COMPRAVENDITA B			€ 30 000,00	63,5	€ 472,44		
COMPRAVENDITA C			€ 85 000,00	164,2	€ 517,60		
						€ 3 500,06	
							€ 500,01

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,90
	Più di 40 anni	0,80

3 - FINITURE	Storiche	1,10
	Signorili	1,05
	Civili	1,00
	Economiche	0,90

4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1,00
	Scadente	0,90

5 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1,00
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,90

6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	0,95

7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1,00

8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	0,90

9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1,00
	Assenti	0,96

10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1,00
	Vetro singolo	0,98

11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

COEFFICIENTE GLOBALE	0,97
-----------------------------	-------------

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

ABITAZIONE

$$500,00 \times 0,97 = 485,00 \text{ €}$$

8.6. Valutazione immobile – LOTTO 2

Immobile	Sup. catastale	Prezzo al mq	Valore diritto
ABITAZIONE P.1-P.2	202,00	485,00 €	97.970,00 €
VANO SCALA AD USO ESCLUSIVO	22,00	485,00 €	10.670,00 €
Totale:			108.640,00 €

IN CIFRA TONDA € 108.640,00
(centottomilaseicentoquaranta/00)

Adeguamenti e correzioni della stima – LOTTO 2

- Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistiche e catastali: € 4.948,00
- Opere edili di ripristino: € 1.000,00

8.7. Prezzo base d'asta – LOTTO 2

Il prezzo a base d'asta relativo alla piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, al netto di adeguamenti e correzioni della stima ammonta ad **€ 102.692,00** (centoduemilaseicentonovantadue/00)

CONCLUSIONI

La presente stima è stata formulata per la piena proprietà di un edificio destinato a civile abitazione ai piani primo e secondo e locale industriale ad uso magazzino al piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Pratola Peligna (AQ) rispettivamente al Fg. 2 P.IIa 896 Sub. 3 e 2 oltre al Bene Comune non Censibile Fg. 2 P.IIa 896 Sub.1.

A seguito della disamina della documentazione in atti, di quella conseguita presso pubblici uffici e sulla scorta del sopralluogo esperito, i suddetti beni potranno essere posti in vendita in due lotti distinti:

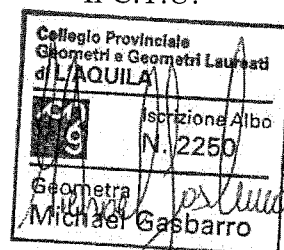
LOTTO 1 - Locale industriale ad uso magazzino Fg. 2 P.IIa 896 Sub. 2

Il prezzo a base d'asta dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni della stima è determinato in € **45.754,00** (*quarantacinquemilasettecentocinquattaquattro/00*)

LOTTO 2 - Locale industriale ad uso magazzino Fg. 2 P.IIa 896 Sub. 3

Il prezzo a base d'asta dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni della stima è determinato in € **102.692,00** (*centoduemilaseicentonovantadue/00*)

Il C.T.U.



Geometra Michael Gasbarro

