

TRIBUNALE DI SULMONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° [REDACTED] R. G. Es.

G.O.P. Dott. Luca Pelliccia

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Santilli
Via Napoli 17
76011 Bisceglie (Bt)

Custode Giudiziario: I.V.G.

TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione immobiliare recante RGE [REDACTED]

premessò

che il Tribunale Civile di Sulmona (AQ) con atto giudiziario emesso in data 18 febbraio 2021, numero di repertori [REDACTED]; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di L'Aquila in data 19 marzo 2021 ai [REDACTED] ha sottoposto a pignoramento la quota del 50% dell'intero degli immobili siti nel Comune di Roccaraso (AQ) facenti parte del fabbricato B del complesso immobiliare denominato le "Querce" sito alla Via Pietransieri snc località "Cesalunga" e precisamente:

- appartamento sviluppatosi tra piano primo e secondo, della consistenza catastale di vani 5,5 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaraso al Fg 8 Part. 1139 Sub. 6 Categoria A/2, classe 4, vani 5,5 superficie catastale mq 98, escluse le aree scoperte mq 93, rendita catastale euro 809,55 via Pietransieri snc, piano 1-2;
- locale garage posto al piano terra, della consistenza catastale di mq 12, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaraso al Fg. 8 Part. 1139 Sub. 15, categoria C/6, classe 4, mq 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 20,45, via Pietransieri snc, piano T;
- immobile in corso di costruzione posto al piano seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roccaraso al Fg. 8 Part. 1139 Sub. 21 via Pietransieri snc, piano S1.

che lo stesso Tribunale ha nominato con provvedimento del 18.5.2021, depositato il 25.5.2021 quale consulente tecnico incaricato l'ing. [REDACTED] il quale, dopo aver ottenuto due proroghe del termine per il deposito della relazione estimativa, con nota del 15.5.2022 ha rinunciato al mandato dichiarando di non poterlo proseguire in quanto "*...impegnato in sopravvenuti e concomitanti impegni professionali...*";

che vista la intervenuta rinuncia in sostituzione del collega sono stata nominata in data 31/05/2022 quale esperto per la redazione dell'elaborato peritale;

che ho prestato il giuramento di rito in data in data 07/06/2022;

in ragione dell'incarico conferitomi, la sottoscritta architetto Anna Santilli iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Barletta Andria Trani al progressivo n. 506, residente in Pratola Peligna (AQ) alla Via Enopolio n.67, con studio in Via Napoli n.17 a Bisceglie (BT) 76011 accoglie i quesiti che testualmente trascrive:

“....proceda alla redazione di una relazione di stima *da cui risultino:*

1. *l'identificazione del bene comprensivo di confini e dati catastali;*
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
5. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
6. *l'eventuale esistenza di usi civili o di altri vincoli pubblicistici del bene.*

Dispone inoltre, che ██████ terminata la relazione, ne invii copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria od elettronica nel rispetto, in quest'ultimo caso, della relativa normativa, invitandolo inoltre a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.

Dispone, infine, qualora sia necessario

7. *procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che ██████ riferisca tempestivamente al giudice per le necessarie autorizzazioni;*

Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.

8. *Rediga progetto divisionale con conguaglio;*
9. *Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.”*

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, previa comunicazione per le vie brevi con l'incaricato I.V.G. designato ex art. 4 comma 2 del DM 109/97 nella persona di Italiani Carmine, il giorno 28 luglio 2022 è stato svolto il primo accesso agli immobili dando inizio alle operazioni di rilievo fotografico e metrico. Nel corso del primo sopralluogo sono state compiute svariate misurazioni adeguatamente utili a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie giorni addietro reperite tali da non richiedere nuovi accessi agli immobili.

Antecedentemente, la sottoscritta ha acquisito presso la sezione Catasto dell'Agazia del Territorio

le planimetrie catastali e lo stralcio mappale per l'identificazione dei beni. Di seguito sono state compiute ulteriori operazioni di accertamento per la verifica della regolarità edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccaraso (Aq) reperite in formato digitale.

In sintesi, al fine dell'espletamento dell'incarico, sono state condotte le seguenti attività di seguito elencate:

- giuramento;
- studio del fascicolo;
- reperimento della cartografia per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- sopralluogo e analisi dello stato di conservazione dei beni;
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- restituzioni grafiche delle planimetrie mancanti;
- calcolo delle superfici;
- ricerche presso lo Sportello Informativo Territoriale alla voce Comune di Roccaraso e all'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila;
- richieste degli atti;
- indagini di mercato per la valutazione del bene;
- reperimento degli indici nazionali per la determinazione del valore dell'immobile;
- analisi e valutazioni tecniche;
- stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e i relativi allegati;
- deposito dell'elaborato peritale.

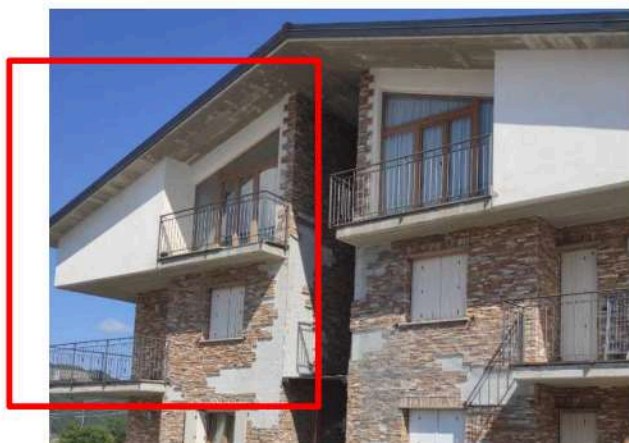
RISPOSTE AI QUESITI

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVI DI CONFINI E DATI CATASTALI

a. INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



1 - Vista del complesso "Le querce" dalla via Pietransieri, località Cesalunga, Roccaraso (Aq).

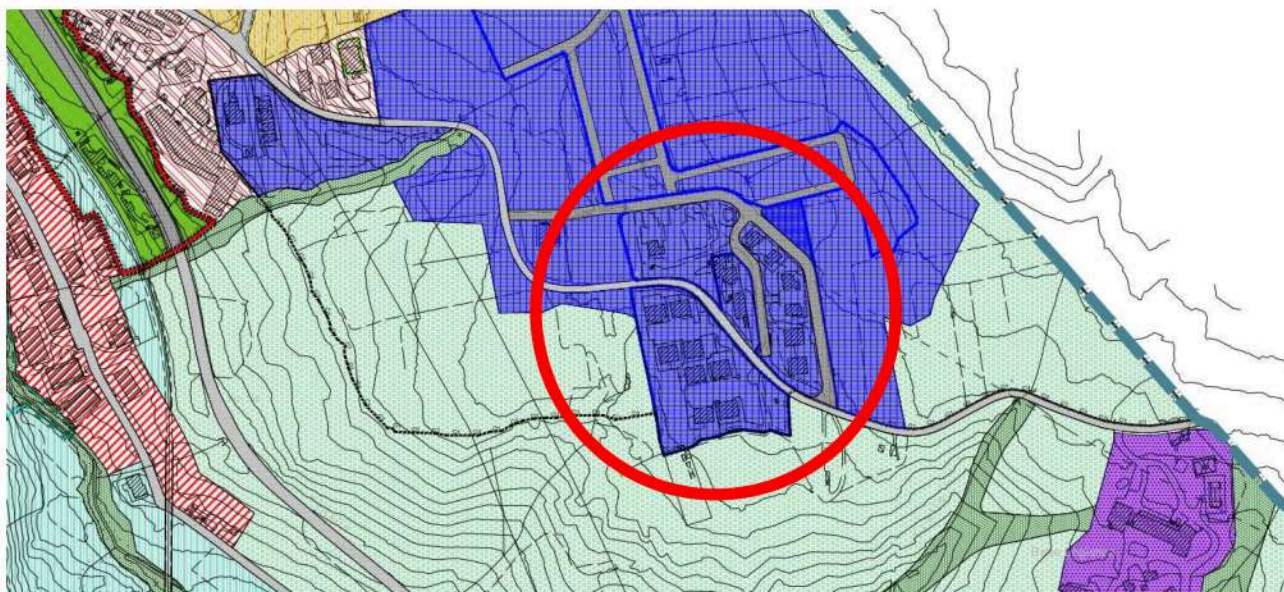


2-3 Vista della palazzina "B" complesso "Le querce" via Pietransieri snc, Roccaraso (Aq).



4 – Ortofotocarta non in scala estratta dal S.I.T. (sistema informativo territoriale).

b. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

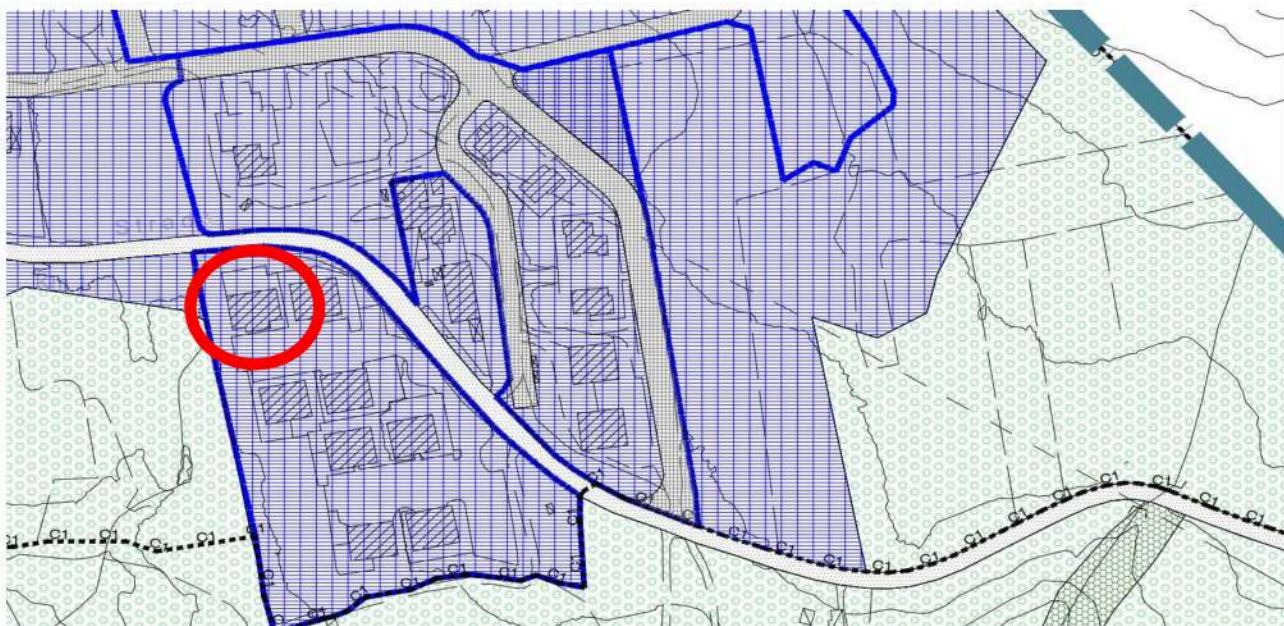


5- Stralcio del PRG non in scala estratto dal S.I.T. (sistema informativo territoriale).

Gli immobili, ubicati nel Comune di Roccaraso (AQ) in Via Pietransieri snc, località Cesalunga, sono inclusi nel complesso edilizio denominato condominio "Le querce" palazzina B edificata in seguito all'approvazione della lottizzazione convenzionata della zona C denominata "Rasine srl" n. 2/2005 del 31/10/2005.

c. I CONFINI

Gli immobili sono compresi in complesso edilizio posto in periferia, lungo la strada che conduce alla frazione di Roccaraso, Pietransieri. La frazione si trova nel comprensorio della comunità montana Alto Sangro e altopiano delle Cinquemiglia, a 1.359 metri slm.



6- Particolare del PRG non in scala estratto dal S.I.T. (sistema informativo territoriale).

Il sito è agevolmente raggiungibile dalla strada extraurbana SP 84 Nuova Sangritana ed è compreso in un contesto di qualità paesaggistica. La particella esecutata unitamente alla 1140, 1141 e la 1144 costituiscono un nucleo di 4 palazzine servite da una ampia area privata con parcheggio di pertinenza. La stessa organizzazione è replicata per ulteriori altre quattro palazzine in successione.



6- Stralcio catastale non in scala estratto dal S.I.T. (sistema informativo territoriale).

Nello specifico tutti i subalterni oggetto della presente relazione sono ubicati nella palazzina "B" come si evince nell'elaborato planimetrico estratto presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di L'Aquila alla sezione Territorio (figura 7).

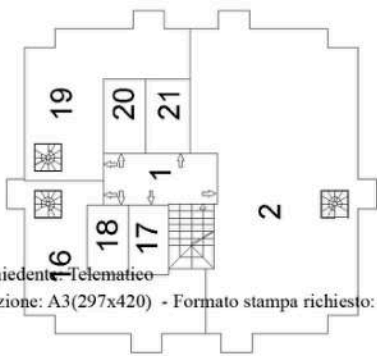
L'appartamento identificato al Fg 8 Particella 1139 Subalterno 6 ubicato al primo e secondo piano dell'edificio, confina con la scala condominiale e con il subalterno 5.

L'unità identificata al Fg 8 Particella 1139 Subalterno 15 confina con i subalterni 14 e 22.

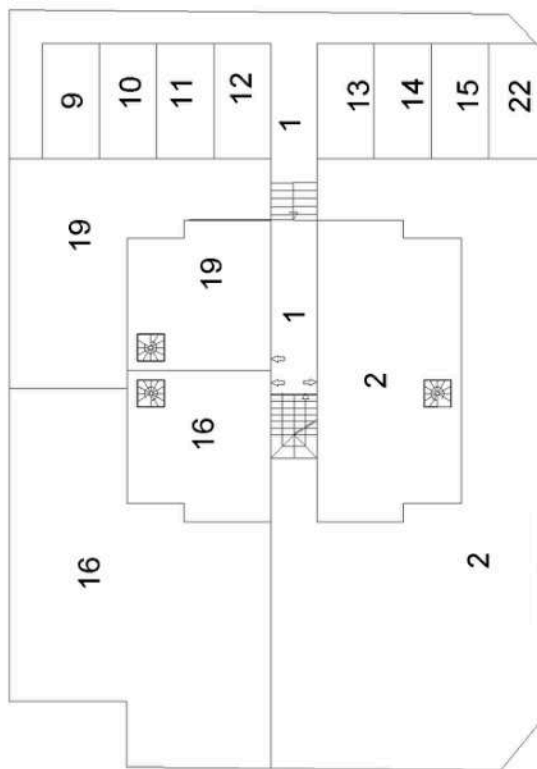
L'unità immobiliare posta al piano seminterrato e identificata al Fg 8 Particella 1139 Subalterno 21 confina con atrio condominiale e subalterno 20.

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Frate Davide	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Isernia	N. 517
Comune di Roccaraso	Sezione: Foglio: 8	Particella: 1139	Prat. 05/08/2009 del	
Dimostrazione grafica dei subaltrerni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 200

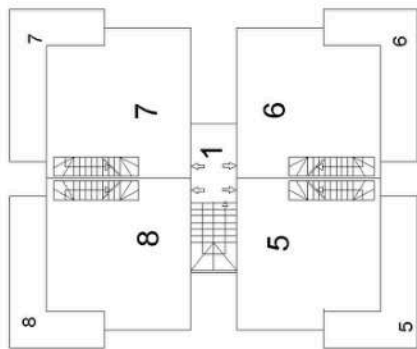
PIANO INTERRATO



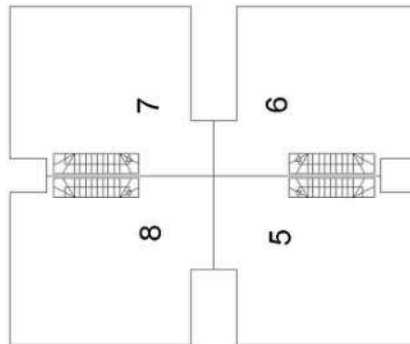
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



d. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è costituito dalle seguenti unità identificate al NCEU del Comune di Roccaraso (Aq) come riportato nella visura per soggetto (*allegato 1*) alla relazione:

- Fig. 8 Part. 1139 Sub. 6, categoria A/2 – *abitazione di tipo civile* – classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 98, escluse aree scoperte mq 93, rendita catastale euro 809.55, Via Pietransieri snc, piano 1-2;
- Fig. 8 Part. 1139 Sub. 15, categoria C/6 – *box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse* – classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 20.45, Via Pietransieri snc piano T.
- Fig. 8 Part. 1139 Sub. 21, categoria F/4 – *unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso* – Via Pietransieri snc piano S1.

Le particelle intestano a:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni come si evince dall'atto di compravendita del 17/11/2009 Pubblico Ufficiale Altiero Vittorio, sede Roccaraso (Aq) Repertorio n. [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila**

Dichiarazione protocollata n. AQ0521112 del 11/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccaraso

Via Pietransieri

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 1139
Subalterno: 6

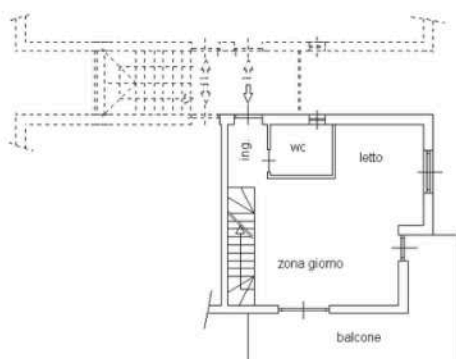
Compilata da:
D'amico Claudio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Isernia

N. 101

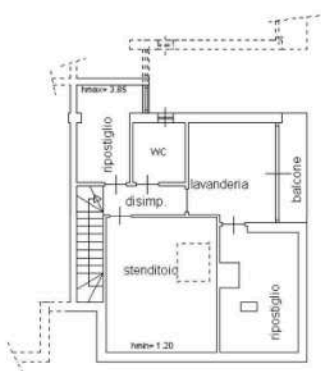
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

h= 2,60



PIANTA PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 20/06/2022 - n. T208874 - Richiedente [REDACTED]

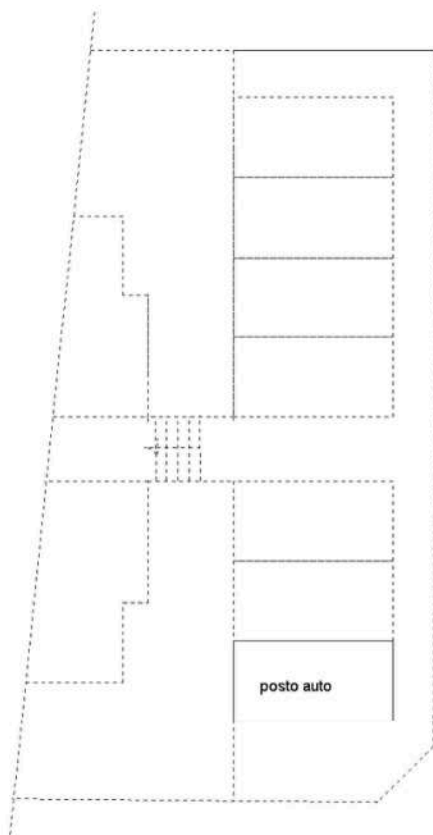
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2022 - Comune di ROCCARASO(H434) - < Foglio 8 - Particella 1139 - Subalterno 6 >
VIA PIETRANSIERI n. SNC Piano 1-2

8- Planimetria catastale FG 8 Part. 1139 sub. 6 del Comune di Roccaraso (Aq)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di L' Aquila	Dichiarazione protocollb n. AQ0521112 del 11/12/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccaraso Via Pietransieri civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 1139 Subalterno: 15	Compilata da: D'amico Claudio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Isernia N. 101

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2022 - Comune di ROCCARASO(H434) - < Foglio 8 - Particella 1139 - Subalterno 15 >

Ultima planimetria in atti

Data: 20/06/2022 - n. T208875 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

9- Planimetria catastale FG 8 Part. 1139 sub. 15 del Comune di Roccaraso (Aq)

e. LA CONFORMITA' CATASTALE e LA CORRISPONDENZA CON IL VERBALE DI PIGNORAMENTO

Dall'identificazione catastale riportata al precedente punto, dalla verifica dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo e dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare contenuto nel fascicolo telematico, si riscontrano delle differenza descrittive e di destinazione d'uso. In particolar modo l'unità immobiliare identificata al Fg 8 Part. 1139 Sub. 15 descritta come "locale garage posto al piano terra della consistenza catastale di mq 12" risulta essere un posto auto scoperto come rappresentato nell'elaborato planimetrico in figura 9 mentre "l'immobile in corso di costruzione" identificato Fg 8 Part. 1139 Sub. 21 risulta essere un fondaco ultimato che dovrebbe essere censito nella categoria di riferimento. Infine l'unità immobiliare identificata al FG 8 Part.1139 sub 6 è riportata con destinazioni d'uso degli spazi non corrispondenti allo stato dei luoghi oltre ad una diversa distribuzione. Alcune descrizioni sono invece correttamente riportate nell'atto di acquisto del [REDACTED] (allegato 2).

Si rimanda al punto 2 per la descrizione degli spazi.

f. LO STATO DI POSSESSO

L'abitazione identificata al Fg 8 Part. 1139 Sub. 6 è attualmente libera da oggetti e persone. Alla data del sopralluogo l'immobile appare nuovo nello stato d'uso e sfornito di arredi ad accezione delle cabine docce all'interno dei servizi igienici. Dalla analisi della documentazione l'esecutato nella persona del signor [REDACTED]

L'unità immobiliare al Fg 8 Part.1139 Sub. 21, definito in via di costruzione, il giorno dell'accesso era occupato da scatole in cartone da imballaggio, due coppie di sci, racchette da sci, listelli di battiscopa e altri oggetti di cui non si ha certezza essere di proprietà dell'esecutato in quanto l'ingresso ai locali seminterrati è aperta ai condomini.

Il posto auto identificato al Fg 8 Part.1139 Sub. 15 è contrassegnato nella pavimentazione esistente.

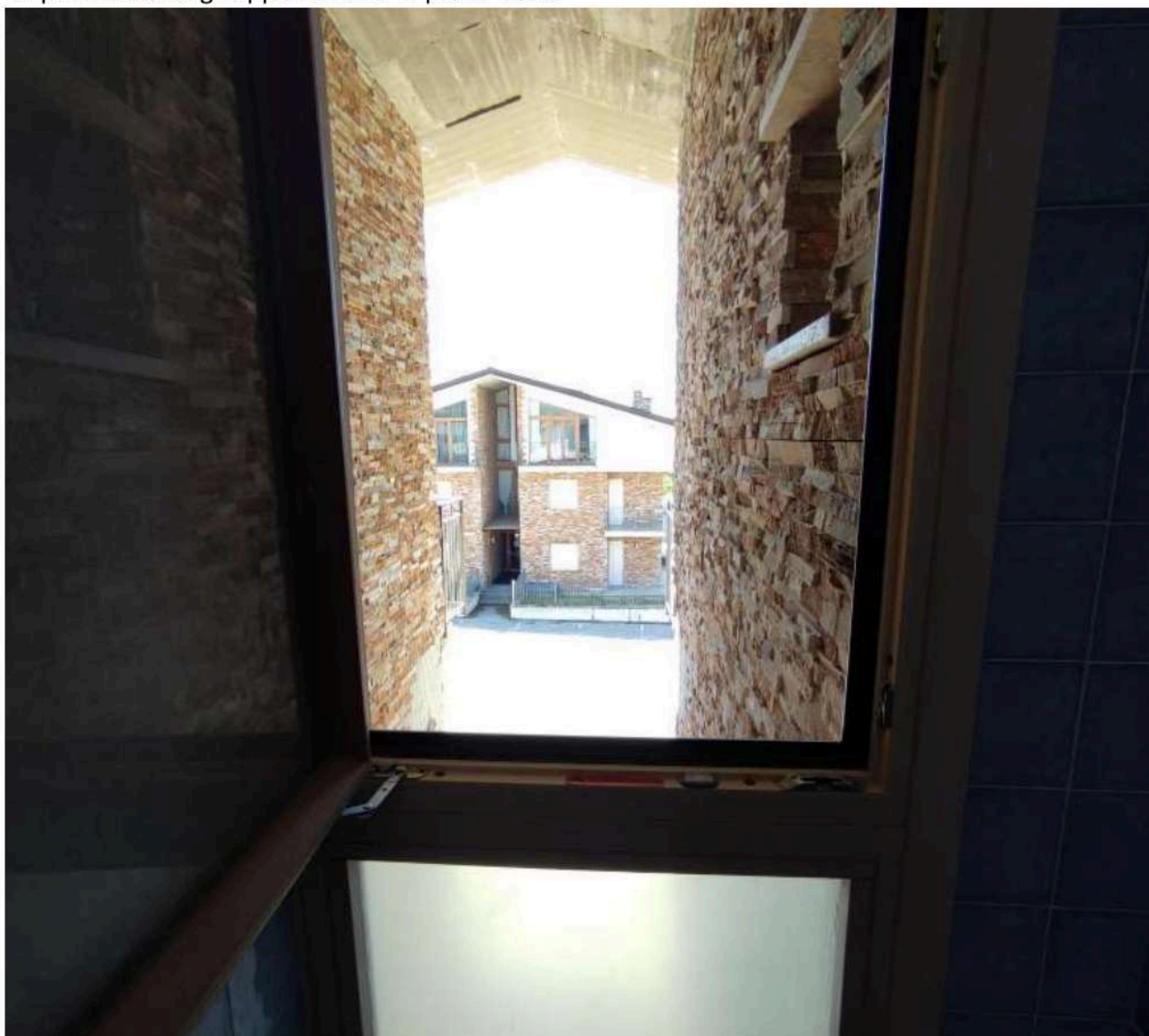
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

a) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari seppur caratterizzate da tre subalterni distinti costituiscono di fatto un compendio immobiliare che può essere brevemente delineato come abitazione posta su due livelli

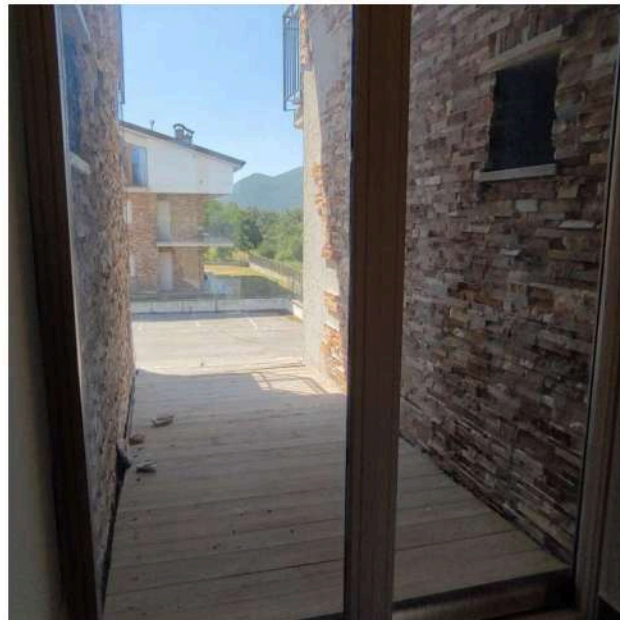
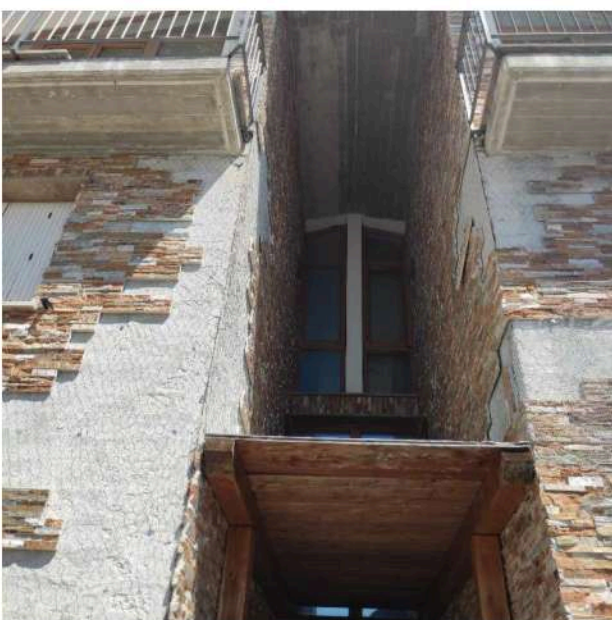
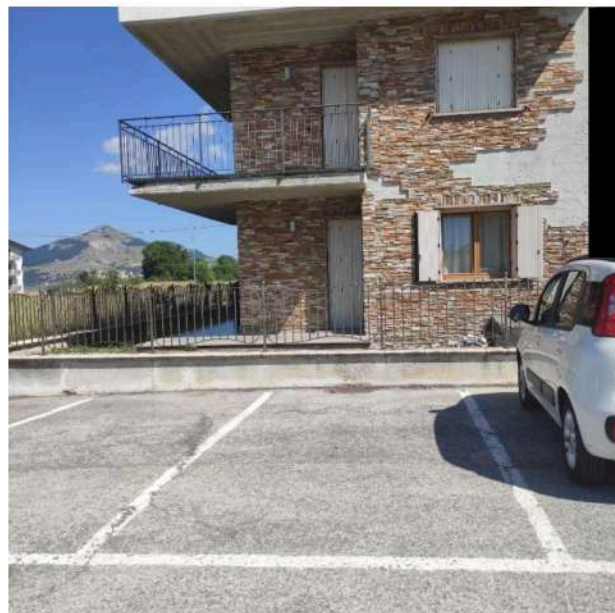
con fondaco e posto auto, ubicata all'interno del corpo di fabbrica "B" appartenente al "Parco le querce", un complesso composto da 8 palazzine tra loro molto simili.

L'intero complesso è stato costruito tra l'anno 2006 ed il 2009 con struttura portante in cemento armato. Ciascuna palazzina è composta da due livelli principali, piano terra e primo, oltre alla mansarda e al piano interrato. Tutti gli edifici hanno tamponamento esterno con finitura ad intonaco nella parte superiore e parti rivestite con listelli tipo pietra nelle tonalità grigio marrone nel piano terra e primo. La copertura è a falda. Si accede allo stabile attraverso un atrio condominiale abbastanza spazioso e luminoso. Al piano terra accedono tre unità immobiliari. Dall'atrio si articola una scala che permette l'accesso al primo livello ove accedono altre quattro unità duplex. La stessa scala conduce al piano interrato ove sono ubicate le cantine. Nell'area di uso comune, prospiciente il fabbricato sono ubicati i posti auto di proprietà. La parte immediatamente attorno al fabbricato è di pertinenza degli appartamenti al piano terra.



10- Vista dalla finestra del vano scala al piano primo

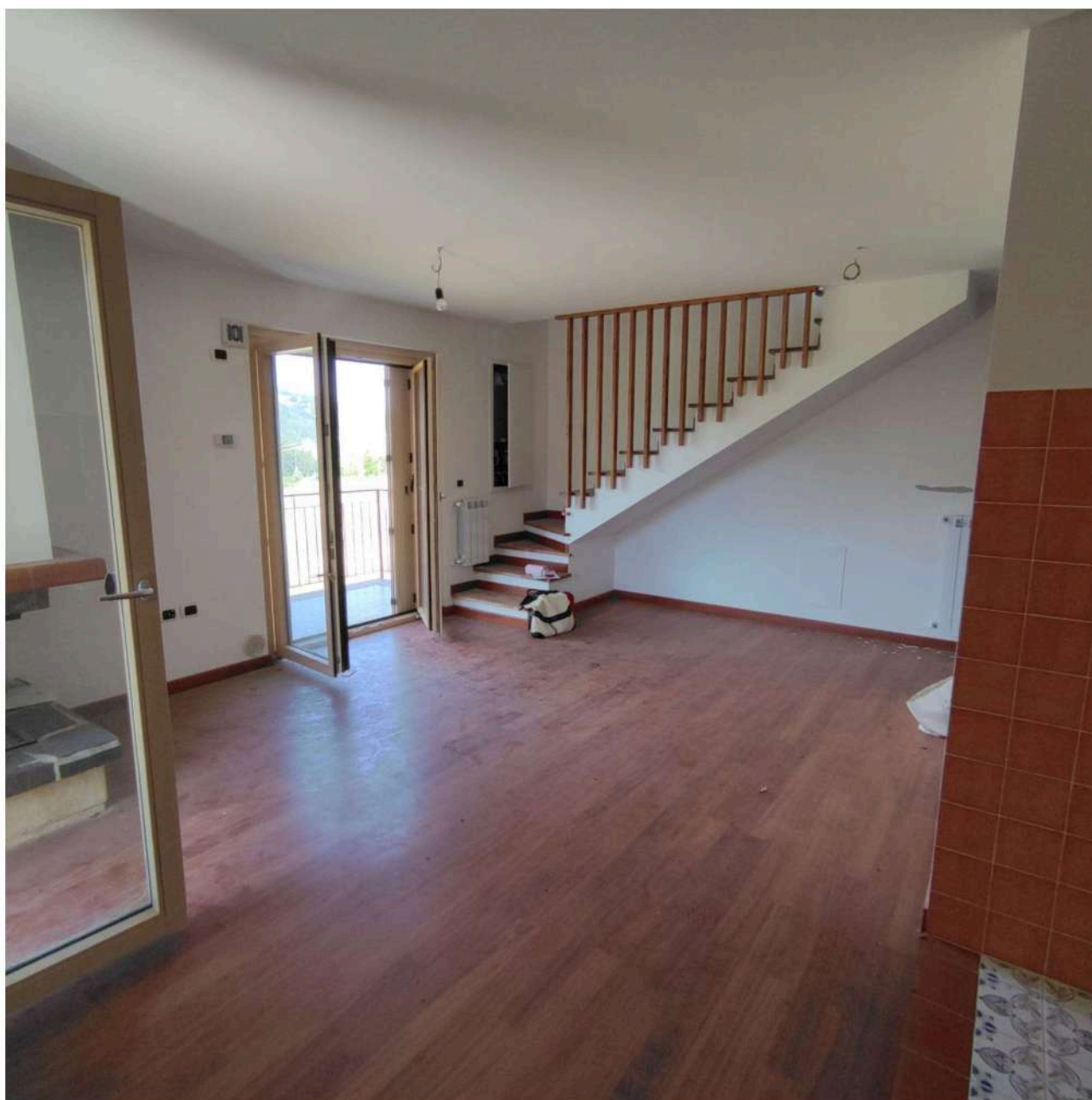
Dalla verifica nei luoghi alla data dell'accesso della scrivente, le condizioni esterne del fabbricato evidenziano la necessità di interventi di manutenzione delle facciate, in particolare modo delle zone interessate dal rivestimento a listelli che presenta distacchi in grandi aree.



11- Viste della palazzina "B" complesso Le querce

b) DISTRIBUZIONE INTERNA E FINITURE

L'appartamento è ubicato al primo piano del fabbricato sopra descritto. Superato il piccolo ingresso, si accede direttamente nella zona giorno, aperta, molto illuminata, con due porte finestre che si affacciano sul balcone e una finestra. Il balcone è angolare e perimetra la zona giorno, sviluppando una lunghezza superiore ai 10 m e una profondità di circa 1,60 m. La finestra è ubicata nella zona cottura-cucina. L'area destinata a zona cottura è evidente perché è rivestita con una pavimentazione in ceramica mentre il resto della superficie è pavimentata con parquet di colore medio-scuro.



12- Vista dell'appartamento piano primo- zona giorno.



13- Vista dell'appartamento piano primo- zona cottura.

La zona cottura ha il rivestimento a parete con mattonelle marroni delle dimensioni di circa cm 15x15. In un angolo è installato il camino con canna fumaria non a vista, mensola in legno e parti in muratura non rifinite. Nella parete opposta a quella del camino è costruita una scala che conduce al piano superiore. La scala ha pedate in legno e corrimano a listelli verticali. Lungo la scala nella muratura è ricavata una nicchia con inserita la caldaia coperta da pannello bianco. Nell'ingresso la zona giorno è preceduta da un piccolo corridoio con a sinistra il servizio igienico. Il bagno è completo e fornito di tutti i sanitari (wc, bidet, lavabo) di colore bianco, doccia con cabina, termo-arredo in un perfetto stato d'uso, presumibilmente mai utilizzati. La stanza, dotata di piccola finestra, è

interamente rivestita in ceramica di colore azzurro sulle pareti, marrone nel pavimento.



14- Viste dell'appartamento piano primo- camino.



15- Vista dall'appartamento piano primo



16- Vista dell'appartamento piano primo- bagno zona giorno

Proseguendo al piano superiore si trova la zona notte della casa. Sono presenti due camere da letto e uno spazioso bagno. Delle due camere da letto, una ha una grande vetrata panoramica, un piccolo balcone e un vano probabilmente da destinare a cabina armadio. L'altra, più piccola è illuminata tramite lucernaio sul tetto. Il bagno presenta rivestimenti simili a quelli del piano inferiore. Anche in questo caso si compone di wc, bidet, lavabo e doccia di grandi dimensioni con cabina in vetro opaco. La stanza ha una adeguata finestra per aerazione e illuminazione. L'intero piano ha altezze interne variabili in relazione alla copertura a falda sovrastante.



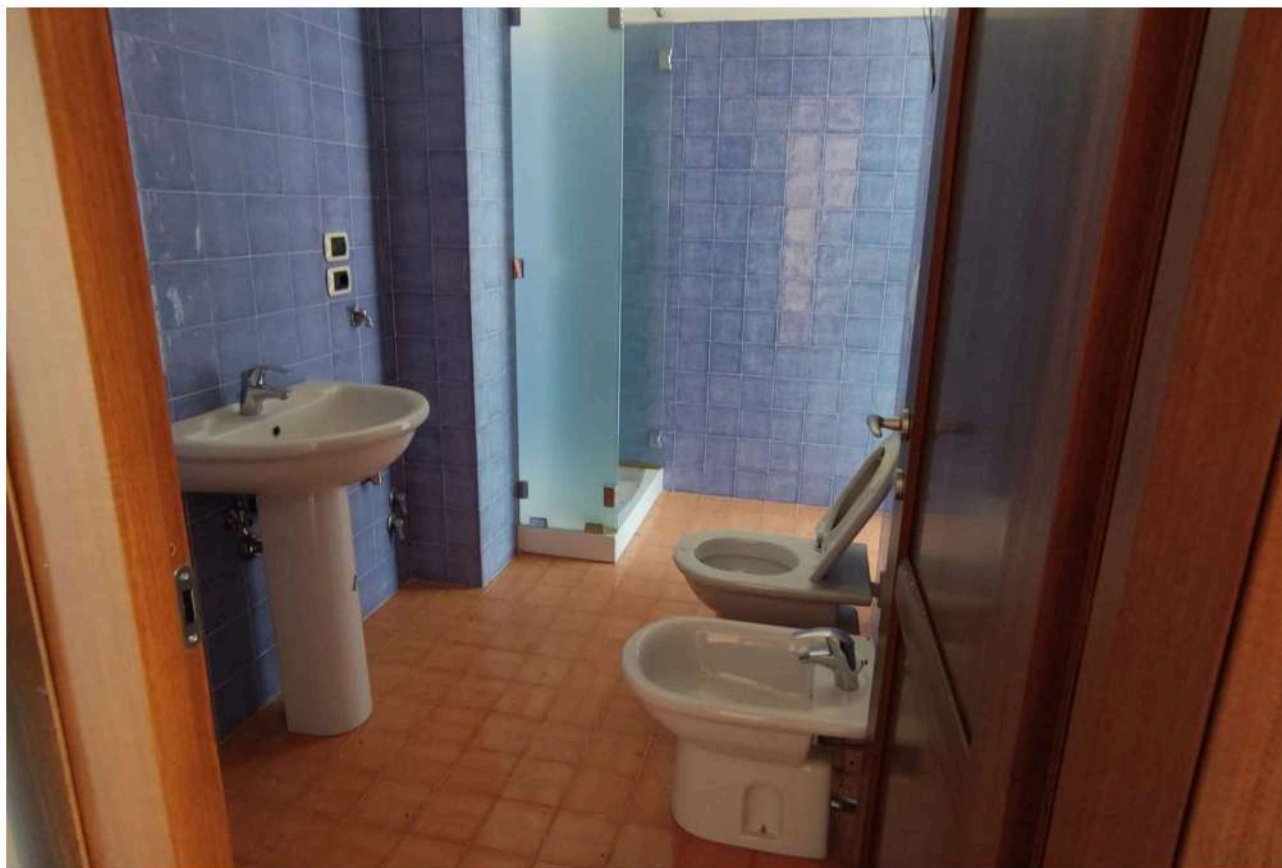
16- Vista dell'appartamento piano secondo- camera



17- Vista dell'appartamento piano secondo- cabina armadio

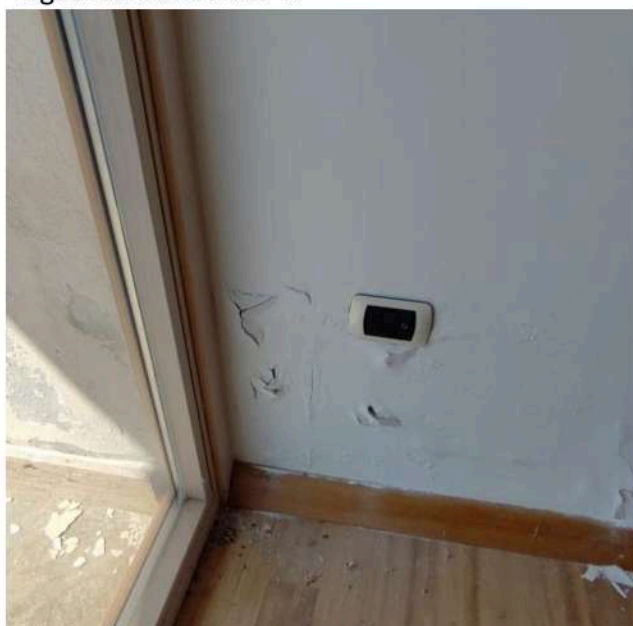


18- Vista dell'appartamento piano secondo- camera con lucernaio



19- Vista dell'appartamento piano secondo- bagno zona notte

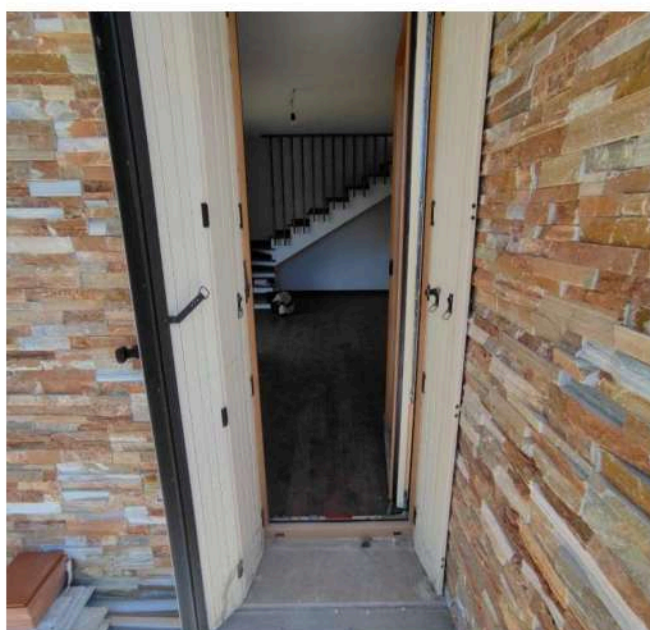
Tutto l'immobile è finito ad intonaco civile e tinteggiato con vernice bianca. L'abitazione è dotata di infissi interni ed esterni in legno e scuri esterni in pvc. Nei vani è presente impianto elettrico, idrico-fognario e riscaldamento autonomo. Il riscaldamento avviene tramite corpi radianti in alluminio bianchi mentre nei bagni mediante termo-arredo. Come detto in precedenza si presume che non sia mai stata abitata in quanto si presenta in ottimo stato di conservazione interna. Sono necessarie solo piccole opere di manutenzione ordinaria in prossimità degli attacchi parete-infissi ove sono evidenti dei leggeri rigonfiamenti della verniciatura. Non sono state reperite le certificazioni di regola d'arte degli impianti ma risultano presenti nel certificato di agibilità mentre per quanto riguarda l'attestato di



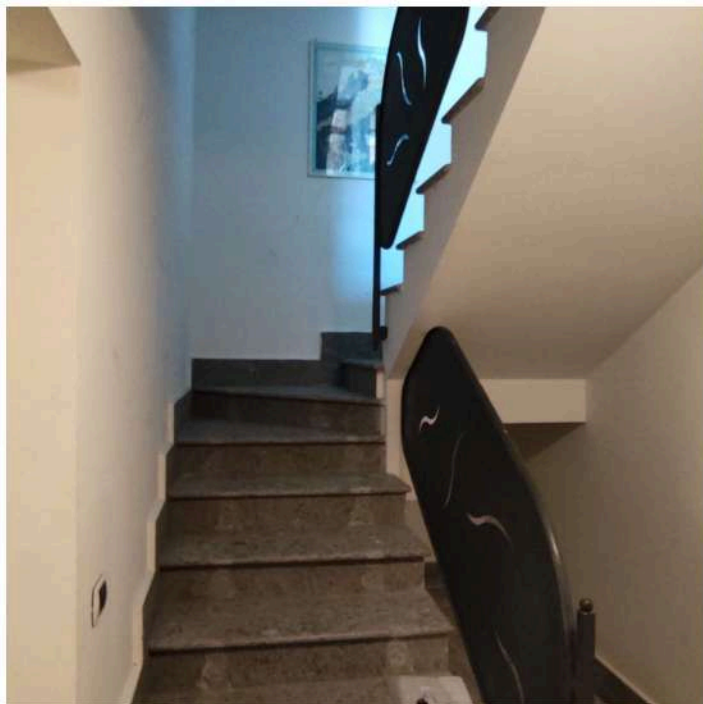
20- Particolare attacco infisso con la muratura



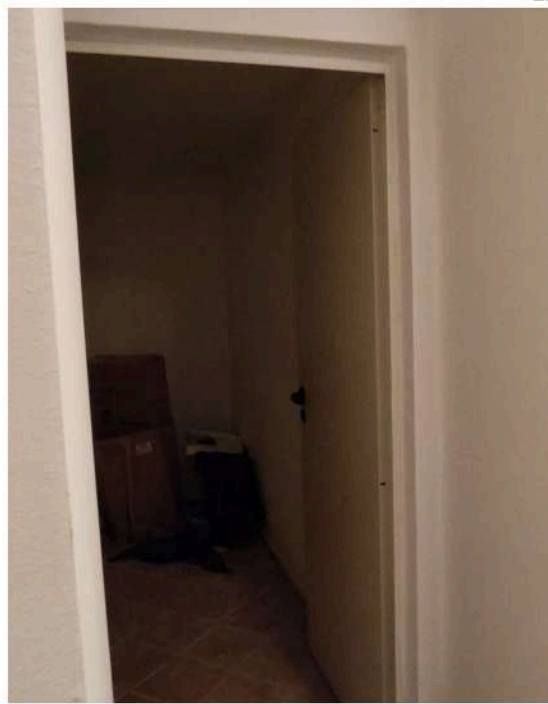
21- Particolare della nicchia con installata la caldaia



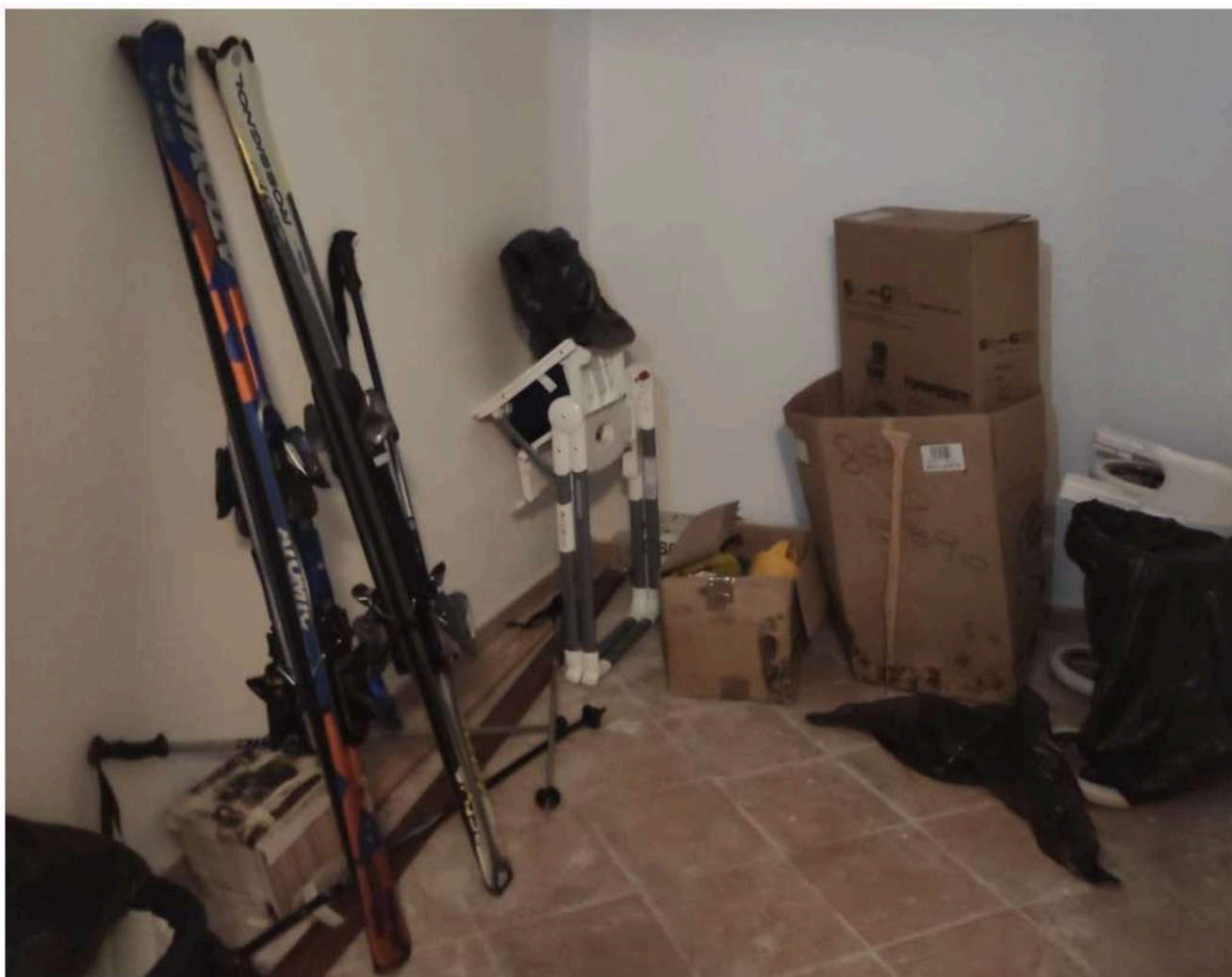
22- 23 Particolari infissi esterni



24- Particolare scala condominiale



25- Ingresso al fondaco dalla scala condominiale



26- Vista interna del fondaco piano interrato
L'ESPERTO

prestazione energetica dovrà essere prodotto. Per quanto riguarda il fondaco, unità immobiliare definita in corso di costruzione, la scrivente durante l'accesso alla data del sopralluogo, ha verificato che si tratta di un vano posto al piano interrato delle dimensioni di 3m x 2m circa, intonacato e verniciato bianco, pavimentato con mattonelle tipo cotto poste in diagonale, chiuso con infisso interno laccato bianco.

Infine, il posto auto ubicato in prossimità dell'ingresso al fabbricato, al piano terra è segnalato con vernice sull'asfalto ma non risulta indicata la numerazione corrispondente all'interno di appartenenza.

c) LE SUPERFICI

Il computo delle superfici per il calcolo della superficie convenzionale relativa all'unità immobiliare identificata al Fg. 8 Particella 1139 subalterno 6 è stato effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti dei divisori interni (non portanti);
- 100% delle superfici delle pareti esterne;
- 50% delle superfici delle pareti in comunione;
- 30% delle superfici a balcone;

Le superfici coperte e scoperte sono calcolate con metodo grafico dalle planimetrie, dopo aver riscontrato, con misure dirette la corrispondenza tra la situazione di fatto rilevata e quella catastale riportata. Le stesse sono quasi corrispondenti a quelle riportate nell'allegato 3 reperito nelle attività di indagine per la verifica della regolarità edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccaraso (Aq), Si precisa che in seguito all'istanza del 28/12/2011 prot. 8378 "Recupero abitativo di un sottotetto" (allegato 3) ai sensi del Provvedimento n°71/3 del 08/03/2011 della Regione Abruzzo, è calcolata superficie calpestabile residenziale l'intero piano secondo come da richiesta presentata.

Per quanto riguarda il posto auto al Fg. 8 Particella 1139 subalterno 15 seppur conosciuta la superficie in quanto indicata nell'atto di acquisto (si veda allegato 2) pari a mq 12 dalle interrogazioni alle agenzie immobiliari locali e presso gli Uffici Comunali è opportuno esprimere una valutazione "a corpo" inclusa all'interno della quotazione della residenza. Infine dell'unità immobiliare identificata al Fg 8 Particella 1139 subalterno 21, riportata nell'elaborato planimetrico alla figura 7, la superficie è pari a mq 6 da rilevazione metrica riscontrata alla data del sopralluogo.

Si riportano la tabelle esplicative per il calcolo delle superfici residenziale:

Calcolo delle superfici immobile Fg 8 Part. 1139 Sub 6:

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie
RESIDENZIALE			ragguagliata
	[mq]		[mq]
Superficie calpestabile residenza	75,00	100%	75,00
Superficie muri perimetrali esterni	11,10	100%	11,10
Superficie muri divisori interni	3,60	100%	3,60
Superficie muri in comunione	3,40	50%	1,70
Balconi	18,00	30%	5,40
TOTALE SUPERFICIE	111,10		96,80

Pertanto, per l'unità a destinazione residenziale è stata calcolata una superficie totale pari a mq 111,10 e una superficie ragguagliata pari a mq 96,80 approssimata a mq 97,00.

In sintesi:

- Fg 8 Part. 1139 Sub 6 mq 97,00
- Fg- 8 Part. 1139 Sub 15 mq 12,00
- Fg 8 Part. 1139 Sub 21 mq 6,00

d) IL TITOLO DI PROVENIENZA

La scrivente, nel consultare gli atti contenuti nel fascicolo a corredo della procedura esecutiva, ha rilevato che è presente la certificazione notarile che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili oggetto dell'atto di pignoramento nel ventennio precedente la trascrizione (*allegato 4*). In data 15 aprile 2021 la Dott.ssa Piera De Chirico, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, ha certificato che dalle indagini condotte presso l'Ufficio Provinciale di L'Aquila – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in ottemperanza alla ricostruzione dei titoli di provenienza relativi ai venti

anni precedenti, i beni identificati al NCEU del Comune di Roccaraso (AQ)

- Fg. 8 Part. 1139 Sub. 6, categoria A/2 – *abitazione di tipo civile* – classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 98, escluse aree scoperte mq 93, rendita catastale euro 809.55, Via Pietransieri snc, piano 1-2;
- Fg. 8 Part. 1139 Sub. 15, categoria C/6 – *box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse* – classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 20.45, Via Pietransieri snc piano T.
- Fg. 8 Part. 1139 Sub. 21, categoria F/4 – *unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso* – Via Pietransieri snc piano S1.

intestano per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di separazione ai coniugi [REDACTED]

Dalla lettura delle risultanze delle visure ipotecarie e provenienza ventennale si schematizza che il compendio immobiliare viene edificato sui terreni acquistati dalla società "RASINE S.p.A." con sede in Roccaraso (Aq) in virtù dei seguenti titoli di acquisto:

- atto del Notaio Giovanni D'Antuono, 9 giugno 1973 repertorio n. 6215 trascritto a L'Aquila il 13 giugno 1973 ai nn. 11013/9378 per le particelle al FG 8 nn. 151 e 247 (poi fuse nella particella 150)
- atto del Notaio Giovanni D'Antuono, 29 dicembre 1974 repertorio n. 7427 trascritto a L'Aquila l'11 gennaio 1975 ai nn. 328/ 285 per la particella al Fg 8 n. 150
- atto del Notaio Giovanni D'Antuono, 29 dicembre 1974 repertorio n. 7428 trascritto a L'Aquila l'11 gennaio 1975 ai nn. 327/ 284 per la particella al Fg 8 n. 153
- atto del Notaio Giovanni D'Antuono, 23 novembre 1979 repertorio n. 10752 trascritto a L'Aquila 28 novembre 1979 ai nn. 13085/ 10993 per la particella al Fg 8 n. 152.

In data 16 dicembre 1980, con atto del Notaio Alessandro Chieffi di Napoli al repertorio n. 235138, trascritto a L'Aquila il 6 febbraio 1981 al n. 1412, la società "RASINE S.p.A." si trasforma in "RASINE S.r.l.". La stessa viene fusa per incorporazione nella società "TELON s.r.l." con sede a Napoli, codice fiscale 06862350631, con atto del Notaio Giancarlo Iaccarino in data 22 dicembre 2006, repertorio n. 18242, trascritto a L' Aquila in data 22 gennaio 2007 ai nn.1763/1273. La società " TELON s.r.l. in data [REDACTED] repertorio n.

[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 27 [REDACTED] (allegato 2), vende ai coniugi [REDACTED]

Francesca, come innanzi generalizzati, le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

3. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

Dalle analisi condotte si evince che rimarranno in capo all'aggiudicatario gli oneri relativi:

- alla L.R. Abruzzo del 18 aprile 2011, n. 10 art. 4 bis “La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo comporta la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione, da versare a conguaglio, se già in parte corrisposto, o per intero in caso contrario, e degli oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa regionale, in misura doppia. La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è corrisposta alla Regione Abruzzo mediante versamento su c/c postale n.13633672 intestato alla Regione Abruzzo” inerenti la definizione del P.d.C. inoltrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccaraso (Aq) al protocollo n. 8378 in data 28/12/2011 (si veda allegato 5) non quantizzabili dalla scrivente in quanto non risulta concluso l'iter amministrativo;
- alla quota di ½ delle somme in debito nei confronti del condominio “ Parco le Querce” alla data del 27/07/2022 di € 774,96 pertanto pari a € 387,48 espresso nella nota ricevuta dall'amministratore p-t e raccolta tra gli allegati al numero 6;
- l'onorario del tecnico incaricato per l'accatastamento dell'unità residenziale non conforme allo stato dei luoghi e del fondaco pari a € 800,00 (allegato 7);
- l'onorario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari a € 150,00 (allegato 7).

4. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATE O CHE COMUNQUE NON RISULTERANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in mio possesso sui beni gravano formalità pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile annessa all'elaborato peritale e censita all'allegato 4.

Nel documento si evidenzia quanto riportato

[REDAZIONE] (atto finale di quietanza di mutuo, svincolo e frazionamento ipotecario) ove è annotato a margine in data [REDAZIONE] che sulle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, grava un'ipoteca dell'importo di € 160.000 (centosessantamila virgola zero centesimi) a garanzia della quota di mutuo dell'importo di € 80.000 (ottantamila virgola

zero centesimi).

Inoltre, in data [REDACTED] e trascritto presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di L'Aquila- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila, il pignoramento del compendio innanzi riportato gravante sulla piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ delle porzioni immobiliari, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sulmona in data 18 febbraio 2021, numero di repertorio [REDACTED] favore della società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

5. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

Con istanza a mezzo posta elettronica inviata in data 24 giugno 2022 la scrivente richiedeva all'Ente competente, Ufficio Tecnico del Comune di Roccaraso (Aq), copia della documentazione tecnica necessaria quali progetti, licenze edilizie o altro genere di incartamento riconducibile e comprovante la legittimità degli immobili. Con invio del 26/07/2022 al protocollo n. 6609 (*allegato 8*) il settore III - Area Tecnica- Servizio Urbanistica e Ambiente - LL.PP. – Patrimonio ha inviato copia digitale degli atti richiesti permettendo la ricostruzione dei titoli abilitativi del fabbricato necessari ad ottemperare al quesito formulato.

Gli immobili beni identificati al NCEU del Comune di Roccaraso (AQ)

- Fig. 8 Part. 1139 Sub. 6, categoria A/2 – *abitazione di tipo civile* – classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 98, escluse aree scoperte mq 93, rendita catastale euro 809.55, Via Pietransieri snc, piano 1-2;
- Fig. 8 Part. 1139 Sub. 15, categoria C/6 – *box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse* – classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale euro 20.45, Via Pietransieri snc piano T.
- Fig. 8 Part. 1139 Sub. 21, categoria F/4 – *unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso* – Via Pietransieri snc piano S1.

rappresentano una porzione “dell'insediamento residenziale costituito da n. 8 fabbricati per civile abitazione con opere di sistemazione esterna presso i siti in Via S.P. n. 84 - Nuova Sangritana per Ateleta” edificato con P.d.C. n.43 del 05/10/2006 pratica edilizia n.2254 (*allegato 10*) sui lotti siti in località Roncone della superficie complessiva di mq 17170, di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED]

In data 08/11/2007 con Voltura di P.d.C. n.35 la società [REDACTED] subentra come intestataria del P.d.C. n.30 del 20/07/2006 (*allegato 11*) e di conseguenza con Voltura di P.d.C. n. 29 del 19/09/08 subentra come intestataria del P.d.C. n. 43 del 05/10/2006 (*allegato 12*).

Nel corso della costruzione è stata inviata istanza per variazione della distribuzione interna e altre opere minori, D.I.A del 14/11/08 prot.n.7386 (*allegato 13*). La fine lavori è avvenuta in data 23/06/2009 con prot. n. 4232 (*allegato 14*). La scrivente allega il certificato di agibilità del corpo di fabbrica "B" all'interno del quale è compreso il compendio immobiliare interessato (*allegato 15*).

Non si ritiene necessario fornire il certificato di destinazione urbanistica in quanto l'edificazione è avvenuta sul suolo oggetto di lottizzazione convenzionata in zona C approvata con delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 31/10/2005 come specificato nel Permesso di Costruire n.30 del 20/07/2006 (*allegato 9*).

Dalla verifica dello stato dei luoghi e dall'analisi della documentazione ricevuta si esprime un giudizio di difformità dell'appartamento (FG 8 Part.1139 Sub. 6) in quanto non conforme all'elaborato di progetto nella distribuzione interna (*allegato 16*) e nella destinazione d'uso degli ambienti al piano sottotetto.

Si precisa che i coniugi [REDACTED] hanno avviato con istanza del [REDACTED] "Recupero abitativo di un sottotetto" (*allegato 3*) ai sensi del Provvedimento [REDACTED] della Regione Abruzzo l'iter per la regolarizzazione della difformità. Dalle notizie pervenute, il procedimento non è ancora definito. La scrivente ritiene che potrebbe essere sanabile con le opportune integrazioni. Ne consegue il necessario inserimento presso l'Ufficio Territoriale del Catasto della Provincia di L'Aquila. Entrambe le attività dovranno essere svolte da un tecnico incaricato, pertanto si allega un preventivo di spesa onorario prestazione professionale (*allegato 7*).

6. GLI USI CIVICI E ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI

Dalle interrogazioni on-line al Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) il terreno identificato al Fg 8 Particella 1139 nel Comune di Roccaraso, non risultano usi civici e ulteriori vincoli se non quelli di tipo urbanistico e paesaggistico citati nelle allegate autorizzazioni edilizie.

Risultato													
Livello: Particelle													
#	ID	FOGLIO	NUMERO	SUPERFICIE	DESTINAZIONE GENERALE	DESTINAZIONE VINCOLO	DESTINAZIONE	AREA 1	AREA 2	AREA 3	AREA 4	AREA 5	LISTI CIVICI
🔍	8828	8	1139	738				0	0	0	0	0	

Esporta risultato come

27- Immagine della interrogazione al S.I.T. Roccaraso

7. IL GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Le unità all'interno del complesso edilizio "Le querce" palazzina "B" costituiscono un compendio immobiliare distinto catastalmente in appartamento, fondaco/cantina e posto auto ma funzionalmente possono essere descritti come "appartamento con accesso dal primo piano della palazzina "B" articolato su due livelli ovvero zona giorno aperta con cucina a vista e bagno oltre a due camere da letto, una fornita di cabina armadio, e secondo bagno al piano superiore. L'appartamento è dotato di cantina al piano interrato e da posto auto scoperto al piano terra. Pertanto i beni identificati al NCEU del Comune di Roccaraso (AQ) al Fg 8 Particella 1139 Subalterni n. 6 e n. 15 e n. 21 costituiscono di fatto una unità funzionale per cui ragionevolmente indivisibile.

8. APPREZZAMENTO TECNICO DELLA VENDITA IN QUOTE

E' auspicabile la vendita in UNICO LOTTO.

9. LA STIMA

La stima è finalizzata a determinare il valore di mercato di un bene.

Per la stima delle proprietà, è stato adottato il metodo di valutazione economica riferita al *Procedimento Diretto o Sintetico*. Questo metodo di stima giunge al valore degli immobili applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Con questo metodo si utilizzano valori espressi "per metro quadro". E' stata considerata anche l'opportunità di confrontare i prezzi di mercato di beni analoghi con quelli indicati dall' Agenzia delle Entrate dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

In definitiva per calcolare il più probabile valore di mercato si applica la stima sintetica ottenuta dalla media tra:

1. Valori di mercato di beni analoghi.
2. Valori dedotti dalla quotazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate;

In merito ai valori di mercato sono stati considerati

- I valori pubblicati nel borsino "Bonifazi Franchising immobiliare" per quotazioni

immobili ad uso residenziale Regione Abruzzo;

- gli annunci di immobili simili in vendita proposti nei siti delle agenzie immobiliari.

Si considera come valore di mercato il valore medio tra quelli rintracciati.

Valori di mercato immobili NCEU Fg. 8 Particella 1139 Subalterni 6, 15 e 21 Comune di Roccaraso.



Trilocale in via Pietransieri, Roccaraso
139.000 €
 3 locali 39 m2 1° piano senza ascensore
 Proponiamo in vendita un grazioso bilocale con posto auto di proprietà. L'ottima distribuzione degli spazi offre risposta a tutti.

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)

28- Immagine della pagina Iconacasa -Castel di Sangro (Aq)

Nel caso di specie la scrivente ha rintracciato la vendita di un appartamento nel condominio “Le querce” pubblicato dell’agenzia immobiliare “Iconacasa” con sede a Castel di Sangro (Aq). Dalle descrizioni riportate, l’immobile è comparabile al bene esecutato seppur di superficie inferiore. Lo stesso sviluppa una superficie di 39 mq oltre a posto auto e taverna ed è proposto in vendita per la cifra di € 139.000/mq a corpo comprensivo di posto auto e locale taverna (€ 3.560/mq).

	CENTRO				SEMICENTRO				PERIFERIA			
	Nuovo	Ristrutturato	Abitabile	da Ristrutt.	Nuovo	Ristrutturato	Abitabile	da Ristrutt.	Nuovo	Ristrutturato	Abitabile	da Ristrutt.
ABRUZZO												
PESCARA PORTA NUOVA	2500 3000	1500 1700	1200 1300	700 900	2000 2500	1200 1400	1000 1100	600 800	1800 2000	1200 1300	600 1000	500 700
PESCARA COLLI	2300 2500	1300 1400	1000 1100	900 1000	2000 2100	1200 1300	900 1000	800 900	1800 2000	1100 1200	800 900	600 700
SULMONA	- -	1000 1150	850 950	650 750	1500 1800	850 1150	650 850	450 650	950 1150	700 950	550 700	350 550
CASTEL DI SANGRO	2100 2400	1500 1800	1100 1300	900 1100	2000 2200	1300 1500	1000 1200	800 1000	1800 2000	1200 1400	900 1000	700 800
ROCCARASO RIVISONOLI	3500 3700	2500 2800	2000 2300	1800 2000	3000 3200	2200 2500	1800 2100	1600 1800	2500 2700	1800 2000	1600 1800	1400 1600

29 Pubblicazione del borsino “Bonifazi Franchising immobiliare” quotazioni immobili ad uso residenziale

La scrivente ha ritenuto opportuno confrontare i prezzi indicati con quelli pubblicati presso il portale “Borsino Bonifazi Franchising Immobiliare” strumento di frequente utilizzato dagli operatori del settore in zona. Per una lettura consapevole delle quotazioni riportate, si precisa che l’immobile in esame è localizzato nella Zona detta “Periferia” del comune di Roccaraso e classificabile tra gli edifici “Nuovi” per lo stato d’uso espresso.

Gli immobili nuovi di tipo residenziale nel Comune di Roccaraso esprimono una quotazione

compresa tra € 2.500/mq e € 2.700/mq. Le quotazioni si considerano comprensive di posto auto. Si ritiene adeguato considerare la quotazione più bassa ovvero di € 2.500/mq considerate le lievi opere di manutenzione ordinaria da apporre nelle parti interne e quelle di restauro delle facciate condominiali. A partire dalla quotazione degli immobili a destinazione residenziale, quelle degli immobili con altre destinazioni d'uso vengono espresse in percentuale.

Secondo i criteri espressi dagli agenti di zona, si attribuisce una quotazione dell'unità immobiliare destinata a fondaco/cantina pari al 50% della quotazione residenziale.

Per quanto sinora espresso, gli immobili censiti al NCEU Fg. 8 Particella 1139 Subalterni 6, 15 e 21 del Comune di Roccaraso, utilizzando i valori di mercato esprimono i valori:

$$€ 3.560/mq \times 97mq = € 345.320$$

secondo la quotazione "Iconacasa" per tutto il compendio immobiliare

$$€ 2.500/mq \times 97mq = € 242.500$$

secondo la quotazione "Borsino Bonifazi Franchising Immobiliare" per i beni al Fg. 8 Particella 1139 Subalterni 6 e 15 a cui sommano:

$$€ 2.500/mq \times 50\% = € 1.250/mq \text{ (quotazione del fondaco)}$$

$$€ 1.250/mq \times 6mq = € 7.500$$

Pertanto,

$$€ 242.500 + € 7.500 = € 250.000$$

Valore espresso secondo la quotazione "Borsino Bonifazi Franchising Immobiliare"

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare dinanzi presentato applica la media aritmetica tra:

$$(€ 345.320 + € 250.000) : 2 = € 297.660$$

Valori dedotti dalla quotazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate NCEU Fg. 8 Particella 1139

Subalterni 6, 15 e 21 Comune di Roccaraso

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2300	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	4	5,8	L
Autorimesse	NORMALE	560	820	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	980	1250	L	3,3	4,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1150	L	3	4,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	310	460	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1650	2300	L	4,5	5,9	L

30 Pubblicazione della Banca dati borsino immobiliare Agenzia delle Entrate

Dall'interrogazione on-line al portale dell'Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2022, gli immobili di tipo residenziale inclusi nella zona detta semicentrale R1, zona extraurbana, restante territorio comunale, esprimono il seguente valore di mercato:

- abitazioni civili da € 1.550/mq a € 2.300/ mq

- posti auto scoperti da € 310/mq a € 460/ mq
- cantina/fondaco da € 755/mq a € 1.150/mq

Anche in questo caso a partire dalla quotazione degli immobili a destinazione residenziale, si esprime una quotazione pari al 50% della residenza per le cantine.

Considerando l'ottimo stato d'uso e la qualità delle finiture presenti la scrivente considera ragionevole e congruo il valore massimo dei valori espressi.

Pertanto,

$$\text{mq } 97 \times \text{€ } 2.300 = 223.100 \text{ €}$$

la valutazione dell'immobile al Fg 8 Part.1139 sub. 6

$$\text{mq } 6 \times \text{€ } 1.150 = 6.900 \text{ €}$$

la valutazione dell'immobile al Fg 8 Part.1139 sub. 21

$$\text{mq } 12 \times \text{€ } 4.600 = 5.520 \text{ €}$$

la valutazione dell'immobile al Fg 8 Part.1139 sub. 15.

Dal calcolo sinora compiuto il patrimonio immobiliare oggetto della presente attività peritale secondo la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate corrisponde alla sommatoria tra le voci:

$$\text{€ } 223.100 + \text{€ } 6.900 + \text{€ } 5.520 = \text{€ } 235.520$$

Il conclusione il più probabile valore di mercato dei beni identificati al NCEU del Comune di Roccaraso (AQ) Fg. 8 Part. 1139 Sub. 6-15-21 ubicati in Via Pietransieri snc palazzina B, applicata la stima sintetica ottenuta dal valore intermedio tra media commerciale e valore espresso dalla Banca Dati dell'Agenzia Delle Entrate, è determinato da:

$$(\text{€ } 297.660 + \text{€ } 235.520) : 2 = \text{€ } 266.590$$

Il più probabile valore della quota di ½ del diritto di proprietà del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] corrisponde a:

$$\text{€ } 266.590 : 2 = \text{€ } 133.295$$

Fatti salvi gli oneri della

- redazione della Attestato di Prestazione Energetica, necessariamente redatto per unità immobiliare e non quota parte pari a € 150,00;
- l'onorario del tecnico incaricato per l'accatastamento dell'unità residenziale non conforme allo stato dei luoghi e del fondaco pari a € 800,00;
- la quota di ½ delle somme in mora nei confronti del condominio " Parco le Querce" alla data del 27/07/2022 di € 774,96 pertanto pari a € 387,48.

Per quanto specificato il valore complessivo della quota pari a $\frac{1}{2}$ degli immobili è da correggersi in detrazione di

€ 150+ € 800+ € 387,48 = € 1.337,48

€ 133.295- € 1.337,48= € 131.957,52*

***approssimato a € 132.000**

In ragione delle correzioni operate la quota oggetto di stima risulta pari a € 132.000 (euro centotrentaduemila/00)

IL BANDO DI VENDITA

La dizione da riportare nell'ordinanza di vendita è

"Quota pari a $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di appartamento di tipo civile sito a Roccaraso(AQ) in Via Pietransieri snc, complesso "parco le querce" piano 1-2 identificato al NCEU del Comune di Roccaraso (Aq) al Foglio 8 Particella 1139 Subalterno 6 con accesso dal primo piano della palazzina "B" articolato su due livelli ovvero zona giorno aperta con cucina a vista e bagno oltre a due camere da letto, una fornita di cabina armadio, e secondo bagno al piano superiore; quota pari a $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di posto auto scoperto sito a Roccaraso (AQ) in Via Pietransieri snc, piano terra identificato al NCEU del Comune di Roccaraso (Aq) al Foglio 8 Particella 1139 Subalterno15; ; quota pari a $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di cantina sita a Roccaraso (AQ) in Via Pietransieri snc, piano interrato identificato al NCEU del Comune di Roccaraso (Aq) al Foglio 8 Particella 1139 Subalterno21. Prezzo a base d'asta € 132.000 (euro centotrentaduemila/00)"

CONCLUSIONI

La presente relazione, relativa all'Esecuzione Immobiliare [REDACTED] è stata redatta per definire l'apprezzamento della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà del compendio di seguito sintetizzato:

- Appartamento piano primo e secondo, del tipo comunemente definito duplex, composto da ingresso, due bagni, angolo cottura con soggiorno a vista e camino, due camere da letto, balconi, comprensivo di posto auto scoperto e cantina al piano interrato;
- Ubicato nel Comune di Roccaraso (AQ) in Via Pietransieri snc palazzina B del complesso " le querce";
- Distinto al NCEU al Foglio 8 Particella 1139 Subalterni 6 -15-21;
- Libero da persone e cose;
- Individuato all'interno della Zona edificata in seguito all'approvazione della lottizzazione

- convenzionata della zona C denominata "Rasine srl" n. 2/2005 del 31/10/2005;
- Edificato nel complesso "le querce" in seguito all'approvazione della Concessione edilizia n.43 del 05/10/2006;
 - In possesso del Certificato di abitabilità al n. 06 del Registro degli atti Comune di Roccaraso del 30/08/2010;
 - Diforme nello stato dei luoghi rispetto agli elaborati catastali;
 - Oggetto dell'istanza per il "Recupero abitativo di un sottotetto" per la regolarizzazione della difformità;
 - Privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
 - Consistente in mq 97 di superficie commerciale ad uso residenziale, mq 6 di superficie rilevata ad uso cantina e mq 12 di superficie catastale di posto auto scoperto;
 - In ottimo stato di conservazione con finiture di pregio;
 - Stimato, dopo aver ottemperato ai quesiti formulati, per un valore di € 132.000(euro centotrentaduemila/00).

Restando a disposizione per qualsivoglia approfondimento, tanto si rassegna in esecuzione dell'incarico affidato.

La presente composta di trentaquattro pagine, preceduta dalla relativa nota di deposito e completa di allegati elencati viene inviata in originale.

Pratola Peligna, 13 gennaio 2023

L'esperto
Arch. Anna Santilli

Allegati :

1. Visura per soggetto;
2. Atto di compravendita degli immobili;
3. Grafici di progetto P.d.C. per il recupero dei sottotetti;
4. Relazione notarile;
5. Istanza P.d.C. per il recupero dei sottotetti;
6. Condominio " le querce" nota spese;
7. Preventivo arch. Papagni onorari;
8. Istanza accesso agli atti CTU;
9. P.d.C. urbanizzazione lottizzazione;
10. P.d.C. 43/2006;
11. Voltura n. 35 /2007;
12. Voltura n. 29/2009;
13. DIA prot. 7386/2008;
14. Fine lavori prot. 4232/2009;
15. Agibilità n. 6/2010;
16. Tav-3B fabbricato B.