

Espropriazioni immobiliari N. 33/2015
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO – SULMONA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
35/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Centro Residenziale Montano Vallechiara

DEBITORE:

GIUDICE:
Avv. Francesca Pinacchio

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie
incaricato **Italiani Carmine**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 05/10/2020

TECNICO INCARICATO:
Arch. GAETANO ROCCO PAGONE
CF:PGNGNR51P20I804Y
con studio in SULMONA (AQ) Via Alcide De Gasperi, 3 telefono: 086433393
email: gaetanopagone@alice.it
PEC: gaetanorocco.pagone@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.ma Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Sulmona, Dr.ssa Francesca Pinacchio, con il provvedimento del 06.11.2019, di fissazione della prima Udienda, ha conferito al sottoscritto Arch. Gaetano Rocco Pagone, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia dell'Aquila al n. 37 dell'Albo, l'incarico di Esperto estimatore nel procedimento 35/2019. (allegato 1).

Lo scrivente ha accettato e prestato il giuramento di rito il giorno 15.11.2019 n. cron. 543/19 (allegato 2).

Con il richiamato provvedimento il Giudice disponeva di controllare preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile e di procedere alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- a. l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;
- b. una sommaria descrizione del bene;
- c. 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;
- d. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- e. 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;
- f. l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.

In adempimento all'incarico conferitomi lo scrivente ha provveduto a controllare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile trovandola completa.

1. Oggetto della Stima

1. **Immobile commerciale** in località Vallechiara distinto in NCU. al fg. 6 particella 151 subalterno 86 graffato con la particella 190 subalterno 1, categoria D/8, piano terra – rendita € 4.770,00, per la quota di 1/1;
2. **Terreno** in località Vallechiara distinto in NCT al fg. 6 particella 150, seminativo, classe 2, are 13,90, R.D. € 2,15 e R.A. € 3,59 intestato a [REDACTED]
3. **Terreno** in località Vallechiara distinto in NCT al fg. 6, particella 165, seminativo, classe 2, are 45,10, R.D. € 6,99 e R.A. € 11,65 intestato a [REDACTED]
4. **Terreno** in località Vallechiara distinto in NCT al fg. 6, particella 167, seminativo, classe 2, are 7,80, R.D. € 1,21 e R.A. € 2,01 intestato a [REDACTED]
5. **Terreno** in località Vallechiara distinto in NCT al fg. 6, particella 185, seminativo, classe 2, are 13,80, R.D. € 2,14 e R.A. € 3,56 intestato a [REDACTED]
6. **Terreno** in località Vallechiara distinto in NCT al fg. 6, particella 190, seminativo, classe 2, are 6,00, R.D. € 0,93 e R.A. € 1,55 intestato a [REDACTED]
7. **Terreno** in località Vallechiara distinto in NCT al fg. 6, particella 239, seminativo, classe 2, are 33,40, R.D. € 5,17 e R.A. € 8,62 intestato a [REDACTED]

[REDACTED]. Le visure, Estratto di Mappa, Planimetria Immobile e visure storiche di fabbricati e terreni, sono allegati alla presente relazione di stima. **(allegato 3)**

2. Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali previo deposito telematico al fascicolo con pec. del 09.12.2019. Inoltre, non avendo la parte esecutata nominato un proprio legale ha provveduto ad inviare al Legale Rappresentante della Società [REDACTED] (Società esecutata) la raccomandata n.05207026041-5 del 07.12.2019.

La stessa, dal servizio postale, è stata restituita al mittente per compiuta giacenza il giorno 02.01.2020.

Il giorno del sopralluogo del 10.12.2019, in concomitanza del **primo accesso presso gli immobili pignorati** effettuato dal Funzionario dell'I.V.G. (custode nominato dal G.E.), è stato dato inizio alle operazioni peritali. Dal verbale, redatto dal funzionario dell'IVG, risulta che non era presente nessuno per il debitore e che era "stato contattato preventivamente dalla parte esecutata che mi ha dato la sua disponibilità all'accesso per tramite del portiere del condominio Vallechiara nonché parte Creditrice, infatti sul posto è anche presente il Sig. [REDACTED] dipendente del Condominio Vallechiara, che ha provveduto ad accompagnarci ed ad accedere nei luoghi oggetto di pegno con le chiavi in suo possesso." Vedasi relazione depositata del Custode **(allegato 4)**.

Nella stessa giornata ho provveduto ad effettuare un accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di visionare la documentazione urbanistico edilizia relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

Il tecnico comunale Geom. Antonio Di Felice non ha potuto fornire in quella sede quanto richiesto essendo la documentazione custodita nell'archivio della sede municipale in cui erano in corso lavori di ristrutturazione. In tale occasione si è riservato, nel tempo più breve possibile, di reperire il fascicolo e di avvisare il sottoscritto.

In data 07.01.2020, dopo esser stato contattato telefonicamente dal Tecnico comunale Geom. Antonio Di Felice, ho effettuato un accesso al fine di visionare il fascicolo ed estrarre copia dei documenti ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico. Le risultanze sono riportate nel verbale redatto il 07.01.2020 **(allegato 5)**.

La documentazione reperita non era esaustiva in riferimento alla richiesta presentata. In particolare non era stato possibile reperire negli atti di progetto la planimetria del piano terra contenente l'indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento, il collaudo, la conformità urbanistica e quant'altro necessario ai fini dell'agibilità.

L'assenza di tale documentazione oltre a quanto dichiarato dal Geom. Antonio Di Felice nel verbale del 07.01.2020 **(allegato 5)** è stata altresì certificata, con nota del 21.09.2020 n.6096, dal Geom. Massimiliano Mazzulli responsabile del Servizio Tecnico Territorio ed Ambiente del Comune di Pescasseroli **(allegato 7)**.

L'assenza della citata documentazione e l'esigenza di avere un quadro esaustivo sul piano urbanistico, sismico e catastale ha reso necessario tre accessi presso la Sezione Autonoma del Genio Civile di Avezzano di cui uno per il ritiro copie e un accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di L'Aquila.

Sulla scorta della documentazione, acquisita da vari enti e la particolare situazione statica dell'immobile, ho effettuato diversi sopralluoghi. Nel corso degli stessi ho rilevato l'immobile oggetto di pignoramento per accertare la corrispondenza dello stesso con gli atti di autorizzazione edilizia, sismica e catastale. I sopralluoghi e i diversi accessi sono stati effettuati il:

- 10.12.2019 Sopralluogo all'immobile ad inizio delle operazioni peritali **(allegato 4)**;
- 07.01.2020 Sopralluogo all'immobile ed accesso presso il Comune **(allegato 5 e 6)**;
- 04.02.2020 Sopralluogo all'immobile **(allegato 8)**;

- 21.05.2020 Accesso e ritiro copie (**allegato 9**);
- 11.06.2020 Accesso e ritiro copie (**allegato 10**).

Il 07.01.2020, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio, ho effettuato l'accesso ed estratto copia della Variazione del 12.01.2009 prot. AQ0010054 con la quale veniva rivista, in autotutela, la rendita catastale con relativo elaborato DOCFA.

In data 24.01.2020 ho effettuato l'accesso presso l'ufficio del Genio Civile di Avezzano ed estratto, presso la copisteria "NEW OFFICE Ingroscart srl" di Avezzano e su supporto cartaceo e digitale, le copie dei documenti ritenuti utili.

In data 28.07.2020 ho effettuato l'accesso autorizzato dall'ufficio del Genio Civile di Avezzano ed estratto, presso la copisteria "NEW OFFICE Ingroscart srl" di Avezzano e su supporto digitale, le copie di ulteriori documenti ritenuti utili sulla scorta dell'esame di quelli acquisiti il 24.01.2020.

In data 29.07.2020, sempre presso la copisteria "NEW OFFICE Ingroscart srl" di Avezzano, ho ritirato copie su supporto cartaceo non scannerizzate il giorno 28.07.2020.

Solo dopo aver acquisito quanto ritenuto necessario ed effettuati tutti i rilievi indispensabili ho ritenuto di poter suddividere i beni pignorati in due distinti lotti ed in particolare:

- **il primo lotto** costituito dall' immobile in catasto urbano al fg. 6 particella 151 subalterno 86 graffato con la particella 190 subalterno 1, categoria D/8, piano terra -rendita €. 4.770,00, per la quota di 1/1;
- **il secondo lotto** costituito dall' insieme dei terreni censiti in catasto terreni:
 - fg. 6 particelle: 150 seminativo di classe 2 ed are 13,90 R.D. €. 2,15 R.A. €. 3,59;
 - fg. 6 particelle: 165 seminativo di classe 2 ed are 45,10 R.D. €. 6,99 R.A. €. 11,65;
 - fg. 6 particelle: 167 seminativo di classe 2 ed are 07,80 R.D. €. 1,21 R.A. €. 2,01;
 - fg. 6 particelle: 185 seminativo di classe 2 ed are 13,80 R.D. €. 2,14 R.A. €. 3,56;
 - fg. 6 particelle: 190 seminativo di classe 2 ed are 06,00 R.D. €. 0,93 R.A. €. 1,55;
 - fg. 6 particelle: 239 seminativo di classe 2 ed are 33,40 R.D. €. 5,17 R.A. €. 8,62.

ESISTENZA USI CIVICI:

In riferimento all'esistenza di usi civici si precisa che sia l'area in cui insiste l'immobile costituente il primo lotto e sia le aree dei terreni costituenti il secondo lotto sono interessate da uso civico. In particolare si specifica che Ai sensi della Verifica Demaniale del Comune di Pescasseroli (AQ) redatta dall'Ing. Amedeo Figliolini di Avezzano (AQ), approvata con Determinazione Dirigenziale della Regione Abruzzo, Direzione Politiche Agricole e di Sviluppo Rurale, Forestale, Caccia e Pesca, Emigrazione, Servizio Politiche e Forestali Demanio Civico ed Armentizio, Ufficio Demanio Civico ed Armentizio di Pescara N. DH31/249/USI CIVICI del 07.07.2011, acquisita agli atti comunali in data 12.07.2011, **6 di natura demaniale classificato come "TERRENI DI NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27.07.1940)**. Vedasi certificato di destinazione urbanistica (**allegato 11**)

**Beni in Pescasseroli (L'Aquila) - Località Vallechiara
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Piena Proprietà¹ del ristorante con annessi locali di servizio in Pescasseroli località Vallechiara, Complesso Residenziale "Vallechiara" è composto al piano terra del fabbricato da: sala ristorante, cucina, servizi, sala soggiorno o salotti, una piccola saletta rialzata polifunzionale, una cucina, servizi igienici; cinque locali (accessori diretti) con relativo disimpegno, un locale (accessorio indiretto) ad uso centrale termica. La copertura dei suddetti locali accessori è costituita da un terrazzo. Al ristorante è annesso il porticato ed il cortile esclusivo. Il lotto comprende anche la piena proprietà del marciapiede, antistante il suddetto immobile ed una fascia di terreno della larghezza di m. 6,00 confinante, per l'intera lunghezza del cespite, con la strada condominiale. il tutto insiste sulla particella 151 sub 86 graffato con la p.lla 190 sub. del foglio 6. (**allegato 17**)

La superficie netta commerciale è pari a:

mq. 464 costituiti dal ristorante, sala soggiorno, piccola sala rialzata polifunzionale, cucina e servizi igienici;

mq. 137,00 costituiti da accessori indiretti comunicanti con il ristorante e dalla centrale termica;

mq. 57,00 costituiti da porticato;

mq. 445 costituiti dalla corte esclusiva.

Il tutto identificato in Catasto fabbricati del comune di Pescasseroli come segue:

intestata a [REDACTED] "fg. 6 particella 151 subalterno 86 graffato con la particella 190 subalterno 1, categoria D/8, piano terra -rendita €. 4.770,00, per la quota di 1/1.

Coerenze: a Nord-Ovest e Nord-Est con corte comune a Sud-Ovest con terreno fg. 6 particella 165, a Sud Est e Sud Ovest con strada fg. 6 particella 168 e a Sud Ovest con corte e a Sud-Est con corpo "A" e "B" particella 151 subalterni diversi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare del presente lotto con destinazione d'uso a Ristorante ed oggetto di valutazione è posta al piano terra dell'edificio ad uso residenziale. Ha un'altezza interna variabile tra m. 2,16 a m. 3,40.

La sua identificazione catastale è la seguente:

- Comune Pescasseroli, Catasto fabbricati fg. 6 particella 15 sub 86 graffato con particella 190 sub. 1, categoria D8, rendita 4.770,00 euro, indirizzo catastale strada statale Marsicana 83 s.n.c. piano Terra e risulta intestato a: [REDACTED] "1.

L'immobile è ubicato, con riferimento al centro edificato del comune di Pescasseroli, in zona denominata "Vallechiara".

All'immobile si accede da due separati ingressi il primo posto al disotto del porticato e l'altro al lato Sud-Ovest dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare ha una superficie consistenza catastale totale lorda di mq. 550 di cui mq. 272 ad uso ristorante e mq. 225 ad uso accessori mq. 53 a portico e mq. 445 a verde esclusivo.

L'intero edificio nella zona in cui è inserita l'unità immobiliare, oggetto di C.T.U. si sviluppa su 4 piani fuori terra compreso il piano sottotetto.

L'immobile, costruito nel periodo compreso tra il 1968 ed il 1974, è bisognoso di lavori di ristrutturazione pesante. Lo stesso infatti, per la parte utilizzata a sala ristorante, presenta danni per un parziale crollo del controsoffitto dovuto alla rottura dei laterizi del solaio sovrastante. A ciò si aggiunge l'impianto di riscaldamento, privo di generatore di calore e l'impianto elettrico che

¹ Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile insiste sul terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 151 che risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e, contestualmente, non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

promossa da:

risultano non rispondenti alle normative di legge.

Inoltre i cinque accessori diretti (locale di sgombero, autoclave, servizi personale, dispensa con relativo disimpegno e l'accessorio indiretto (Centrale termica) hanno una situazione di forte degrado dovuto a copiose infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal sovrastante terrazzo che hanno minato la stabilità delle strutture orizzontali travi e solai. Dette strutture, per lo stato in cui versano da diversi anni, sono state puntellate. I danni sono notevoli e visibili ed interessano anche le strutture verticali e le murature.

Tale condizione si è ulteriormente aggravata nel tempo per la mancanza di interventi mirati alla eliminazione delle infiltrazioni.

Nel corso dei sopralluoghi si è potuto constatare che il materiale ligneo di sostegno, posto al disopra dei puntelli a croce, è in uno stato di tale putrescenza che non può escludersi un possibile cedimento con conseguente crollo della struttura superiore.

L'immobile, parte di un fabbricato con diverse unità immobiliari, è stato realizzato tra il 1968 ed il 1974.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e non occupato da persone fatta astrazione di alcune attrezzature (banchi cucina, lavelli, tavoli e sedie in legno, banchi in legno che dovranno essere rimossi dalla proprietà),.

Caratteristiche descrittive:	Descrizione	Condizioni
Strutture:		
<i>Fondazioni</i>	Plinti e travi di collegamento in cemento armato	Pur essendo non ispezionabili possono considerarsi sufficienti in quanto non risultano presenta segni di dissesto dovuti al loro cedimento
<i>Strutture verticali</i>	Costituite da pilastri in cemento armato	Per la <u>zona ristorante</u> e servizi sono da considerarsi sufficienti Per la <u>zona accessori</u> sono da considerarsi scadenti dovute a gravi infiltrazioni d'acqua
<i>Travi</i>	Travi dei diversi orizzontamenti in cemento armato	Per la <u>zona ristorante</u> e dei servizi sono da considerarsi sufficienti Per la <u>zona accessori</u> sono da considerarsi scadenti dovute a gravi infiltrazioni d'acqua
<i>Solai</i>	Solai misti con travetti e laterizi	Per la <u>zona ristorante</u> e dei servizi sono da considerarsi sufficienti Per la <u>zona accessori</u> sono da considerarsi scadenti dovute a gravi infiltrazioni d'acqua
<i>Copertura</i>	A falde e terrazzo con travi in cemento armato	In riferimento alla <u>zona terrazzo del ristorante</u> sono da considerarsi sufficienti In riferimento alla <u>zona terrazzo</u> della zona accessori sono da considerarsi scadenti dovute a gravi infiltrazioni d'acqua

Espropriazioni immobiliari N. 35/2019

promossa da:

componenti costruttive	edilizie	
<u>Infissi esterni</u>	Vetrature artistiche nella zona <u>ristorante</u> , semplici nella zona giorno e pizzeria. Le vetrate hanno telai in legno.	Buone
	Vetrature dei locali <u>accessori</u> sono ad una o due ante munite di sportellone e telai in legno.	Scadenti
<u>Infissi interni</u>	Porte in legno massello e tamburate nel <u>ristorante</u> e servizi annessi	Buone
	Porte tamburate e metallo nei locali <u>accessori</u>	Scadenti
<u>Manto copertura</u>	Tegole in lastre impermeabilizzanti sulle falde.	Buone
	Sui terrazzi del <u>ristorante</u> con pavimentazione in piastrelle di gres greificato e sottostante impermeabilizzazione con guaina polimero elastica	Discreto
	Sui terrazzi dei locali <u>accessori</u> impermeabilizzazione con guaina polimero elastica	Deteriorato
<u>Pareti esterne</u>	Materiale: Pietrame nella zona Ristorante	Buono
	Laterizi nella zona Accessori	Scadenti
<u>Pareti interne</u>	Materiale: Laterizi forati	Discrete
<u>Pavimenti</u>	Materiale: piastrelle in monocottura nei locali principali in ceramica nei locali servizi	Discreti
	Materiale: nei locali accessori piastrelle in ceramica	Scadente
<u>Pavimentazione esterna</u>	Materiale: battuto di cemento nel porticato e nei marciapiedi; a prato la corte esclusiva	Discreta
<u>Rivestimento</u>	Materiale: Piastrelle in ceramica nei locali servizi e cucina	Discreta
<u>Portoni d'ingresso</u>	Portoncini di accesso al <u>ristorante</u> sono in legno e vetro.	Buone
	Portoncini di accesso ai locali <u>accessori</u> in legno e metallo.	Scadenti
<u>Impianti</u>		
<u>Antenna Tv collettiva</u>	Tipologia: rettilinea	discreta
	Conformità:	no
<u>Gas</u>	Alimentazione autonoma con gpl munito di bombolone autonomo da eliminare in quanto è presente la rete metanifera	Scadente e non a norma
	Conformità: in disuso da circa venti anni e bisognevole di opere di manutenzione ed adeguamento alla normativa antincendio e per la possibilità di	Non conforme

	collegamento alla rete metanifera	
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione 220V 380V – Quadri elettrici obsoleti ed in parte danneggiati	Scadente e non a norma
	Conformità:	Non conforme
<i>Fognatura</i>	Tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e Cemento. Recapito: collettore con confluenza a rete comunale, ispezionabile	Sufficiente
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato ed in polipropilene	Scadente
<i>Telefonico</i>	Tipologia: sottotraccia, centralino: assente	Scadente
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gpl con possibilità di collegamento alla rete metanifera, rete di distribuzione: tubi in acciaio rame, diffusori: termosifoni in alluminio, ventilconvettori privo di caldaia di alimentazione	Scadente
	Conformità	Non conforme

3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

- **Caratteristiche della zona:**
periferica servita dalla strada Statate 83 Marsicana con parcheggi privati sufficienti e dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **Servizi della zona:**
strutture sportive con campi da gioco (tennis, calcio ecc.), campi da sci, campo da tennis (buono) a circa km. 3,00-4,00 dall'immobile, farmacia (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola primarie (buono), verde attrezzato (buono), municipio (buono), spazi verdi (buono), campo da calcio (buono) tutto a circa 3,00 Km;
- **Caratteristiche delle zone limitrofe:**
Residenziali. I principali centri residenziali sono Opi, Castel di Sangro, Roccaraso, Sulmona, Scanno, Avezzano tutti ben collegati e raggiungibili, in auto, con al massimo un'ora di viaggio. Vi sono altresì attrazioni paesaggistiche come Parchi Nazionali e riserve naturali, impianti per la pratica di sport invernali ed estivi;
- **Collegamenti pubblici:**
Autobus (km. 0,200), Autostrada e Ferrovia (km. 55,00).

4. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali superficie lorda: **mq. 531,00**
Consistenza commerciale complessiva accessori: **mq. 115,70**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di diritto in cui si trova: **€. 1.007.635,00**
Detto valore in conseguenza delle riduzioni dovute allo stato di fatto, vedasi paragrafo 15.3 è pari a: **€. 424.000,00**
Data della valutazione: **05 ottobre 2020**

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alle date dei diversi sopralluoghi l'immobile è risultato libero da persone ed attività. All'interno

promossa da:

dello stesso vi sono alcuni elementi di arredo quali tavoli, banco ricezione avventori, banco distribuzione prodotti del forno, sedie in legno, banco cucina, tavoli, cappa convogliamento fumi, scaffali, piani lavoro in metallo, stoviglie, serbatoi impianto autoclave in pessimo stato, caldaia termosifoni inutilizzabile ecc. All'esterno dell'immobile è installato un bombolone per GPL non a norma inutilizzabile.

Tutti i suddetti elementi non soggetti a pignoramento dovranno essere rimossi a cura dell'esecutato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. Iscrizioni: *Nessuna*
2. Pignoramenti: *Nessuna*
3. Altre trascrizioni: *Nessuna*
4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

3) Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

1. Conformità urbanistico edilizia: **Conforme ad eccezione** della realizzazione di una tettoia in stato precario non sanabile che dovrà essere demolita e la diversa distribuzione interna dei locali sanabile con C.I.L.A. il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30.09.2020;
2. Conformità catastale: **vi sono difformità** nella distribuzione interna dei locali sanabile con la presentazione di un DOCFA di Variazione per diversa distribuzione interna a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30.09.2020 ;

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1) Pignoramenti e sentenze di fallimento:

1. pignoramento, trascritto il 23.09.2019 a L'Aquila ai nn. Reg. Part.11632 Reg. Gen. 14415, a favore di *** CENTRO RESIDENZIALE MONTANO VALLECHIARA Sede Pescasseroli c f. 81000480665 *** , contro *** [redacted] [redacted] [redacted] Sede Lauro (AV) c f. [redacted] *** , derivante da Atto di pignoramento del Centro Residenziale Montano Vallechiara corrente in Pescasseroli c f. 81000480665.
2. Altre trascrizioni: *Nessuna*
3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 8.230,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute ² :	€. 21.088,13
Millesimi condominiali:	
riferiti al ristorante	49,240
riferiti ai terreni	13,620
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	Nessuno

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) Attuali proprietari

1. [redacted] proprietario³ dal 16.11.2006 per la quota di 1/1 in

² Comunicazione dell'Amministratore del condominio in data 06.03.2020

³ Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile insiste sul terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 151 che risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e contestualmente non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

forza dell'atto di compravendita, stipulato il 16.11.2006 con il notaio Mauro Luigi di Napoli al numero di repertorio 60554/22723, registrato al n. 18212.1/2006 e trascritto a L'Aquila ai numeri 18212 Registro Particolare e 29879 Registro Generale. Il titolo è riferito all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

2) Precedenti proprietari:

2. IMMOBILIARE VALLECHIARA s.r.l. con sede in Napoli c.f. 00665340634 per giusti e legittimi titoli da oltre venti anni.

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

1) Pratiche Urbanistiche:

1. Licenza Edilizia n. 74 e n. prot. 2960 del 29.08.1968 (**allegato 14**) intestata a Danise Francesco Rappresentante pro tempore soc. Moderna Immobiliare, per la costruzione di "un fabbricato per case-albergo" sul terreno fg. 6, Mappale 123, località "Prato di Casa"
2. Licenza edilizia n. 228 n. prot. 3225 del 21.10.1972 (**allegato 15**), intestata a Danise Francesco rappresentante società Moderna Immobiliare per l'esecuzione dei lavori di nuova copertura della volumetria già realizzata.
3. In sede di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescasseroli il giorno 13.01.2020 è stata acquisita, come risulta dal verbale la documentazione disponibile negli atti riferiti all'immobile oggetto della presente consulenza. Negli atti non è stato possibile rintracciare atti rilevanti volti ad accertare la regolarità urbanistica ed a tal proposito si rappresenta che non è stato possibile rilevare per entrambe le licenze edilizie su richiamate, la sottoannotata documentazione:
4. Planimetria del piano terra riferita al corpo di fabbrica "A", in cui è ubicata l'unità immobiliare di che trattasi, al fine di verificare la corrispondenza della stessa con gli atti di progetto e con la situazione catastale. Reperita negli atti del Genio Civile;
5. Certificato di agibilità. Sostituito dal rilascio di certificato di conformità;

2) Destinazione urbanistica e strumenti urbanistici vigenti:

1. Il comune di Pescasseroli è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:
 1. vigente PRG adeguato alle prescrizioni di cui alle Deliberazioni del Consiglio Regionale n. 150/4 del 04.07.1984, integralmente recepite con Deliberazione C.C. n. 231 del 28.09.1984 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Abruzzo n. 206 del 23.01.1985;
 2. deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27.02.2008, esecutiva ad oggetto "Adozione definitiva Variante al PRG — Controdeduzioni alle osservazioni, recepimento dei pareri acquisiti, accertamento di non contrasto. Recepimento senza modifiche del Piano Paesistico";
 3. la variante al PRG di cui al precedente capoverso 2.1.2 ha ottenuto l'accertamento di conformità ex art. 20 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 ed ex art. 43 della L.R. n. 11 del 03.03.1999 e ss.mm.ii. rilasciato dalla Provincia di L'Aquila, Settore Territorio ed Urbanistica, Servizio Urbanistica, con sede in L'Aquila, giusto Prot. N. 1766 del 23.01.2020, trasmesso al Comune di Pescasseroli con nota Prot. N. 1770 del 23.01.2020 ed acquisita agli atti comunali dell'Ente in pari data al n. 537;
 4. con nota n. 3636 del 03.06.2020 il Responsabile del Servizio Tecnico Territorio ed ambiente del Comune di Pescasseroli comunicava, tra l'altro, che "*Il Comune di Pescasseroli (AQ) deve provvedere esclusivamente a recepire il su richiamato provvedimento provinciale con Deliberazione di Consiglio Comunale con contestuale approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi*" (**allegato 10**). Detto strumento urbanistico di variante è stato recepito dal Consiglio Comunale con delibera n. 68 del 20.08.2020 (**allegato 12**)
 5. l'area su cui insiste l'immobile in catasto fabbricati fg. 6 particella 15 sub 86 graffato con particella 190 sub. 1 della superficie complessiva pari a mq. 4.830, risulta in riferimento al P.R.G. di cui al precedente capoverso 2.1.1 in zona destinata alla viabilità per mq. 746 in zona destinata alla viabilità, per mq. 3.810 in zona turistico residenziale G, per mq. 238 in zona omogenea E3 di interesse agricolo paesaggistico (Art. 36 N.T.A) e per mq. 36 in zona di rispetto ai corsi d'acqua. In riferimento alla Variante al P.R.G.;

6. In riferimento alla Variante al P.R.G. l'area del citato immobile insiste per mq. 60,00 all'interno delle "attrezzature ricettive" e per mq. 4202 all'interno del "paesaggio dell'alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato"

11. CONFORMITA' E CRITICITA':

1. Urbanistica:

1. La parziale irreperibilità della documentazione di progetto utile ad attestare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione ed accessi mirati, effettuati presso la Sezione del genio Civile di Avezzano e c/o l'Agenzia delle Entrate Territorio di L'Aquila. unitamente al reperimento del nulla osta paesaggistico, hanno consentito allo scrivente di richiedere il certificato di conformità alle norme urbanistiche dell'immobile al Responsabile Tecnico del Comune di Pescasseroli, fornendo copia della documentazione reperita. Con PEC Prot. N. 6096 del 21.09.2020 (**allegato 13**) il Responsabile Tecnico del Comune dopo aver "RILEVATO E RISCONTRATO dagli atti pubblici recuperati ed integrati nel fascicolo - Licenza edilizia n. 74" (**allegato 14**) ha certificato "che l'immobile censito in catasto al Foglio n. 6 Particella n. 151 in particolare all'unità immobiliare commerciale censita al Foglio n. 6 Mappale n. 151 sub. 86 nonché Mappale n. 190 sub. 1 **risulta conforme nelle superfici, i volumi e nelle destinazioni d'uso**". Inoltre in "virtù di quanto ampiamente descritto" ha comunicato la necessità di "regolarizzare la difformità nella diversa distribuzione interna ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria". Tale regolarizzazione è da riferirsi alla diversa distribuzione interna dei locali accessori ed alla tettoia esterna.
2. In riferimento alla necessaria regolarizzazione di cui al precedente punto 11.1.2 lo scrivente C.T.U. ritiene che sia possibile per le opere finalizzate alla diversa distribuzione interna dei locali accessori è sufficiente una C.I.L.A. a sanatoria. In relazione all'epoca dell'abuso ed alle recenti disposizioni di legge per il decorso di oltre un quinquennio, tra realizzazione e sanatoria, non sia soggetta ad alcuna sanzione. La tettoia esterna, per la sua precarietà statica e sismica e per le disposizioni che regolano gli interventi in zona Paesaggistica, non è suscettibile di sanatoria e quindi dovrà essere demolita.

CRITICITA' BASSA

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per redazione C.I.L.A.	€. 1.500,00 I.V.A. Compresa
Spese per demolizione e trasporto dei materiali di risulta in discarica della tettoia esterna mq. 21,00 * 100.000	€. 2.100,00 I.V.A. Compresa
Tempi necessari per la regolarizzazione	gg. 30

12. CATASTALE/ATTO:

1. Catasto:

1. L'esame degli atti catastali ed in particolare la planimetria allegata al DOCFA di variazione per frazionamento e trasferimento di diritti prot. N. AQ0191317 del 27.12.2005, ha posto in rilievo una non perfetta rispondenza delle distribuzioni interne. Questo stato di cose implica la necessità di procedere ad una denuncia di variazione catastale.

CRITICITA' BASSA

Costi di regolarizzazione:

Spese tecniche per redazione Variazione Docfa	€. 1.500,00 I.V.A. Compresa
Tempi necessari per la regolarizzazione	gg. 15

13. ALTRE CONFORMITA':

Conformità tecnica impiantistica:

1. L'impianto termico autonomo aveva l'alimentazione a gpl stoccato in serbatoio esterno. L'impianto è da considerarsi privo di caldaia in quanto quello presente nella centrale termica è obsoleto rotto ed inutilizzabile. Le fonti radianti sono costituite da termoconvettori e termosifoni in alluminio che per il tempo di mancato

funzionamento sono da considerarsi inutilizzabili.

CRITICITA' ALTA

- **Costi di regolarizzazione:**
Spese per realizzazione **impianto idro-termo-sanitario e termoconvettori** €. 88.700,00 I.V.A. Compresa
Tempi necessari per la regolarizzazione gg. 60

- 2. L'impianto elettrico quadri, linee elettriche, telefonico TV. ecc. deve essere completamente sostituito nel rispetto della normativa vigente.
 - **Costi di regolarizzazione:**
Spese per rimozione impianto, linee, quadri, prese interruttori ecc. nonché loro sostituzione €. 62.000,00 I.V.A. Compresa
Tempi necessari per la regolarizzazione gg. 90

14. QUADRO SUPERFICI:

Superfici nette:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale in mq.	Coefficiente	Superficie equivalente in mq.
Sala ristorante	Sup. netta reale	264,18	1,00	264,18
Sala soggiorno	Sup. netta reale	90,76	1,00	90,76
Sala rialzata	Sup. netta reale	19,28	1,00	19,28
Cucina e servizi annessi	Sup. netta reale	52,70	1,00	52,70
Servizi igienici	Sup. netta reale	32,24	1,00	32,24
Locali accessori indiretti	Sup. netta reale	141,84	0,60	85,10
Centrale termica	Sup. netta reale	4,58	0,60	2,75
Porticato	Sup. netta reale	53,64	0,33	17,70
Corte esclusiva	Sup. netta reale	444,88	0,33	146,81
	Superficie netta reale	1 104,10		711,52

Superfici lordi:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale in mq.	Coefficiente	Superficie equivalente in mq.
Sala ristorante	Sup. lorda	531,00	1,00	531,00
Locali accessori indiretti	Sup. lorda	154,97	0,60	92,98
Centrale termica	Sup. lorda	6,49	0,60	3,89
Porticato	Sup. lorda	57,04	0,33	18,82
SOMMANO				646,70
Corte esclusiva	Sup. lorda	444,88	0,33	146,81
	Superficie lorda	1 194,38		1 440,21

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è quello comparativo, messo in relazione con altri beni analoghi dei quali si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo d'acquisto, in relazione al libero mercato della zona.

Questo è un sistema che, convertendo il bene da stimare in moneta, consente di determinare il più probabile valore nel mercato immobiliare.

Si utilizzerà, pertanto, il metodo sintetico esprimibile in euro/mq. (prezzo al metro quadrato) partendo da un prezzo di riferimento di immobili simili opportunamente modificato applicando allo stesso coefficienti ottenuti da indagini presso le agenzie immobiliari e l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed anche dall'esperienza diretta del sottoscritto C.T.U.

Per quanto attiene i locali accessori indiretti che a giudizio dello scrivente la loro ristrutturazione avrebbe dei costi superiori a quello della demolizione e ricostruzione, il valore è stato determinato con i criteri sopracitati sulla base della potenzialità edificatoria dell'area di sedime occupata.

2. Fonti di informazione

Catasto di L'Aquila e Sportello di Sulmona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Pescasseroli, Agenzie immobiliari presenti nel comune di Pescasseroli osservatori del mercato ed in particolare l'Osservatorio Quotazioni Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (**Allegato 18**)

3. Valutazione Corpi

ID	Immobile oggetto di esecuzione immobiliare	Superficie lorda in mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale ristorante e servizi	531	€. 1.650,00	€. 876.150,00
B	Locali accessori diretti	155	€. 580,00	€. 89.900,00
C	Locali accessori indiretti C.T.	7	€. 580,00	€. 4.060,00
D	Porticato	57	€. 300,00	€. 17.100,00
E	Corte esclusiva Area per attrezzature ricettive	445	€. 45,90	€. 20.425,00
	VALORE COMPLESSIVO			€. 1.007.635,00

4. Adeguamento e correzioni della stima

Riduzione del valore per vetustà 46 anni
 $1.007.635,00 - 1.007.635,00 \times 0,70 =$ **€. 302.290,50**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria: $€. 1.007.635,00 \times 15\% =$ **€. 151.145,25**

Riduzione per Onere affrancazione terreno gravato da uso civico:
Capitale d'affranco = V.A.M. x Superficie = $0,079 \times \text{mq.} 4.830,00 =$ **€. 381,57**
Canone annuo = V.A.M. x Superficie * 3% = $0,079 \times \text{mq.} 4.830,00 \times 3\% =$ **€. 11,45**
Canoni pregressi annuo * 10 = $11,45 \times 10 =$ **€. 114,50**
TOTALE Importo Affrancazione = **€. 507,52**

TOTALE in ragione dei millesimi di proprietà $507,52 \times 49,240 / 1000 =$ **€. 24,99**

Riduzione per Onere di demolizione e ricostruzione locali accessori
mq. 162 x 800,00 = **€. 129.600,00**

Riduzione per rifacimento impianto elettrico a corpo **€. 0.000,00**
Riduzione per rifacimento impianto idrotermico a corpo **€. 0.000,00**

5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova ed in cifra arrotondata : $€. 855.982,23 =$ **€. 424.066,74**

ed in cifra tonda €. 424.000,00

**Beni in Pescasseroli (L'Aquila) - Località Vallechiara
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

I valori che saranno applicati ai singoli appezzamenti di terreno per le zone ad attrezzature ricettive sono quelli inseriti nella tabella di cui al provvedimento del comune di Pescasseroli prot. 2894 del 09.05.2019 che di seguito si riporta:

ZONA DI P.R.G.	VALORE VENALE €/mq.
"A" Centro Storico	138,16 (centotrentotto/16)
"B" Completamento	172,08 (centosettandadue/08)
"C" Espansione	69,37 (sessantanove/37)
"D" Artigianale	41,13 (quarantuno/13)
"G" Turistico Residenziale ⁴	145,16 (centoquarantacinque/16)
"Aree dominante verde attuazione diretta condizionata"	30,66 (trenta/66)
"Aree periurbane ad attuazione diretta condizionata"	
ZONA DI VARIANTE P.R.G.	VALORE VENALE €/mq.
"APi"	21,67 (ventuno/67)
"AVi"	36,73 (trentasei/73)
"ARi" ⁵	45,90 (quarantacinque/90)
"Aree dominante verde attuazione diretta condizionata"	30,60 (trenta/60)
"Aree periurbane ad attuazione diretta condizionata"	25,39 (venticinque/39)

I terreni che non rientrano tra quelli del richiamato provvedimento e che risultano tra le aree non fabbricabili in quanto inseriti in zone paesaggistiche dell'alta valle fluviale e dei pascoli di pendice "EFd1" sono stati determinati sulla base dei valori di mercato.

▪ **Valori dei singoli appezzamenti di terreno:**

A. **Piena Proprietà⁶** del Terreno, censito in catasto al fg. 6, particella 150 seminativo, classe 2, are 13,90, R.D. €. 2,15 e R.A. €. 3,59 intestato a [REDACTED] dal 16.11.2006. Il terreno, in riferimento al **PRG Vigente**, risulta inserito per mq. **1.390** in zona "*omogenea E/3, Ambiti di interesse agricolo paesaggistico*" e, in riferimento alla **Variante al PRG Adottata**, per mq. **45** all'interno della zona per "*attrezzature ricettive*" e mq. **1.345** all'interno della zona del "*paesaggio dell'alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato*". Per circa mq. 55 (nell'angolo a Nord- Est) è occupato dalla base di cemento di un campo sportivo di maggiore estensione.

Coerenze: confina a Nord con p.lla 185, ad Est con p.lla 190, a Sud con p.lla 193 e ad Ovest con p.lla 168.

⁴ La zona "G" Turistico residenziale è riferibile alle zone G1, G2 e G3 delle NTA;

⁵ Le zone "ARi" sono riferibili alle zone ricettive delle NTA

⁶ Il terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 150 risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e contestualmente non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

ID Fg. P.lla	Variante al PRG Destinazione urbanistica	Superficie Mq.	Importo unitario euro/mq.	Importo totale euro
6 150	attrezzature ricettive	45	45,90	2.065,50
	Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato	1.345	3,00	4.035,00
TOTALI		1.390		6.100,50

B. Piena Proprietà⁷ del Terreno censito in catasto al fg. 6, particella 165, seminativo, classe 2, are 7,80, R.D. €. 1,21 e R.A. €. 2,01 intestato a [REDACTED] dal 16.11.2006. Il terreno, in riferimento al PRG Vigente, risulta inserito per mq. 450 in zona “*destinata alla viabilità*” e per mq. 330 all’interno della zona “*omogenea E3, Ambiti di interesse agricolo paesaggistico*” e, in riferimento alla Variante al PRG Adottata, risulta inserito mq. 315 all’interno della zona “*per attrezzature ricettive*” e mq. 465 all’interno della zona del “*paesaggio dell’alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato*”
Coerenze: confina a Nord con p.lla 66, ad Est con p.lla 187, a Sud con p.lla 151 e ad Ovest con p.lla 167.

ID Fg. P.lla	Variante al PRG Destinazione urbanistica	Superficie Mq.	Importo unitario euro/mq.	Importo totale euro
6 165	attrezzature ricettive	308	45,90	14.137,20
	Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato	4.202	3,00	12.606,00
TOTALI		4.510		26.743,20

C. Piena Proprietà⁸ del terreno in località Vallechiara distinto in NCT al fg. 6, particella 167, seminativo, classe 2, are 7,80, R.D. €. 1,21 e R.A. €. 2,01 intestato a [REDACTED] dal 16.11.2006. Il terreno, in riferimento al PRG Vigente, risulta inserito per mq. 450 in zona “*destinata alla viabilità*” e per mq. 330 all’interno della zona “*omogenea E3, Ambiti di interesse agricolo paesaggistico*” e, in riferimento alla Variante al PRG Adottata, risulta inserito mq. 315 all’interno della zona “*per attrezzature ricettive*” e mq. 465 all’interno della zona del “*paesaggio dell’alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato*”
Coerenze: confina a Nord e Nord-Est con p.lla 165, a Nord e Nord-Ovest con p.lla 168 a Sud con p.lla 151.

⁷ Il terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 165 risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e contestualmente non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

⁸ Il terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 167 risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e contestualmente non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

ID Fg. P.lla	Variante al PRG Destinazione urbanistica	Superficie Mq.	Importo unitario euro/mq.	Importo totale euro
6 167	attrezzature ricettive	315	45,90	14.458,50
	Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato	465	3,00	1.395,00
TOTALI		4.510		15.853,50

D. Piena Proprietà⁹ del Terreno censito in catasto al fg. 6, particella 185, seminativo, classe 2, are 13,80, R.D. €. 2,14 e R.A. €. 3,56 intestato a [REDACTED] dal 16.11.2006. Il terreno, in riferimento al PRG Vigente, risulta inserito per mq. 1.380 in zona “omogenea E/3, Ambiti di interesse agricolo paesaggistico e, in riferimento alla Variante al PRG Adottata, risulta inserito per mq. 1.013 nella zona per “attrezzature ricettive” e per mq. 367 all’interno della zona “paesaggio dell’alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato”. Per circa mq. 807 (nel lato Nord- Est) è occupato dalla base di cemento di un campo sportivo di maggiore estensione.

Coerenze: confina a Nord con p.lla 501, ad Est con p.lla 168, a Sud con p.lle 150 e 190 ad Ovest con p.lla 501.

ID Fg. P.lla	Variante al PRG Destinazione urbanistica	Superficie mq.	Importo unitario euro/mq.	Importo totale euro
6 185	attrezzature ricettive	1.013	45,90	46.496,70
	Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato	367	3,00	1.101,00
TOTALI		1.380		47.597,70

E. Piena Proprietà¹⁰ del Terreno censito in catasto al fg. 6, particella 190, seminativo, classe 2, are 6,00, R.D. €. 0,93 e R.A. €. 1,55 intestato a [REDACTED] dal 16.11.2006. Il terreno, in riferimento al PRG Vigente, risulta inserito per mq. 600 nella zona “omogenea E/3, Ambiti di interesse agricolo paesaggistico” in riferimento alla Variante al PRG Adottata, risulta inserito per mq. 32 nella zona per “attrezzature ricettive” e per mq. 568 nella zona “paesaggio dell’alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato”.

Coerenze: confina a Nord con p.lla 185, ad Est con p.lla 239, a Sud con p.lla 193 e ad Ovest con p.lla 150.

⁹ Il terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 185 risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e contestualmente non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

¹⁰ Il terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 190 risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e contestualmente non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

Espropriazioni immobiliari N. 35/2019
promossa da: [REDACTED]

ID Fg. P.lla	Variante al PRG Destinazione urbanistica	Superficie mq.	Importo unitario euro/mq.	Importo totale euro
6 190	attrezzature ricettive	32	45,90	2.845,80
	Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato	568	3,00	1.704,00
TOTALI		600		4.549,80

F. **Piena Proprietà**¹¹ del Terreno censito in catasto al fg. 6, particella 239, seminativo, classe 2, are 33,40, R.D. €. 5,17 e R.A. €. 8,62 intestato a "[REDACTED]" dal 16.11.2006. Il terreno, in riferimento al PRG Vigente, risulta inserito per mq. 3.340 nella zona "omogenea E/3, *Ambiti di interesse agricolo paesaggistico*" e mq. e per mq. 3.336 e, in riferimento alla Variante al PRG Adottata, risulta inserito per mq. 4 della zona per "attrezzature ricettive" e per mq. 3.336 nella zona "*paesaggio dell'alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato*".

Per circa mq. 807 (nel lato Nord- Est) è occupato dalla base di cemento di un campo sportivo di maggiore estensione.

Coerenze: confina a Nord con p.lla 501, ad Est con p.lla 152, a Sud con p.lla 190 e ad Ovest con p.lle 190 e 501.

ID Fg. P.lla	Variante al PRG Destinazione urbanistica	Superficie mq.	Importo unitario euro/mq.	Importo totale euro
6 239	attrezzature ricettive	4	45,90	183,60
	Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato	3.336	3,00	10.008,00
TOTALI		3.340		10.191,60

¹¹ Il terreno contraddistinto catastalmente al fg. 6 particella 239 risulta di NATURA ALLODIALE PER INTERVENUTA LEGITTIMAZIONE (Regio Decreto 27/07/1940) e per detto terreno, alla data della presente perizia, non è stato stipulato nessun atto di affrancazione e contestualmente non è stata fatta nessuna richiesta di affrancazione nei confronti del soggetto possessore.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Il valore complessivo del lotto è AL NETTO dell'onere per l'affrancazione ed è dato dalla sommatoria dei valori dei singoli appezzamenti di terreno detraendo dagli stessi li oneri di affrancazione come riportati nella tabella seguente:

Identificativo		Variante al PRG Destinazione Urbanistica	Importo totale (a)	Importo Affrancazione (b)	Valore Complessivo (a-b)
Fg.	P.IIa				
6	150	Attrezzature ricettive per mq. 45 e Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato per mq. 1.345	6.100,50	146,00	5.954,50
6	165	Attrezzature ricettive per mq. 308 e Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato per mq. 4.202	26.743,20	473,88	26.269,32
6	167	Attrezzature ricettive per mq. 315 e Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato per mq. 465	15.853,50	81,97	15.771,53
6	185	Attrezzature ricettive per mq. 1013 e Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato per mq. 367	47.597,70	191,49	47.406,21
6	190	Attrezzature ricettive per mq. 32 e Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato per mq. 568	4.549,80	63,02	4.486,78
6	239	Attrezzature ricettive per mq. 4 e Paesaggio alta valle fluviale e dei pascoli di pendice EFd1 Vallone Sfondato per mq. 3.336	10.191,60	350,98	9.840,62
€. 424.000,00 TOTALI GENERALI			111.036,30	1.307,34	109.728,96
Ed in cifra tonda					109.700,00

QUADRO DI RIEPILOGO DEI VALORI COMPLESSIVI DEI SINGOLI LOTTI:

Lotto 001: Ristorante **€. 424.000,00**

Lotto 002: Terreni **€. 109.700,00**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. arch. Gaetano Rocco Pagone
f.to digitalmente