

TRIBUNALE DI SULMONA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GUBER BANCA SPA

Contro

N. Gen. Rep. 0043/2020


Giudice dott.ssa Francesca PINACCHIO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato : Ing. MARCANTONIO Emiliano
iscritto all'Ordine Ingegneri L'Aquila Sez_B_ n. 161
c.f. MRCMLN88M12G878P - p.i. 02077720668*

*con studio in Introdacqua V.le Europa 26
mobile 393.4513520*

**Bene in SULMONA (AQ)
LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA LOTTO 1:

Quota relativa ad 1/1 della proprietà di un capannone industriale adibito a officina/laboratorio sito a Sulmona in Via Roberto Cicerone s.n.c. .

Capannone Industriale censito al catasto fabbricati : intestata a nato a Bugnara il 02/08/1966, c.f. , proprietà per 1000/1000.

Comune di Sulmona, sezione urbana, foglio 10, particella 939, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 2.434,00. Strada Statale 17 piano T-1.

Edificio con corte pertinenziale, confinante con Strada Comunale, particella catastale 959, particella catastale 898, particella catastale 897.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

2.1) LOTTO 1:

L'unità immobiliare è un fabbricato adibito ad attività industriale utilizzato ad uso officina/laboratorio e deposito vetreria sito in Sulmona alla Via Roberto Cicerone, arteria ubicata nella zona industriale cittadina distante circa 2 km dall'abitato centrale.

L'edificio è composto da un piano terra ed un soppalco al primo piano, con corte esclusiva su tutto il perimetro del fabbricato.

Il capannone industriale, è composto al piano terra da una sala esposizione, vano ufficio, disimpegno e servizi igienici, officina/laboratorio.

Tramite scala interna, si giunge al soppalco posto al 1° piano che allo stato attuale è composto da un solaio allo stato grezzo di costruzione, utilizzato come deposito.

La superficie calpestabile del piano terra è pari a mq 302 circa, di cui mq 218 circa adibiti a officina/laboratorio.

Il soppalco al piano 1° ha una superficie del solaio pari a mq 72 circa.

L'altezza interna dell'officina/laboratorio è compresa tra i m. 6,85 e m. 8,00.

I vani interni dei locali restanti al piano terra hanno altezze variabili da m. 2,80 (ufficio e sala esposizione), a m. 3,80 (disimpegno e bagni).

L'altezza alla copertura del soppalco al piano 1° è variabile tra m. 2,70 e m. 4,90.

La tipologia costruttiva del fabbricato è del tipo preconfezionato, composto ed assemblato da travature, pilastri, copertura e muri perimetrali con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, posti su plinti di fondazione interrati.

Le pareti interne divisorie tra i vani adibiti ad esposizione, ufficio e servizi igienici, sono del tipo ad intelaiatura metallica e finitura di cartongesso.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con massetto in calcestruzzo industriale finita a specchio, colore rosso e grigio nel solo locale esposizione.

Le porte interne sono con telaio in alluminio anodizzato ed ante vetrate.

L'infisso posto sull'ingresso alla sala esposizione ha intelaiatura in metallo e ante vetrate, tutto il vano apertura ha come chiusura ulteriore una saracinesca metallica scorrevole avvolgibile.

Le finestre poste sulle pareti perimetrali hanno telaio in ferro ed ante vetrate.

Il vano apertura di accesso all'officina/laboratorio, ha come imposta una saracinesca metallica scorrevole su binari.

La scala interna per il soppalco al 1° piano è realizzata in ferro.

L'officina/laboratorio è dotata di stufa che immette aria calda nel vano.

L'edificio è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico fognario, collegato alla rete Comunale di recapito.

La corte esterna è realizzata in battuto di ghiaia.

La costruzione del capannone risulta ultimata nell'anno 2006.

3. STATO DI POSSESSO :

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04 dicembre 2020 alla presenza continua del Custode Giudiziale Sig. Carmine Italiani della I.V.G. di Pescara.

Allo scopo è stato redatto un verbale dal Custode, in cui si è constatato che il capannone industriale risulta nel possesso del debitore il quale lo utilizza per lo svolgimento della sua attività professionale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. Formalità pregiudizievoli

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

Dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo, limitatamente all'immobile oggetto di cui al Lotto 1 della esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a L'Aquila in data 05/10/2020 ai n.ri 13346/10445 contro ed altri, a favore GUBER BANCA SpA con sede in Brescia, c.f. 03140600176.

4.2. Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria**, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà, iscritta a L'Aquila in data 20/07/2004 ai n.ri 16614/3346 contro ed altri, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna srl con sede in Pratola Peligna c.f. 00092420660, a garanzia di mutuo, annotata di atto modificativo di mutuo in data 01/09/2016 ai n.ri 14737/1393.

- **Ipoteca legale**, iscritta a L'Aquila in data 16/11/2004 ai n.ri 27051/6646 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED], gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Sulmona e censito con il mappale 894 del foglio 10 catasto terreni, in dipendenza di atto in data 05/11/2004 n. 4848 di rep. Servizio Riscossione Tributi della provincia di L'Aquila.

- **Ipoteca legale**, iscritta a L'Aquila in data 28/08/2015 ai n.ri 11522/1276 contro [REDACTED], a favore di Equitalia Centro SpA con sede in Firenze c.f. 03078981200, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà, in dipendenza di atto in data 26/08/2015 n. 616/5415 di rep. Equitalia Centro SpA.

- **Ipoteca legale**, iscritta a L'Aquila in data 22/03/2018 ai n.ri 4836/417 contro [REDACTED] a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà, in dipendenza di ruolo ed avviso di addebito esecutivo in data 22/03/2018 n. 1.203/5418 di rep. Agenzia delle Entrate - Riscossione.

5. Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale :

5.1 Conformità urbanistico - edilizia :

Da documenti in originale tratti in visione il giorno del sopralluogo, prodotti dal debitore, si evidenzia quanto segue:

Il capannone industriale, ricadente all'interno del perimetro del Nucleo di Sviluppo Industriale, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi emessi dal Comune di Sulmona:

- Concessione Edilizia n. 1604/GC del 17/11/2000;
- Progetto di variante depositato, ai sensi dell'art. 22 DPR 380/01, in data 09/01/2001;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 509/GC del 27/01/2004;
- Certificato di Agibilità n. 50/GC del 20/11/2006.

Dalla verifica effettuata si sono riscontrate alcune difformità urbanistiche realizzate nelle diverse disposizioni interne al volume dell'edificio autorizzato.

Risultano costruiti nel piano terra alcuni divisori non previsti, dove si è ricavato il vano esposizione ed il vano ufficio.

Risulta anche una diversa sagomatura dell'apertura dell'ingresso fronte via R. Cicerone, mentre il posizionamento dell'apertura per l'accesso diretto all'officina/laboratorio è posizionata sul lato opposto di quello previsto nei progetti abilitati.

Risultano anche difformità, rispetto ai disegni autorizzati, delle fattezze e posizionamento delle finestrate realizzate sui prospetti esterni.

Considerato le difformità sanabili, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di effettuare i seguenti adempimenti al fine di regolarizzare la corretta conformità urbanistica-edilizia, entro il termine stabilito dall'emissione del decreto di trasferimento.

A) Istanza di domanda al Comune di Sulmona in sanatoria. Il costo quantificato per tale adempimento è giudicato congruo in euro 1.500,00 per istruttoria e contributi, in euro 600,00 per spese tecniche impostazione domanda di condono ;

B) In riferimento alla difformità di cui alle diverse fattezze e ubicazione relative alle aperture di accesso e finestrate su riferite, necessita di una verifica locale strutturale mediante Autorizzazione e/o Deposito al Genio Civile competente. Il costo quantificato è giudicato congruo in euro 300,00 per spese istruttorie Genio Civile; in euro 1.500,00 per spese tecniche di verifica locale delle aperture eseguite;

5.2 Conformità catastale :

Relativamente al LOTTO 1.

L'immobile pignorato, è censito con l'attuale identificativo presso il catasto fabbricati di Sulmona, giusta costituzione in data 13/04/2004 (protocollo AQ66831 in atti dal 13/04/2004 _ n. 725.1/2004) e variazione nel classamento del 13/04/2005 protocollo n. AQ0056328 in atti dal 13/04/2005 Variazione di Classamento (n. 8390.1/2005).

In precedenza ai mutamenti su indicati, il relativo ente urbano ha avuto le seguenti caratteristiche catastali, come precisato dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo:

- Catasto terreni, mappale 939, foglio 10, superficie 0.18.33, in forza di denuncia del tipo mappale registrata in data 03/02/2004 al n. 261.1/2004 (prot. 16883) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 894, superficie 0.18.33, a sua volta risultante in forza del frazionamento registrato in data 31/07/2001 al n. 8006.1/2001 (prot. 153597) in variazione del terreno già censito

con il mappale 449, superficie 0.36.53, così risultante in forza del frazionamento in atti dal 16/01/1991 al n. 124.1/1991 in variazione del terreno censito con il mappale 145, superficie 0.48.25 per frazionamento in atti dal 05/07/1989 al n. 2388, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 145, superficie 1.24.60, del medesimo foglio 10 Comune di Sulmona.

Viste le difformità urbanistiche riscontrate, dovrà essere redatta una variazione catastale per il censimento delle unità interne derivate dalla costruzione dei divisori e delle aperture non conformi. Il costo quantificato per tale azione, per bolli, diritti e spese tecniche, è giudicato congruo per euro 600,00.

5.3 Vincoli di usi civici e pubblicistici:

Non risultano insistere sull'immobile pignorato vincoli fissati dall'autorità pubblica.

6 PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari (relativamente al Lotto 1):

Dal 04/03/2002, giusto atto di compravendita trascritto a L'Aquila il 26/03/2002 ai n.ri 4631/3516.

6.2 Precedenti proprietari:

Per i terreni originari che hanno generato l'attuale consistenza catastale, dal 05/01/1947 al 04/03/2002, [REDACTED], giusta successione testamentaria in morte trascritta a L'Aquila il 20/09/1948 al n. 9251 R.P. per la nuda proprietà e, per atto di cessione di usufrutto trascritto a L'Aquila il 15/10/1958 al n. 10186 R.P. .

Descrizione di cui al punto 1 - LOTTO 1

Quota relativa ad 1/1 della proprietà di un capannone industriale adibito a officina/laboratorio sito a Sulmona in Via Roberto Cicerone s.n.c. .

Capannone Industriale censito al catasto fabbricati : intestata a nato a Bugnara il 02/08/1966, c.f. , proprietà per 1000/1000.

Comune di Sulmona, sezione urbana, foglio 10, particella 939, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 2.434,00. Strada Statale 17 piano T-1.

Edificio con corte pertinenziale, confinante con Strada Comunale, particella catastale 959, particella catastale 898, particella catastale 897.

Il capannone è costituito da un piano terra ed un primo piano a soppalco, adiacente il fabbricato insiste una terreno in corte esclusiva.

La superficie lorda del piano terra è pari a mq 328 circa (utile mq 302 circa), il soppalco al primo piano, allo stato grezzo di costruzione, misura una superficie lorda di mq 72 circa. La corte esclusiva esterna desunta catastalmente è pari a circa mq 1.500,00 mq.

Immobile dotato di Certificato di Agibilità annotato al n. 50/GC del 20/11/2006 Comune di Sulmona.

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente per applicazione sup. Commerciale	Sup. Commerc. Lorda	Condizioni
Capannone industriale ad uso laboratorio con corte esclusiva annessa	Capannone mq 400,00 _ Corte mq 1.500,00	Capannone 100% Corte 10%	550,00	Buone

Caratteristiche descrittive a stima visiva:

Strutture verticali e orizzontali (pareti, pilastri e travi portanti): realizzata con pannelli perimetrali e struttura portante in calcestruzzo armato prefabbricato. Condizioni Buone.

Fondazioni: materiale: struttura in plinti/fondazioni di cemento armato;

Pareti interne divisorie: materiale: divisori con struttura metallica e finitura in cartongesso, buone condizioni.

Pavimentazioni: materiale: pavimento in cls industriale finito a spolvero di quarzo, buone condizioni.

Finiture interne: Muri perimetrali stato grezzo costruttivo, condizioni buone;

Infissi: Vano apertura ingresso lato via R. Cicerone con struttura metallica e ante vetrate, serranda in acciaio zincato avvolgibile; Serranda ingresso laterale al laboratorio in metallo anodizzato; porte esterne/interne e finestre con telaio in metallo e ante vetrate.. Buona condizione.

Impianto idrico: si. Collegato alla rete Comunale.

Impianto termico: no. Dotato di stufa con capacità di irradiazione aria calda nei locali.;

Impianto elettrico: si.

Impianto scarico: si, allacciato a collettore fognario Condominiale, collegato alla rete fognaria Comunale.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 :

7.1. Criterio di Stima.

7.1.1. - METODO E CRITERIO DI STIMA : Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica secondo il metodo comparativo per immobili similari per condizione e destinazione economica, desumendolo in base a rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare, anche attraverso valutazioni dell'Agenzia del Territorio (quotazioni servizio immobiliare) e dell'ufficio delle Entrate. Riferendosi a quest'ultime, in particolare la tipologia prevalente riferita al bene espropriato, capannone laboratorio stato conservativo normale, pone nelle ultime rilevazioni disponibili

(2° semestre 2020) un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, compreso tra un minimo di 380,00 ad un massimo di 570,00 euro/mq.

7.1.2. - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO : Dai dati ricavati, il parametro di riferimento sarà il mq. di superficie lorda dei locali applicato alla superficie commerciale dell'immobile.

Il Parametro è calcolato con l'inserimento dei coefficienti di aumento/riduzione applicati alle superfici interne ed esterne che compongono alla formazione della superficie commerciale, comprensivo della quota parte della corte pertinenziale.

Considerata la tipologia costruttiva, la destinazione produttiva, lo stato conservativo dell'immobile, la fascia di ubicazione periferica all'interno dell'area industriale, si individuano il seguente valore medio di applicazione:

- per l'unità immobiliare destinata a laboratorio e deposito per vetreria, in euro 480,00 al mq. di superficie commerciale ;

7.2 - CRITERIO DI VENDITA : Considerata la peculiarità del bene pignorato, si dichiara che lo stesso è posto in vendita in un unico lotto.

7.2.1 Fonti di informazione .

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi di vendita in uso nel mercato immobiliare delle nostre zone; da indagini presso l'ufficio delle entrate e del catasto; dai dati delle quotazioni immobiliari dell'ufficio delle Entrate.

7.3 Valutazione delle superfici.

Immobile LOTTO 1	Superficie utile commerciale	Valore intero	Valore diritto (1/1)
Capannone industriale ad uso laboratorio con corte esclusiva annessa	Mq 550,00	€ 480,00	<u>264.000,00</u>

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima.

7.4.1 - riduzione del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita :
LOTTO 1 euro 7.920,00.

7.4.2 - VALORE RELATIVO ALLA PERCENTUALE CORRETTIVA TOTALE :
Considerando l'unica percentuale di adeguamento parametrico (- 3%) :
LOTTO 1 euro 7.920,00 .

7.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (paragrafo 7.4) nello stato di fatto in cui si trova (riferito ad 1/1 della proprietà), in cifra tonda:
euro 256.000,00 (euroduecentocinquantaseimila/00).

Bene in BUGNARA (AQ)
LOTTO 2

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA LOTTO 2:

Quota relativa ad 1/1 della proprietà di un edificio a destinazione residenziale al piano terra e magazzino/deposito al primo piano, sito a Bugnara (AQ) in Via Vallecervo n. 12 (già S.P. Nolfese).

Fabbricato per civile abitazione censito al catasto fabbricati :

intestato a nata a Sulmona il 20/02/1934 (dato errato in quanto _____
nata il 20/02/1944), c.f. non indicato, proprietà per 30/90; nato
a Sulmona il 25/03/1977, c.f. , proprietà per 20/90;
nata a Bugnara il 12/01/1965, c.f. ,
proprietà per 20/90; nato a Bugnara il 02/08/1966, c.f.
, proprietà per 20/90.

- Comune di Bugnara, sezione urbana, foglio 8, particella 506, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte mq 135, rendita € 369,27, Via SS Nolfese_ Piano T.
- Comune di Bugnara, sezione urbana, foglio 8, particella 506, subalterno 2, categoria C/2, consistenza 107 mq, superficie catastale totale 131 mq, € 204,47, Via SS Nolfese_ Piano 1.

Edificio unico con corte pertinenziale, confinante con fascia di servitù impianto acquedotto irrigazione consortile (lato strada), particella catastale 160, particella catastale 505, particella catastale 4.

Immobili in precedenza già censiti nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 35 sub. 1 (attualmente fg. 8 particella 506 sub 1) ed al foglio 8, particella 35 sub. 2 (attualmente fg. 8 particella 506 sub. 2).

In riferimento ai confini si precisa, che le unità immobiliari oggetto della procedura sopra riportate così come individuate oggi in catasto, non hanno confine con la strada via Vallecervo (già S.P. Nolfese).

Di fatti, come restituito nella planimetria catastale tra la strada via Vallecervo (già S.P. Nolfese) e la fascia di servitù dell'impianto acquedotto irriguo consortile, risulta interposto una piccola porzione di terreno censito nel Catasto Terreni.

Appezamento così oggi riportato in catasto:

- Catasto Terreni foglio 8 particella 35, seminativo irriguo classe 2, superficie mq 123, deduz B, reddito domenicale € 0,57 reddito agrario € 0,92, partita 6251, dati derivanti da frazionamento in atti dal 28/10/1986 (n. 1583).
Intestatari: nata a Sulmona il 20/02/1944 c.f. _____
proprietà per 3/9, nato a Sulmona il 25/03/1977, c.f. _____, proprietà per 2/9; nata a Bugnara il 12/01/1965, c.f. _____, proprietà per 2/9; nato a Bugnara il 02/08/1966, c.f. _____, proprietà per 2/9.

Terreno in proprietà ed uso ai soggetti debitori della procedura in epigrafe (sebbene risulti indicato erroneamente il nominativo) ma non oggetto di unità negoziale della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila in data 05/10/2020 ai n.ri 13346/10445.

Peraltro è opportuno premettere che in origine gli immobili pignorati e la corte di terreno circostante, già censiti nel catasto fabbricati al foglio 8 particella 35 sub. 1 ed al foglio 8 particella 35 sub. 2 e con tale consistenza oggetto di unità negoziale della nota di trascrizione su riportata, avevano entità planimetrica catastale confinante direttamente con la via Vallecervo (già S.P. Nolfese) così come delimitato nella planimetria agli atti del catasto presentata in data 28/02/1976 (vedi allegato a pagina 25).

Natura catastale precedente al periodo dei lavori di costruzione dell'acquedotto consortile e del frazionamento (in atti in catasto dal 28/02/1986 n. 1583) che ha generato l'attuale residuo di terreno oggi censito nel relativo catasto di riferimento al foglio 8 particella 35 sup. mq. 123.

Allo stato attuale porzione di questo terreno (fg. 8 p.lla 35), insieme alla fascia di pertinenza consortile, è parte del piazzale pavimentato antistante il fabbricato pignorato utilizzato per l'accesso diretto con la strada via Vallecervo (già S.P. Nolfese).



9. DESCRIZIONE SOMMARIA :

9.1) LOTTO 2:

L'unità immobiliare è un fabbricato indipendente adibito a civile abitazione sito in Bugnara alla via Vallecervo già denominata S.P. Nolfese, arteria ubicata nella località Vallecervo sulla strada provinciale di collegamento con Sulmona, distante circa 3 km dall'abitato centrale del capoluogo cittadino.

L'edificio è composto da un piano terra, destinato ad abitazione ed un primo piano destinato a magazzino / deposito non adibito a residenziale.

Il fabbricato ha struttura portante in elevazione in blocchi pieni di cemento posata su fondazione interrata realizzata con getto di calcestruzzo. La copertura è realizzata con struttura del solaio con travetti in cemento prefabbricati e blocco di laterizio (pignatta) direttamente posata sui muri dove risulta realizzato un cordolo perimetrale in cemento armato.

Nel lato retrostante l'edificio, con struttura a se stante, è realizzata una cantina seminterrata ed un locale deposito/magazzino, quest'ultimo completamente fatiscente (vedi allegata a pag. 55) e privo di ogni criterio idoneo di costruzione.

La cantina seminterrata, con altezza fuori terra pari a m. 0,50/0,70 circa, è costruita con struttura portante dei muri in blocchi pieni di cemento con copertura piana realizzata da solaio con travetti in cemento prefabbricati e blocco di laterizio (pignatta) direttamente posata sui muri. Tutte le finiture sono allo stato grezzo di costruzione. Sulla copertura è posata una guaina impermeabilizzante. La cantina seminterrata ha una superficie calpestabile pari a mq 42 circa, con ingombro lordo pari a mq 60 circa. L'altezza dei vani interni seminterrati adibiti a cantina è di m. 2,67.

Il vano fuori terra adiacente la cantina seminterrata adibito a deposito/magazzino di costruzione grezza e fatiscente, ha una superficie lorda pari a mq 32 circa, con altezza di circa 2 metri.

Tra l'edificio residenziale e la cantina seminterrata lo spazio antistante risulta coperto da tettoia con struttura e copertura realizzata in metallo.

Annessa agli edifici realizzati insiste una corte esterna di pertinenza esclusiva.

Allo stato attuale l'appartamento residenziale al piano terra, leggermente rialzato rispetto al piazzale antistante, è composto da ingresso/salotto, soggiorno, cucina, corridoio per camere, tre camere e nella parte posteriore un ulteriore soggiorno con annesso cucinotto, ripostiglio e bagno. Sul prospetto di ingresso è realizzata una balconata da cui inizia la scala esterna per accesso al piano sottotetto.

La superficie complessiva calpestabile del piano terra è pari a mq 148 circa, la superficie lorda complessiva di circa mq 188. L'altezza dei vani interni dei locali è pari a m. 3,00.

Il primo piano dell'edificio, ricavato nel sottotetto, ha tutti i cinque vani vani adibiti a magazzino con superficie interna completa pari a mq 108 circa e ingombro lordo di mq 135. Tutti i locali sono allo stato grezzo di costruzione. L'altezza dei vani interni è variabile da m. 1,67 a 2,78.

Ai locali sottotetto si accede con scala esterna adiacente i muri.

Il piano terra è finito con pavimentazione in parte con mattonelle in ceramica, in parte con mattonelle in marmo/pietra, i locali bagni e cucina hanno rivestimento in piastrelle sulle pareti.

Gli intonaci interni sono realizzati con finitura a malta fine di cemento e tinteggiatura, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni (finestre) hanno struttura in alluminio anodizzato e ante vetrate con tapparelle avvolgibili, il portoncino di ingresso principale è in legno.

Il piazzale antistante l'ingresso dell'edificio risulta lastricato con mattonelle di betonella fino all'intersezione della strada via Vallecorno (già S.P. Nolfese).

Il piano terra ha gli impianti (elettrico_ termico _idrico/fognario) sottotraccia.

L'impianto termico, con elementi radianti termosifoni nei vani, è alimentato con caldaia a gas ma è presente anche una caldaia a biomassa (pellets).

L'impianto fognario è collegato alle rete di scarico Comunale.

L'edificio risulta realizzato negli anni 70 con termine dei lavori nel novembre 1975.

Si precisa che l'immobile residenziale, la cantina seminterrata ed il locale deposito/magazzino adiacente, così come sopra citati, sono costruiti con difformità urbanistiche riscontrate di cui si ignora l'epoca di realizzazione, discordanze meglio specificate nel paragrafo 12 di seguito riprodotto.

10. STATO DI POSSESSO :

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04 dicembre 2020 alla presenza continua del Custode Giudiziale Sig. Carmine Italiani della I.V.G. di Pescara.

Allo scopo è stato redatto un verbale dal Custode, in cui si è constatato che l'abitazione e le sue pertinenze, risultano nel possesso del nucleo familiare dei debitori.

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

11.1. Formalità pregiudizievoli

11.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

Dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo, limitatamente all'immobile oggetto di cui al Lotto 2 della esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a L'Aquila in data 05/10/2020 ai n.ri 13346/10445 contro , , , , a favore GUBER BANCA SpA con sede in Brescia, c.f. 03140600176.

11.2. Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria**, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà, iscritta a L'Aquila in data 20/07/2004 ai n.ri 16614/3346 contro , , , , a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna scrl con sede in Pratola Peligna c.f. 00092420660, a garanzia di mutuo, annotata di atto modificativo di mutuo in data 01/09/2016 ai n.ri 14737/1393.

- **Ipoteca legale**, iscritta a L'Aquila in data 16/11/2004 ai n.ri 27051/6646 contro , a favore di [REDACTED], gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà per 2/9 indivisi dell'immobile sito in Bugnara e censito con il mappale 35 del foglio 8 di catasto terreni, in dipendenza di atto in data 05/11/2004 n. 4848 di rep. Servizio Riscossione Tributi della provincia di L'Aquila.

- **Ipoteca legale**, iscritta a L'Aquila in data 28/03/2007 ai n.ri 8862/2407 contro , a favore di [REDACTED] gravante il diritto di piena proprietà per 2/9 indivisi dell'immobile sito in Bugnara e censito con il mappale 35 sub 1 del foglio 8 catasto fabbricati, in dipendenza di atto in data 20/03/2007 n. 64.093 di rep. Gerit SpA agente per la riscossione per la provincia di L'Aquila.

- **Ipoteca legale**, iscritta a L'Aquila in data 28/08/2015 ai n.ri 11522/1276 contro , a favore di Equitalia Centro SpA con sede in Firenze c.f. 03078981200, gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà per 2/9 indivisi dell'immobile sito in Bugnara e censiti con il mappale 506 sub1 e 506 sub 2 del foglio 8 catasto fabbricati , in dipendenza di atto in data 26/08/2015 n. 616/5415 di rep. Equitalia Centro SpA.

- **Ipoteca legale**, iscritta a L'Aquila in data 22/03/2018 ai n.ri 4836/417 contro , a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, gravante "inter alia" il diritto di piena proprietà per 2/9 indivisi dell'immobile sito in Bugnara e censiti con il mappale 506 sub 1 e 506 sub 2 del foglio 8 catasto fabbricati , in dipendenza di ruolo ed avviso di addebito esecutivo in data 22/03/2018 n. 1.203/5418 di rep. Agenzia delle Entrate - Riscossione.

12. Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale :

12.1 Conformità urbanistico - edilizia :

Previa richiesta di accesso atti al Comune di Bugnara, prot. arrivo n. 0005098 del 14/12/2020, è stato eseguita presso gli uffici Comunali in data 27/01/0021 la verifica dei documenti posti in visione.

Dall'unico plico prodotto con sopra evidenziato "Pratica di Costruzione Edile anno 1973 Pratica n. 8 Presentatore ", si riporta quanto desunto dai documenti del fascicolo:

- Il Genio Civile di L'Aquila ha autorizzato un progetto con prot. n. 6789 del 17/06/1971;
- Con lettera datata 10/3/1973 la ditta ha richiesto la possibilità di apportare modifiche al progetto iniziale;
- Su domanda pervenuta il 24/03/1973, il Genio Civile dell'Aquila in data 13/04/1973 prot. n. 3209 - segr. ha autorizzato i lavori in variante al progetto autorizzato il 17/06/1971 prot. n. 6789, con prescrizione di assoluto divieto di adibire i vani sottotetto ad abitazione.
- Il Comune di Bugnara in data 23/08/1973 prot. 615 ha concesso al sig. la Licenza di Costruzione in Variante al progetto presentato in data 17/06/1971;
- Presentata al Comune di Bugnara, ed annotata il 12/12/1975 al n. 2178, la domanda di ottenimento di Dichiarazione di Abitabilità;
- Il Comune di Bugnara in data 24/01/1976 per la pratica n. 122 Prot. n. UNO, ha emesso Dichiarazione di Abitabilità .

Dalla verifica effettuata si è riscontrato che allo stato attuale sussistono delle difformità urbanistiche realizzate non in conformità ai disegni progettuali del fascicolo, di seguito riportate:

- A) Risulta compiuto un ampliamento al piano terra, con prolungamento dello stesso nella porzione retrostante l'edificio residenziale;
- B) Risulta realizzata ex novo ed in posizione indipendente una costruzione adibita a cantina con unico piano seminterrato ;
- C) risulta costruita un vano fuori terra adiacente la cantina seminterrata adibito a deposito/magazzino;
- D) risulta coperta la corte esterna tra l'edificio residenziale e la cantina seminterrata, mediante tettoia metallica.
- E) L'accesso al piano terra dell'edificio autorizzato risulta con ingresso rialzato rispetto al piano campagna circostante ed è stata realizzata una balconata lungo il prospetto.

Di tali difformità non vi è notizia nel fascicolo visionato.

L'ampliamento in difformità del piano terra è composto da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un ripostiglio, sono presenti inoltre due camini nel vano soggiorno. La costruzione è in muratura ed è congiunta all'edificio residenziale autorizzato. La superficie lorda realizzata è pari a mq 47 circa, il volume lordo edificato è pari a mc 145 circa.

La costruzione indipendente posta al piano seminterrato, consta di un ingresso a piano terra e due vani adibiti a cantina/dispensa. L'altezza fuori terra (tranne la porta di ingresso tutta fuori terra) è di media circa 50/70 cm dal piano campagna circostante. La superficie lorda realizzata è di mq. 60 circa, il volume lordo complessivo edificato è pari a mc. 177 circa, dei quali circa mc. 30 realizzati fuori dal piano campagna circostante.

Il vano realizzato a piano terra adibito a deposito/magazzino adiacente la cantina seminterrata, è una costruzione realizzata parzialmente in muratura di blocchetti e parzialmente in legno con copertura fatiscente. Tutta la costruzione è pericolante e realizzata senza criterio progettuale quale "baracca". L'edificazione realizzata ha un volume lordo pari a mc. 65 circa per una superficie lorda di 32 mq circa.

La copertura interposta tra l'edificio residenziale e la cantina seminterrata, è costruita con struttura portante in ferro. Il piano di copertura è realizzato con pannello in lamiera metallica coibentato del tipo a "sandwich".

La fascia su cui insiste la proprietà immobiliare oggetto della procedura è ubicata nel P.R.G. vigente in Zona Residenziale di ristrutturazione di tipo 2 (B2) i cui parametri urbanistici indicati all'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. anno 2002, individuano tale zona con porzioni di edificato caratterizzate da un tessuto urbano consolidato.

Per tali edifici è ammesso il risanamento igienico edilizio con un premio di cubatura per adeguamento nella misura del 30% del volume esistente per edifici fino a 200 mc, con un minimo di superficie utile realizzabile pari a 15 mq ; del 10% del volume esistente per edifici con volumetria superiore ai 200 mc. con un minimo di superf. utile realizzabile pari a 15 mq. . In questa Zona i lotti liberi sono inedificabili.

Per le stesse zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri della Zona Residenziale di Ristrutturazione di tipo 1 (B1), censito all'art. 109 delle N.T.A., nelle quali è consentito utilizzare per adeguamento igienico-funzionale, un premio di

superficie pari al raggiungimento dei minimi standards igienici o per un massimo del 10% della Su (superficie utile) edificata. Anche in questa Zona i lotti liberi sono inedificabili.

L'edificio autorizzato dal Comune di Bugnara con Licenza di Costruzione prot. 615 del 23/08/1973 completato nell'edificazione nell'anno 1975 (dichiarazione di abitabilità rilasciata gennaio 1976) planimetria catastale in atti dal 28/02/1976, la cui volumetria edificata supera i 200 mc. realizzati, per quanto disposto nel P.R.G. vigente potrebbe avere nel caso di difformità sanabile un aumento di volumetria massima ammissibile pari al 10% quale premio di cubatura del volume esistente (art. 110 N.T.A.) e/o per un massimo del 10% della Su (superficie utile) edificata così come specificato nell'art. 109 delle N.T.A.

Ravvisato quanto sopra descritto, valutato che la difformità edilizia riscontrata nella porzione in prolungamento del piano terra dell'edificio originario (superficie lorda realizzata mq. 47 circa per un volume lordo complessivo di mc. 177 circa) supera con il costruito le superfici massime consentite per gli adeguamenti previsti negli art.li 109 e 110 delle N.T.A. e che, inoltre, il compimento della cantina seminterrata ed il deposito/magazzino adiacente sono stati realizzati in lotti la cui superficie risulta inedificabile, si afferma che le difformità urbanistiche riscontrate ai punti A-B-C-D non sono sanabili.

Per tale condizione, l'immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi in ottemperanza alla Licenza di Costruzione prot. 615 del 23/08/1973.

Il costo di tale attività è considerato congruo, per demolizione, trasporto a discarica autorizzata e ripristino dei terreni, in euro 8.500,00, somma che verrà decurtata dal prezzo di stima.

Riferendosi alla sola difformità di cui al punto E (posizione rialzata rispetto al piano campagna e costruzione balcone lungo il prospetto di ingresso) differenza sanabile, dovrà essere presentata una richiesta in Comune per regolarizzare la diversa realizzazione citata.

Per tale procedura è stimata una spesa complessiva, per diritti Comunali e spese tecniche, di euro 700,00.

Si evidenzia anche che il piano sottotetto, ancora allo stato grezzo di costruzione, è stato realizzato con diversa disposizione della porta di ingresso e non risultano realizzati dei tramezzi divisorii previsti in progetto.

12.2 Conformità catastale :

Relativamente al LOTTO 2.

L'immobile pignorato, attualmente censito al catasto fabbricati di Bugnara foglio 8 particella 506 sub 1 e particella 506 sub 2 hanno tali risultanze in forza di denunce per modifica identificativo ed allineamento mappe registrate in data 12/11/2004 rispettivamente al n. 25565.1/2004 ed al n. 25566.2/2004 (protocollo n. AQ0205258) in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i rispettivi mappali 35 sub 1 e 35 sub 2 del foglio 8 catasto fabbricati.

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 506, di superficie Ha 0.09.39, del foglio 8 catasto terreni, risulta in forza di denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 12/11/2004 al n. 5930.1/2004 (protocollo n. AQ0205257) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 159, di Ha 0.09.39 a sua volta risultante in forza del frazionamento registrato al n. 1583, in atti dal 28/10/1986, in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 35 di Ha 0.10.62 così risultante in forza di variazione d'ufficio registrata al n. 1583 in atti dal 28/11/1986, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale n. 35 di Ha 0.11.40 del medesimo foglio 8 catasto terreni.

Non risultano agli atti catastali censimenti degli immobili realizzati in difformità di cui al paragrafo 12.

12.3 Vincoli di usi civili e pubblicistici:

Non risultano insistere sull'immobile pignorato vincoli fissati dall'autorità pubblica.

13 PROPRIETARI:

13.1 Attuali proprietari (relativamente al Lotto 1):

Dal 28/10/1988, per quota indivisa di 3/9; ,
e in ragione della quota indivisa di 2/9 ciascuno, giusta
successione ex lege in morte di trascritta a L'Aquila il 04/11/1989 ai
n.ri 14446/11505.

Descrizione di cui al punto 8 - LOTTO 2

Quota relativa ad 1/1 della proprietà di un edificio a destinazione residenziale al piano terra e magazzino/deposito al primo piano, sito a Bugnara (AQ) in Via Vallecervo n. 12 (già S.P. Nolfese).

Fabbricato per civile abitazione censito al catasto fabbricati :

intestato a nata a Sulmona il 20/02/1934 (dato errato in quanto _____
nata il 20/02/1944), c.f. non indicato, proprietà per 30/90; nato
a Sulmona il 25/03/1977, c.f. , proprietà per 20/90;
nata a Bugnara il 12/01/1965, c.f. ,
proprietà per 20/90; nato a Bugnara il 02/08/1966, c.f.
, proprietà per 20/90.

- Comune di Bugnara, sezione urbana, foglio 8, particella 506, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq, totale escluse aree scoperte mq 135, rendita € 369,27, Via SS Nolfese_ Piano T.
- Comune di Bugnara, sezione urbana, foglio 8, particella 506, subalterno 2, categoria C/2, consistenza 107 mq, superficie catastale totale 131 mq, € 204,47, Via SS Nolfese_ Piano 1.

Edificio unico con corte pertinenziale, confinante con fascia di servitù impianto acquedotto irrigazione consortile (lato strada), particella catastale 160, particella catastale 505, particella catastale 4.

Immobili in precedenza già censiti nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 35 sub. 1 (attualmente fg. 8 particella 506 sub. 1) ed al foglio 8, particella 35 sub. 2 (attualmente fg. 8 particella 506 sub. 2).

Appartamento al piano terra con superficie lorda pari a mq. 142 circa, primo piano adibito a deposito/magazzino di superficie lorda pari a mq. 134 circa.

Fabbricato con corte pertinenziale di circa 800 mq. (desunti catastalmente).

Edificio autorizzato con Licenza di Costruzione prot. 615 del 23/08/1973, completato nell'edificazione nell'anno 1975 e con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 24/01/1976 per la pratica n. 122 Prot. n. UNO.

Unità immobiliare con difformità edili non sanabili meglio specificate nel paragrafo 12, e trasferito nello stato di fatto in cui si trova con obbligo dell'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente per applicazione sup. Commerciale	Sup. Commerc. Lorda	Condizioni
Fabbricato residenziale al P.T e deposito/,magaz. Al P 1 con corte annessa	Abitazione mq. 142 ca._dep./magaz. mq 134 ca. _Corte mq 800,00	Abitazione P.T. - 100% Dep./Magaz. P 1 - 20% Corte esterna - 10%	249,00 mq	Buone

Caratteristiche descrittive a stima visiva:

Strutture verticali e orizzontali (pareti portanti) : realizzate con blocchi pieni di cemento (pareti) con solaio di travetti precompressi e blocco di laterizio (pignatta). Condizioni Buone.

Fondazioni : materiale : struttura in plinti/fondazioni di cemento armato;

Pareti interne divisorie: materiale: divisori con muratura di forati in laterizio, buone condizioni.

Pavimentazioni : materiale: (Piano Terra) pavimento in parte mattonelle in ceramica in parte con mattonelle marmo/pietra, buone condizioni. Primo piano stato grezzo costruzione.

Finiture interne : (piano terra) Muri perimetrali e soffitti finiti con malta di cemento tirata a liscio e tinteggiatura, condizioni buone. Primo piano stato grezzo costruzione ;

Infissi : (Piano Terra) Porte in legno, infissi esterni (finestre) struttura in alluminio anodizzato e ante vetrate, tapparelle con avvolgibili. Buona condizione.

Impianto idrico : si. Collegato alla rete Comunale.

Impianto termico: no. Dotato di stufa con capacità di irradiazione aria calda nei locali.;

Impianto elettrico : si.

Impianto scarico : si, allacciato a collettore fognario Condominiale, collegato alla rete fognaria Comunale.

14 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2 :

14.1. Criterio di Stima.

14.1.1. - METODO E CRITERIO DI STIMA : Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica secondo il metodo comparativo per immobili simili per condizione e destinazione economica, desumendolo in base a rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare, anche attraverso valutazioni dell'Agenzia del Territorio (quotazioni servizio immobiliare) e dell'ufficio delle Entrate.

Riferendosi a quest'ultime, in particolare, la tipologia riferita al bene espropriato, abitazione civile con stato conservativo normale, pone nelle ultime rilevazioni disponibili (1° semestre 2020) un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, compreso tra un minimo di 390 ed un massimo di 560 euro/mq.

14.1.2. - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO : Dai dati ricavati, il parametro di riferimento sarà il mq. di superficie lorda dei locali, applicato alla superficie commerciale dell'immobile.

Il Parametro è calcolato con l'inserimento dei coefficienti di aumento e/o riduzione applicati alle superfici interne ed esterne che compongono alla formazione della superficie commerciale, comprensivo della quota parte della corte pertinenziale.

Considerata la tipologia costruttiva, la destinazione residenziale, lo stato conservativo dell'immobile, la fascia di ubicazione periferica extraurbana del restante territorio Comunale, si individuano i seguenti valori medi di applicazione:

A) Per il fabbricato residenziale al piano terra con depositi/magazzino al primo piano, in euro 500,00 al mq di superficie commerciale lorda.

La superficie commerciale lorda calcolata dell'unità immobiliare è pari a mq 249,00.

14.1.3. - PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI:

Considerata la tipologia costruttiva, la destinazione residenziale, lo stato conservativo dell'immobile, la fascia di ubicazione periferica, si individuano i seguenti valori medi di applicazione:

- Parametro individuazione tipologia abitazione : Abitazione Civile A/2 = 0,97;
- Parametro di piano : Piano Terra = 1,00;
- Parametro stato locativo : Abitazione libera = 1,00;
- Parametro stato di conservazione : Fabbricato finito nella costruzione nel 1975 _ Condizioni Normali = 0,97;
- Parametro esposizione e vista : Esterna mista = 0,90;
- Parametro luminosità : mediamente luminoso = 0,90;
- Parametro efficienza impianti : Elettrico e Idrico = 1,00;
- Parametro termico : Riscaldamento autonomo = 1,00;
- Parametro efficienza termica generale : 0.90;
- Parametro zona ubicazione : Zona periferica frazioni = 0,97;
- Parametro condizioni generale immobile : Normale = 1,00;

- **14.1.4. - PERCENTUALE CORRETTIVA TOTALE :** Considerato quanto sopra si determina una percentuale di adeguamento parametrico quale risultato della media aritmetica dei coefficienti correttivi utilizzati.

- Coefficiente correttivo totale per l'unità immobiliare : 0,96.
- Percentuale di riduzione da applicare alla superficie commerciale lorda : -4%

14.2 - CRITERIO DI VENDITA : Considerata la peculiarità del bene pignorato, si dichiara che lo stesso è posto in vendita in un unico lotto.

14.2.1 Fonti di informazione .

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi di vendita in uso nel mercato immobiliare delle nostre zone; da indagini presso l'ufficio delle entrate e del catasto; dai dati delle quotazioni immobiliari dell'ufficio delle Entrate.

14.3 Valutazione delle superfici.

Immobile LOTTO 2	Superficie commerciale corretta (pargr. 14.1.4)	Valore intero	Valore diritto (1/1)
Fabbricato residenziale al P.T e deposito/ ,magaz. al P 1 con corte annessa	Mq 239,,00	€ 500,00	<u>119.500,00</u>

14.4. Adeguamenti e correzioni della stima.

14.4.1 - riduzione del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita :
LOTTO 2 euro 3.585,00.

14.4.2 - riduzione per oneri dovuti al ripristino delle difformità urbanistiche non sanabili (vedi paragrafo 12) :
LOTTO 2 euro 8.500,00.

14.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO 2.

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (paragrafo 14.4) nello stato di fatto in cui si trova (riferito ad 1/1 della proprietà), in cifra tonda:
euro 107.000,00 (centosettemila/00).**

15. CONCLUSIONI.

15.1_ RIFERITO AL LOTTO 1:

Il prezzo a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui alla procedura Es. Imm.re n. 43/2020 è determinato in euro **256.000,00**;

Per le difformità urbanistiche riscontrate (vedi paragrafo 5), sarà necessario ottemperare agli adempimenti decritti al fine di regolarizzare la corretta conformità urbanistica/edilizia entro il termine stabilito dalla emissione del decreto di trasferimento.

15.2_ RIFERITO AL LOTTO 2:

Il prezzo a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui alla procedura Es. Imm.re n. 43/2020 è determinato in euro **107.000,00**;

Per la difformità urbanistica sanabile riscontrata nel piano terra ubicato in posizione rialzata rispetto al piano campagna e la costruzione del balcone sul fronte di ingresso sarà necessario ottemperare agli adempimenti decritti al fine di regolarizzare la corretta conformità urbanistica/edilizia entro il termine stabilito dalla emissione del decreto di trasferimento.

Per le difformità non sanabili (vedi paragrafo 12) l'immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi in ottemperanza alla Licenza di Costruzione prot. 615 del 23/08/1973.

Riferendosi ai confini dell'immobile si rimanda al paragrafo 8 pagine n. 9 e 10.

La presente relazione, composta da 59 pagine numerate da 1 a 59 compreso il frontespizio (da pag. n. 1 a pag. n. 21 Rapporto di Stima; da pag. n. 22 a pag. n. 59 Allegati) , è inviata telematicamente al creditore procedente (_____ / _____), una copia cartacea è inviata con posta raccomandata ai debitori eseguiti (Via Vallecervo n. 12_ 67030 _Bugnara).

In allegato vengono consegnati:

- Mappa catastale Lotto 1 e Lotto 2 (pag.ne 22 e 23)
- Planimetria di u.i.u catastale Lotto 1 e Lotto 2 (pagine 24-22-26);
- Visura catasto aggiornata dell'immobile Lotto 1 e Lotto 2 (pagine 27-28-29);
- Visura aggiornata terreno foglio 8 particella 35 Comune Bugnara (pag. 30);
- Certificato Agibilità Lotto 1 (da pag. 31 a pagina 34);
- Licenza di Costruzione Lotto 2 (pagine 35 e 36);
- Autorizzazione Genio Civile Lotto 2 (pagine 37-38-39);
- Dichiarazione di Abitabilità Lotto 2 (pagina 40);
- Elaborati Progetto Lotto 2 (da pagina 41 a pagina 47);
- Documentazione fotografica Lotto 1 (pagine 48 e 49);
- Documentazione Fotografica Lotto 2 (pagine 50-51-52);
- Document.ne Fotografica Difformità Urbanistiche non sanabili Lotto 2 (pag. 53-54-55);
- Piante rilievo interno dei LOTTI 1 e LOTTO 2 (da pag. 56 a pagina 59);
- Nota di trasmissione Rapporto di Stima ai debitori (pagine 60 e 61).

Sulmona 18 maggio 2021

Il C.T.U. Ing. Emiliano Marcantonio

