

ASTE
GIUDIZIARIE®

FRANCESCA

CAPRA
Architetto

via solferino 43 - 65123 pescara
via san raniero 10 - 67100 l'aquila
tel / fax 085 7931657
francesca-capra@libero.it
fr.capra@pec.archrm.it

mobile
349 66.01.557

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep.: 53/2023

giudice: Dr.ssa MAURA MANZI

debitori eseguiti:

precedente: FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

interventuti:

oggetto: RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE

N. lotti: LOTTI INDIVIDUATI: 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

data: L'Aquila 20 dicembre 2024

C.T.U.: Arch. Francesca Capra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta, Arch. Francesca Capra, regolarmente iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti di Roma e Provincia al N. 17457 ed a quello dei CTU del Tribunale Civile di L'Aquila al N. 64, per incarico ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Maura Manzi, redige la presente perizia tecnica d'ufficio per valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Di seguito si espongono i quesiti posti dal G. E. al C.T.U.

1. verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art. 567, 2° comma, c. p. c. e segnalare, sospendendo ogni ulteriore operazione di stima, i documenti mancanti o inidonei;

2. Individuare, sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad integrare un medesimo lotto, per la complementarità degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, fabbricato principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo complesso con destinazione produttiva o commerciale) o per altre ragioni di mercato che consiglino la vendita in lotto unico (ad esempio, pluralità di terreni confinanti, anche con diversa destinazione urbanistica). Formare i lotti sulla base di detti criteri.

3. Procedere ad descrizione dettagliata dei beni in esecuzione, specificando se siano liberi od occupati, se soggetti a vincoli di sorta (quali, ad esempio, quelli storico culturali, atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione LACP, diritti ex lege n. 122\2005, limiti alla attitudine edificatoria, servitù prediali,, vincoli idrogeologici e forestali, usi civici e livelli), se acquistati in regime di comunione legale tra coniugi e con quale atto traslativo, quale sia la destinazione in atto, quale la destinazione urbanistica dei terreni e gli estremi della concessione e l'epoca dell'edificazione dei fabbricati, se sia stata dichiarata l'abitabilità per gli immobili destinati ad abitazione, corredata di planimetrie e fotografie; verificare, se del caso, l'abitabilità del bene ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380\2001.

Indicare la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, gli accessi, i confini, eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, soiai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Indicare l'attuale possessore dei beni e l'eventuale esistenza di rapporti di locazione in virtù di atti registrati anteriormente al pignoramento, il reddito dominicale o la rendita catastale e i valori stimati.

4. *Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. Procedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Acquisire, nel caso di terreni, se non già in atti, le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica non anteriori a 3 mesi;*

5. *Quantificare il valore minimo di mercato dell'immobile in questione, assumendo quale parametro la media dei valori al mq. di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ove gli immobili oggetto dei contratti e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione.*

Ove il valore stimato si discosti da quello attribuibile in base ai criteri di cui all'art. 15 cod.proc.civ. ovvero di cui all'art. 52 co.4 TU imposta di registro D.P.R. 131/86, allegare copia della documentazione posta a fondamento del giudizio di stima ed applicare comunque una decurtazione del 5% sull'importo stimato (abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione);

6. *Allegare, in caso di pluralità di lotti, scheda riassuntiva contenente l'elencazione di tutti i lotti da porre in vendita indicando ciascun lotto con una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.*

7. *Allegare ed acquisire, ove necessario, il certificato di qualificazione energetica dell'immobile pignorato.*

Da una prima analisi del fascicolo d'ufficio presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di L'Aquila, al fine di reperire i dati essenziali alle ricerche da effettuare presso i pubblici uffici, il sottoscritto ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c, ha controllato la completezza dei documenti, non riscontrando nell'immediato dati mancanti o non idonei.

Più precisamente si elenca qui la documentazione fornita:

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Nota di trascrizione | SI |
| 2. | Estratto di mappa | SI |
| 3. | Certificazione catastale attuale | NO |
| 4. | Certificati ipocatastali ventennio | NO |
| 5. | Relazione notarile | SI |
| 6. | Certificato di destinazione urbanistica | NO |
| 7. | Certificato storico ventennale | NO |

porzione immobiliare, sita al piano T-1 , categoria A/2, di classe 2°, consistenza 3.5 vani, rendita Euro 343,44;

N.B.: il sub 1 deriva dalla trasformazione per "variazione della destinazione" del 10/10/2013 prot. AQ0167065, della particella 14, ex C/6 Stalla in A/2 Abitazione; ed è confinante con corte esclusiva , con part.Ila 23 , con strada Comunale per Terranera, salvi i distacchi del fabbricato; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Risulta piena proprietà in ragione della quota di 1/2 del soggetto esecutato e della quota di 1/2 del soggetto esecutato , come da visure catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile si trova in prossimità del centro storico del Comune di Rocca di Mezzo.

Il Comune di Rocca di Mezzo è un borgo di 1.500 abitanti della provincia dell'Aquila, situato a 1.322 m s.l.m. Fa parte della comunità montana Sirentina, ed è sede del Parco regionale naturale del Sirente-Velino. È uno dei centri abitati più elevati dell'Appennino, circondato da un territorio che risulta scarsamente antropizzato con un ambiente montano quasi del tutto integro. Il clima del posto è tipicamente montano: nevoso e rigido d'inverno, fresco e ventilato d'estate.

Rocca di Mezzo è un Comune piuttosto antico, montano, e dista dal Capoluogo circa 30 km e dalla Capitale circa 90km. Esso è dotato di tutti i servizi primari quali scuole, uffici postali, chiesa, carabinieri; e secondari quali impianti sportivi ed attività commerciali. È stazione climatica estiva e centro turistico di sport invernali, situata a breve distanza dagli impianti sciistici di Campo Felice e Ovindoli.

Fin dagli anni venti e trenta del Novecento iniziò a svilupparsi in zona il turismo che subì un forte incremento a partire dal 1960 circa. Di pari passo si verificò un aumento consistente dell'edilizia residenziale, legata soprattutto alla vicinanza degli impianti sciistici e al fresco clima estivo che ha sempre attratto molti vacanzieri dalla vicina capitale. Tale incremento, pur avendo avuto un impatto negativo sull'ambiente naturale circostante e sulla qualità di vita dei residenti, ha generato e continua a generare reddito e occupazione.

L'immobile si trova nella parte bassa di Rocca di Mezzo in direzione della città di L'Aquila, a pochi metri dal borgo di origini medievali che costituisce il nucleo più antico del paese, con case, rimesse in pietra, vicoli ripidi.

Esso si trova su un terreno che si presenta con configurazione altimetrica in pendenza verso la strada; è una zona prevalentemente rurale con poche case antiche su più livelli trasformate in appartamenti e villini indipendenti; l'immobile è un fabbricato indipendente, libero su tutti i lati. Vi si accede direttamente da una strada comunale asfaltata e pianeggiante.

3. STATO DI POSSESSO:

Proprietà per 1/2 di ...

Proprietà per 1/2 d

Attualmente abitata saltuariamente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO A

4a. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4a1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

4a2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di Assegnazione casa coniugale: Nessuna

4a3. Atti di asservimento Urbanistico: vincolo paesaggistico ex lege 1497/39, Dlgs. 490/99 (ora sostituita dalla Parte III del Dlgs. 42/04)

4a4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA, GRAVANTI SUI BENI INNANZI INDIVIDUATI

4b1. Ipoteche – iscrizioni contro, come da relazione notarile prodotta:

Ipoteca giudiziale n. 1563 del 13/10/2015

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 27.473,00

Su: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione (lotto A)

Ipoteca giudiziale n. 892 del 21/06/2019

iscritta a Tribunale di Velletri (Rm) il 20/02/2017 rep. 763

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Su: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione (lotto A)

4b2. Pignoramenti – trascrizioni contro, come da relazione notarile prodotta:

- Pignoramento immobiliare n. 16140 R.P. n. 19638 R.G. del 26/10/2023

Provvedimento del Tribunale di L'Aquila n. rep.1121 del 02/10/2023

Specie: Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Importo : non specificato

A favore di: FINO 1 SECURITISATION srl.- sede in Milano (MI)

Su: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione (lotto A)

4c. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI

4c1. Accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia:

LOTTO A

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato nel 1925 circa, anteriormente al 1967, anno di entrata in vigore della legge urbanistica n. 765 del 6 agosto 1967 (che integra la L.1150/42) e non rientra nelle limitazioni di detta legge.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rocca di Mezzo si è appreso che per l'immobile oggetto di esecuzione ad oggi risultano effettuate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2907 del 23/03/2004 per ristrutturazione e consolidamento con cambio di destinazione d'uso da stalla a civile abitazione, intestata al
voluturata in favore degli esecutati).
- D.I.A. per Variante in corso d'opera (alla concessione edilizia n. 2907/2004) n. 7756 del 13/09/2005 per diverse partizioni interne ed esterne rilasciata in data 28/04/2006;
- Nulla osta ex lege 1497/39, n. 10164 del 28/11/2005;
- D.I.A. in sanatoria per opere edilizie interne in difformità alla concessione edilizia n. 2907/2004, n. 7375 del 09/10/2013;
- Richiesta del certificato di agibilità prot. N. 0007624 del 17/10/2013.

Non si rilevano difformità rispetto al progetto approvato in sanatoria.

Attualmente non risultano ulteriori pratiche edilizie

4c2. Accertamenti di conformità Catastale:

LOTTO A

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, (ex UTE), si è accertato che l'identificazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione corrisponde a quanto indicato nel pignoramento e lo stato rilevato in occasione del sopralluogo corrisponde essenzialmente con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

5. INFORMAZIONI VARIE PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non accertate.

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:
non accertate.

Cause in corso: nella relazione notarile non risultano trascritte domande giudiziali.



6. ATTUALI PROPRIETARI

Come da relazione notarile prodotta :

LOTTO A

proprietario dal



diritti complessivi di proprietà pari a 1/2:

proprietaria dal



6a. ATTI DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO

Come da relazione notarile prodotta

LOTTO A

L' immobile oggetto di esecuzione è pervenuto ai soggetti eseguiti da:



6b. PROVENIENZA DEI BENI AI DANTI CAUSA

Come da relazione notarile prodotta

LOTTO A

Anteriormente al ventennio gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti ai danti causa da:



Anteriormente i signori



ciascuno per averne ereditato la nuda proprietà da:



nato a



7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

LOTTO A – fabbricato residenziale adibito a civile abitazione

L'unità immobiliare distinta con la p.lla 14 sub. 1, cat A/2, sita a Rocca di Mezzo (Aq), è distribuita su due piani; è accessibile con un ingresso indipendente attraverso un cortile/giardino privato che affaccia direttamente su via della Madonna N. 20. Detta unità è completamente indipendente; essa infatti, è libera su quattro lati, anche se il lato est è completamente interrato al piano terra; la struttura in elevazione è costituita muratura portante; la copertura è in legno, del tipo a falde inclinate, il manto di copertura è di tegole in cotto.

L'immobile gode di una buona esposizione a sud-ovest, ha una discreta corte di pertinenza di circa 100mq in pendenza verso la strada e non recintata che circonda il fabbricato sui lati sud e ovest.

I paramenti di finitura esterni sono in pietra stilata a faccia vista, con gli imbotti in pietra alle finestre.

Le finestre sono costituite da infissi in legno di castagno con vetrocamera e scuri interni senza persiane dotate di grate in ferro di sicurezza. Il portoncino di ingresso è in legno massello, a doppia anta con grata in ferro di sicurezza.

L'appartamento in esame non risulta locato a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento; l'edificio di cui l'immobile fa parte risulta essere soggetto al vincolo paesaggistico, la sua destinazione urbanistica è: residenziale, quella catastale è: residenziale, classe A/2. Esso è completamente arredato, sembrerebbe non abitato dal proprietario e risulta composto da:

- al piano terra: un vano soggiorno/pranzo h variabile 3.06-4.30m con camino e un piccolo angolo cottura; attraverso quattro gradini si accede al vano scala/antibagno e ad un bagno con doccia senza finestra; attraverso una scala interna a chiocciola molto ripida in legno si accede
- al primo piano ove si trovano un disimpegno, un vano ripostiglio adibito a camera da letto h variabile 3.00-3.80m con lavabo interno e due finestre; una seconda camera da letto h variabile 3.00-3.80m dotata di porta-finestra con accesso dal terreno di pertinenza e con all'interno un secondo bagno senza doccia, senza porta, ma con finestra.

Internamente le pareti risultano: nel soggiorno in parte intonacate e tinteggiate con pittura lavabile opaca di colori chiari, ed in parte con pietra a vista, è presente una porzione di roccia a vista ai lati del camino; nei vani disimpegno e scala sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro, nelle due camere al piano primo risultano rifinite con pietra a vista. Il

pavimento dell'intera abitazione è in mattonelle di monocottura effetto "cotto". Le pareti dell'angolo cottura, del piano lavoro e del bagno al piano terra sono rivestite di mattonelle in bicottura con colori simili al cotto, nel bagno al piano primo le pareti sono in pietra e rivestite su un lato di mattonelle in ceramica di colore rosso. I bagni sono muniti di sanitari dalle dimensioni minime, completi, e dotati di rubinetterie di discreta qualità.

Le porte interne sono in legno massello di castagno o noce con maniglie in stile antico ottonate e in ceramica.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è prevalentemente buono, in quanto ristrutturata nel 2013 e ben conservata.

L'appartamento è servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente; presenta impianto elettrico autonomo. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un piccolo scaldabagno elettrico, non adeguato nelle dimensioni ai consumi standard di una famiglia. L'impianto termico per il riscaldamento è solo parzialmente realizzato. Sono infatti presenti i radiatori nei vani letto, nel bagno al piano terra e nel vano scala, ma non è presente la caldaia a metano menzionata dal Geom. Marco di Sabantonio nella dichiarazione di rispondenza degli impianti (ai sensi dell'art. 7, comma 6, del D.M. 37/22/01/2008) allegata alla richiesta di agibilità del 09/10/2013, pertanto il riscaldamento è effettuato con le sole stufe elettriche e con il camino. E' presente un vano nel soggiorno predisposto per l'alloggiamento della caldaia, e la relativa predisposizione dell'impianto. Il piano cottura della cucina è alimentato da una bombola a gas.

Si può pertanto asserire che l'impianto termico non è conforme alle normative vigenti.

L'impianto elettrico è stato realizzato presumibilmente nell'anno di ristrutturazione (2013) secondo le normative vigenti all'epoca.

L'immobile, non presenta danni conseguenti l'evento sismico del 06/04/2009

Le superfici a seguito riportate sono state rilevate in sede di sopralluogo

DESTINAZIONE	SUP. NETTA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq
<i>Abitazione al piano 1-2</i>	84.52	1.00/0.50	78.34
<i>Corte privata</i>	115.54	0.30	34.66
	Tot. mq 200.06		Tot. mq 113.00

7a. ACCESSORI

terreno di circa mq 115.00 di proprietà esclusiva.

7b. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO LOTTO A- abitazione

Fondazioni: impossibilità di verificarle in situ

Strutture verticali: in muratura piena di pietra e pietrame
 Solai: travi di ferro a doppia T e tavelloni in laterizio;
 Copertura: in legno
 Scale: prefabbricata in legno

7c. COMPONENTI EDILIZIE DELL'EDIFICIO

Pareti esterne: in muratura piena di pietra
 Rivestimento: in pietra a vista e porzioni di intonaco
 Imbotti: presenti in pietra bianca
 Portone d'ingresso: in legno massello di castagno a doppia anta
 Manto di copertura: tegole in laterizio tipo "coppi"
 Cancelli: non presente
 Recinzione: non è presente alcuna recinzione sul perimetro del cortile
 Corte/Giardino: presente una corte esclusiva destinata a verde.

7d. COMPONENTI EDILIZIE DELL'APPARTAMENTO

Pavimenti: ceramica monocottura tipo "cotto"
 Rivestimenti: in ceramica di buona qualità
 Tramezzi: muratura di forati in laterizio
 Infissi interni: in legno massello
 Infissi esterni: in legno di castagno con vetrocamera e scuri interni senza persiane a battente dotate di grate in ferro

7e. CARATTERISTICHE IMPIANTI LOTTO A- abitazione

Elettrico: realizzato nel 2013 ma non rispondente alle norme vigenti (normativa CEI 64-8/9 in vigore dal 01/11/2024)
 Antenna: presente
 Antifurto: non presente
 Antincendio: non presente
 Citofonico: non presente
 Condizionamento: non presente
 Gas: presente bombola GPL
 Idrico: presente
 Telefonico: non presente
 Termico: presente predisposizione per caldaia murale a gas (non installata) e radiatori in alluminio realizzato nel 2013 ma non ultimato e non rispondente alle norme vigenti

7f. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DI CONFORMITA' IMPIANTI LOTTO A- abitazione

Certificato di classificazione energetica dell'immobile APE: scaduto

è presente un certificato allegato alla richiesta di agibilità del 17/10/2013 classe dichiarata: F

N.B. si fa presente che l'impianto dichiarato non è corrispondente allo stato di fatto in quanto l'impianto termico non è stato utilizzato.

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: non rilevata

Dichiarazione di conformità dell'impianto termico: non rilevata

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: non rilevata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8a. CRITERI DI STIMA

Il sistema estimativo sarà sintetico per confronto diretto con beni simili a quelli in esame, dei quali sono noti i prezzi correnti di mercato. Detti dati sono stati acquisiti con ricerche documentali opportunamente interpolati ed adattati allo specifico caso di stima, ovvero tenendo in debita considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche afferenti ai beni in esame. Tuttavia, più che il calmierale locale, vale la conoscenza del mercato dei fabbricati e terreni, acquisita professionalmente dallo stimatore, adeguata a tutte le componenti oggettive e determinanti ai fini dell'accertamento quali: ubicazione, razionalità della ripartizione dei diversi vani, superfici utili, morfologia, destinazione, esposizione, viabilità, dimensioni e caratteristiche delle aree scoperte, vetustà e stato di conservazione.

8b. PARAMETRI DI STIMA LOTTO A - abitazione

Ubicazione degli immobili: tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato del Comune di Rocca di Mezzo è da ritenersi ottima, in quanto situato a ridosso del centro storico del borgo e inserito nel parco naturale del Sirente-Velino, grande attrattiva turistica.

Distribuzione, orientamento, e funzionalità: L'immobile in esame gode di una buona esposizione, è soleggiato sui fronti sud e ovest; gode di una corte privata ben soleggiata; distribuzione e funzionalità dell'appartamento, considerato che i vani sono poco spaziosi sono buone. Ad eccezione della scala interna che risulta troppo ripida e poco fruibile.

Tipologia costruttiva: edificio monofamiliare di due piani inserito in un contesto abitativo rurale; tipologia residenziale: buona in quanto completamente indipendente.

Stato di costruzione e finitura: i materiali di finitura sono buoni, lo stato di conservazione dell'edificio appare discreto.

8c. FONTI DI INFORMAZIONE E CALCOLO DI STIMA

LOTTO A – appartamento

Tenendo conto di quanto sopra detto, e dalle indagini effettuate consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili ecc.; sia fonti indirette quali dati pubblicati in stampa, prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativa all'anno in corso od al 1° semestre dell'anno passato ecc..



9a. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO A

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta **€ 103.056,00**

Valore dell'immobile nel caso che le spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale siano a carico dell'acquirente: in cifra netta

€ 103.056,00



PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO A € 103.000,00



Si allega:

1. Planimetria catastale immobile e stralcio planimetrico
2. Stralcio della domanda di concessione edilizia – variante- domanda di agibilità
3. Tabella di calcolo superfici
4. Documentazione fotografica
5. Verbali di sopralluogo
6. Richiesta di liquidazione



U.G. III
Aste Franческа Capra
 ANGIARDO
 FRANCESSCA
 CAPRA
 IP 11467
 SEZ. IV



L'Aquila, 20 dicembre 2024



Firmato Da: CABBIA EDANINCESCA E... INCOCAMEDE CUIA IERED ELETDBANIC SIGNATIIDE CA S... 95479