

Tribunale Civile e Penale di Pescara
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 31/2015 R.F.	
Giudice Delegato	<i>Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</i>
Curatore	<i>Avv. Giovanni ARIENZO</i>
Perito (C.T.U.)	<i>Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</i>
- RELAZIONE PERITALE -	

Sommario

- Premessa*
- 1. *Descrizione*
- 2. *Dati identificativi catastali*
- 3. *Cronistoria dati catastali*
- 4. *Parti comuni*
- 5. *Diritti di superficie - Servitù*
- 6. *Confini*
- 7. *Regolarità amministrativa dell'immobile*
- 8. *Conformità alla L. 28.02.1985 n. 47 e successive norme (Condomo Edilizio)*
- 9. *Destinazione urbanistica delle aree*
- 10. *Caratteristiche costruttive dell'immobile*
- 11. *Consistenza del compendio fallimentare*
- 12. *Disponibilità degli immobili*
- 13. *Rispondenza dei carteggi urbanistici allo stato dei luoghi*
- 14. *Rispondenza dei carteggi catastali allo stato dei luoghi*
- 15. *Formalità pregiudizievoli*
- 16. *Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio*
- 17. *Convenzione matrimoniale*
- 18. *Oneri condominiali*
- 19. *Assoggettamento ad IVA della vendita*
- 20. *Valutazione e criterio di stima*
- 21. *Formazione dei lotti*
- 22. *Riepilogo per bando d'asta*
- 23. *Riepilogo commerciale per pubblicità*
- 24. *Riepilogo per pubblicità*
- Allegati*

Premessa

In data 29.04.2015 il Tribunale Civile di Pescara dichiarava il fallimento della sentenza n. 31/2015 R.F., con la quale venivano nominati Giudice Delegato la Dott.ssa XXXXXXXXXX e Curatore Fallimentare l'Avv. Giovanni ARIENZO.

Con nota del 28.05.2015 inviata in pari data tramite PEC al Tribunale Civile di Pescara, il Curatore Fallimentare ha provveduto a nominare il sottoscritto architetto XXXXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pescara con il n° XXXX, con studio professionale in XXXXX(in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale Ausiliare della Curatela, *"...affinché il medesimo provveda ad individuare con esattezza il compendio immobiliare di proprietà della società al momento della sentenza dichiarativa di fallimento, affinché l'istante possa procedere celermente a trascrivere la sentenza di fallimento sugli immobili individuati, proceda alla stima dei menzionati beni immobili e alla predisposizione di tutta la documentazione necessaria per effettuare la relativa vendita."*

In risposta al 1° quesito suesposto, in data 05.06.2015 il sottoscritto ausiliare ha inviato al Curatore Fallimentare la **Relazione sulla consistenza del compendio immobiliare** di proprietà della società al momento della sentenza dichiarativa di fallimento, sulla scorta dell'esame delle ispezioni ipotecarie incrociate con le visure catastali, dalla quale risulta che il compendio immobiliare di proprietà della società momento della sentenza dichiarativa di fallimento, risulta composto da:

A) Proprietà per 1000/1000 di n. 7 unità immobiliari all'interno di un edificio a carattere commerciale-artigianale della consistenza di 2 piani fuori terra con corte di pertinenza, sito nel perimetro del Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ) via S.S. 17.

Ovvero, nel dettaglio:

A.1) Locale commerciale-artigianale posto al piano terra dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, p.IIa 1517 sub 4 graffato sub 5**, cat. D/8, rendita € 2.088,00

A.2) Locale commerciale-artigianale posto al piano terra dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, p.IIa 1517 sub 6**, cat. D/8, rendita € 1.030,00

A.3) Locale commerciale posto al piano primo dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, p.IIa 1517 sub 49**, cat. D/8, rendita € 585,04

A.4) Locale commerciale-artigianale posto al piano primo dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, p.IIa 1517 sub 50**, cat. D/8, rendita € 834,24

A.5) Locale commerciale-artigianale posto al piano primo dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, p.IIa 1517 sub 51**, cat. D/8, rendita € 666,94

A.6) Locale posto al piano primo dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, p.IIa 1517 sub 52**, cat. F/3 (unità in corso di costruzione), senza rendita

A.7) Lastrico solare della consistenza di mq 3.789, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg. 4, p.IIa 1517 sub 45**, cat. F/5 (lastrico solare), senza rendita.

Le altre unità immobiliari del capannone, tutte al piano terra, alla data della sentenza dichiarativa di fallimento (29.04.2015) non risultavano più di proprietà della

in quanto dalla stessa alienate antecedentemente a tale sentenza (p.lle 1517 sub 7/8, 11/12, 30, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43 e 44), ovvero nel dettaglio:

- p.lla 1517 sub 7/8: Atto di Compravendita rep. n. 32561 del 04.02.2008, trascritto in data 08.02.2008, R.G. n. 2929, R.P. n. 2140
- p.lla 1517 sub 11/12: Atto di Compravendita rep. n. 44268 del 10.11.2008, trascritto in data 01.12.2008, R.G. n. 28392, R.P. n. 19729
- p.lla 1517 sub 30: Atto di Compravendita rep. n. 40283 del 28.09.2007, trascritto in data 16.10.2007, R.G. n. 27416, R.P. n. 15695
- p.lla 1517 sub 35: Atto di Compravendita rep. n. 9608 del 25.06.2008, trascritto in data 08.07.2008, R.G. n. 15837, R.P. n. 11118
- p.lla 1517 sub 36: Atto di Compravendita rep. n. 9607 del 25.06.2008, trascritto in data 08.07.2008, R.G. n. 15836, R.P. n. 11117
- p.lla 1517 sub 39 (ex sub 17/18): Atto di Compravendita rep. n. 40283 del 28.09.2007, trascritto in data 16.10.2007, R.G. n. 27416, R.P. n. 15695
- p.lla 1517 sub 40 (ex sub 29): Atto di Compravendita rep. n. 40283 del 28.09.2007, trascritto in data 16.10.2007, R.G. n. 27416, R.P. n. 15695
- p.lla 1517 sub 41 (ex sub 31): Atto di Compravendita rep. n. 40283 del 28.09.2007, trascritto in data 16.10.2007, R.G. n. 27416, R.P. n. 15695
- p.lla 1517 sub 42 (ex sub 32): Atto di Compravendita rep. n. 40283 del 28.09.2007, trascritto in data 16.10.2007, R.G. n. 27416, R.P. n. 15695
- p.lla 1517 sub 43 (ex sub 33): Atto di Compravendita rep. n. 32147 del 25.10.2007, trascritto in data 20.11.2007, R.G. n. 30337, R.P. n. 17619
- p.lla 1517 sub 44 (ex sub 34): Atto di Compravendita rep. n. 33415 del 22.10.2008, trascritto in data 24.10.2008, R.G. n. 25205, R.P. n. 17497

B) Proprietà per 1000/1000 di n. 3 lotti di terreno formanti un unico appezzamento sito nel perimetro del Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ) ed in adiacenza alla corte di pertinenza (p.lla 1517) dell'edificio sopra menzionato.

Ovvero, nel dettaglio:

B.1) Terreno della consistenza di mq 2.771, distinto al Catasto Terreni al **Fg. 4, p.lla 1574**, seminativo, reddito dominicale € 9,30, reddito agrario € 5,72

B.2) Terreno della consistenza di mq 102, distinto al Catasto Terreni al **Fg. 4, p.lla 1589**, vigneto, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,45

B.3) Terreno della consistenza di mq 4.424, distinto al Catasto Terreni al **Fg. 4, p.lla 1590**, vigneto, reddito dominicale € 27,42, reddito agrario € 19,42

La società acquistò all'interno del perimetro del Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona in loc. Maddalena, alcuni terreni tra di essi adiacenti e formanti un lotto unico della superficie complessiva pari a mq 17.511, per la realizzazione di un capannone da adibire ad attività artigianali, ovvero:

- **Foglio 4 p.IIa 1487 della superficie di mq 4.395**

Atto di Compravendita in data 06.03.2003 Rep. n. 21284 registrato a Sulmona il 26.03.2003 al n. 258 serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 04.04.2003 al R.G. n. 6003 e R.P. n. 4438, tra la società ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (propr. per 1/1), rogante Notar XXXXXXXX dell'Aquila.

- **Foglio 4 p.IIa 1482 della superficie di mq 3.812**

Atto di Compravendita in data 06.03.2003 Rep. n. 21285 registrato a Sulmona il 26.03.2003 al n. 260 serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 04.04.2003 al R.G. n. 6004 e R.P. n. 4439, tra la società e le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXX (propr. per 1/2) e XXXXX(propr. per 1/2), rogante Notar XXXXXXXX dell'Aquila.

- **Foglio 4 p.IIa 1501 della superficie di mq 1.314**

Atto di Compravendita in data 06.03.2003 Rep. n. 21286 registrato a Sulmona il 26.03.2003 al n. 259 serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 04.04.2003 al R.G. n. 6005 e R.P. n. 4440, tra la società e la Sig.ra XXXXXXXX (propr. per 1/1), rogante Notar XXXXXXXXXXXXXXXX dell'Aquila.

- **Foglio 4 p.IIa 1479 della superficie di mq 3.335**

Atto di Compravendita in data 17.03.2003 Rep. n. 21336 registrato a Sulmona il 07.04.2003 al n. 279 serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 15.04.2003 al R.G. n. 6667 e R.P. n. 4909, tra la società "la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (propr. per 1/1), rogante Notar XXXXXXXXXXXXXXXX dell'Aquila.

- **Foglio 4 p.IIa 1502 della superficie di mq 942**

Atto di Compravendita in data 11.08.2003 Rep. n. 22557 registrato a Sulmona il 08.09.2003 al n. 189 serie 1T e trascritto a L'Aquila in data 09.09.2003 al R.G. n. 15778 e R.P. n. 11363, tra la società i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX (propr. per 1/3), XXXXXXXXXXXXXXXX (propr. per 1/3) e XXXXXXXXXXXXXXXX (propr. per 1/3), rogante Notar XXXXXXXXXXXXXXXX dell'Aquila.

- **Foglio 4 p.IIa 1477 della superficie di mq 3.713**

Atto di Compravendita in data 11.05.2007 Rep. n. 31428 registrato a Sulmona il 07.06.2007 al n. 747 serie 1T e trascritto a L'Aquila in data 08.06.2007 al R.G. n. 16312 e R.P. n. 9021, tra la società e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (propr. per 1/1), rogante Notar XXXXXXXXXXXXXXXX dell'Aquila.

Successivamente la società ha venduto parte di questo lotto per una superficie complessiva pari a mq 1.035 in unico appezzamento, ovvero:

- **Foglio 4 p.IIa 1551 (oggi p.IIa 1585) della superficie di mq 900**

Atto di Compravendita in data 30.11.2007 Rep. n. 40579 tra la società e il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, rogante Notar XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Aquila il 07.12.2007 al R.G. n. 31756 e R.P. n. 18571.

- **Foglio 4 p.IIa 1573 della superficie di mq 42**

Atto di Compravendita in data 17.12.2013 Rep. n. 48797 tra la società e la società "XXXXXXXXXX" di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rogante Notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Aquila il 23.12.2007 al R.G. n. 22384 e R.P. n. 17767.

• **Foglio 4 p.lla 1575 della superficie di mq 93**

Atto di Compravendita in data 17.12.2013 Rep. n. 48797 tra la società "" e la società "XXXXXXXXXXXX" di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rogante Notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Aquila il 23.12.2007 al R.G. n. 22384 e R.P. n. 17767.

Pertanto, il lotto originario della superficie di mq 17.511, per effetto dei suindicati atti di compravendita e dei vari frazionamenti avvenuti, al momento della sentenza dichiarativa di fallimento risulta essere della superficie pari a:

$$\text{mq } 17.511 \text{ (acquistati)} - \text{mq } 1.035 \text{ (venduti)} = \text{mq } \mathbf{16.476}$$

Ovvero:

Foglio 4 p.lla 1517 di mq	9.179	(corte di pertinenza del fabbricato realizzato)
Foglio 4 p.lla 1574 di mq	2.771	(terreno di proprietà "
Foglio 4 p.lla 1589 di mq	102	(terreno di proprietà
Foglio 4 p.lla 1590 di mq	4.424	(terreno di proprietà ".")

Totale mq 16.476 = Superficie fondiaria (Sf)

In base all'Art. 6 – "Insedimenti Industriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Sulmona, la superficie coperta (Sc) di un fabbricato da insediare deve rispettare entrambe le seguenti equazioni:

- Sc realizzabile massima = $Sf / 3 = \text{mq } 16.476 / 3 = \text{mq } 5.492$
- Sc realizzabile minima = $Sf / 5 = \text{mq } 16.476 / 5 = \text{mq } 3.295$

E, nel caso in esame:

$$\text{Sc massima} > \text{Sc realizzata} > \text{Sc minima}$$

$$\text{mq } 5.492 > \text{mq } 4.153 > \text{mq } 3.295$$

Alla Sc del fabbricato realizzato corrisponde pertanto una Sf minima pari a:

$$\text{Sc} \times 3 = \text{mq } 4.153 \times 3 = \text{mq } \mathbf{12.459} < \text{mq } 16.476$$

$$\text{Sf eccedente} = \text{Sf totale} - \text{Sf utilizzata} = \text{mq } 16.476 - \text{mq } 12.459 = \text{mq } 4.017$$

Pertanto, il terreno libero da asservimenti urbanistici, risulta essere quello contraddistinto con il mappale n. 1574 della superficie di mq 2.771, mentre i terreni contraddistinti con i mappali nn. 1517-1589-1590 della superficie complessiva di mq 13.705 rappresentano la Sf relativa al capannone realizzato.

Il complesso immobiliare per attività artigianali e servizi alle attività artigianali, è ubicato all'interno del perimetro del Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ), loc. Maddalena, via S.S. 17 dell'Appennino Abruzzese e Appulo Sannitica, a circa 5,5 km dal casello autostradale A25 Pratola Peligna-Sulmona e a circa 4,5 km dal centro urbano di Sulmona. Esso è censito al catasto fabbricati al Fg. 4, p.lla n. 1517 (vari subalterni), con corte di pertinenza censita al catasto terreni come ente urbano della superficie catastale di mq 9.179. La corte di pertinenza è pavimentata in asfalto (per una superficie di mq 3.080), tranne che su parte del lato sud-est a confine con altra proprietà dove sono posti dei parcheggi [P1] a servizio della struttura con pavimentazione permeabile in masselli di calcestruzzo tipo ARBORELLA (per una superficie di mq 600) e il locale contatori elettrici, e su parte del lato nord-ovest a confine con la p.lla 1590, dove sono posti parte dei parcheggi [P2] a servizio della struttura con pavimentazione permeabile in masselli di calcestruzzo tipo ARBORELLA (per una superficie di mq 283).

La corte di pertinenza del fabbricato è dotata di un sistema di illuminazione costituito da pali in acciaio con armatura stradale, nonché di un sistema di raccolta e convogliamento delle acque piovane costituito da caditoie in ghisa e tubazioni interrato in materiale plastico. L'impianto di illuminazione esterno risulta non funzionante in quanto probabilmente non allacciato alla rete elettrica.

Inoltre, il complesso immobiliare è servito dalle infrastrutture consortili quali rete idrica, rete fognaria, rete elettrica e rete gas metano.

La corte di pertinenza del capannone è recintato su tre dei suoi quattro lati, ovvero:

- sul lato sud-ovest e su quello nord-est mediante un muretto in cemento armato dell'altezza di circa 50 cm. Inoltre, sul muretto del lato sud-ovest prospiciente la S.S. 17, si trovano i due ingressi carrabili della larghezza di m 8,00 sprovvisti entrambi di cancelli di chiusura;
- sul lato sud-est mediante una recinzione in pannelli prefabbricati di cemento, poggianti su un muretto in cemento armato dell'altezza di circa 50 cm.

Le altre 3 particelle di terreno di proprietà della . che come detto formano un lotto unitario sono costituite:

- dalla **p.lla 1590** di **mq 4.424** (area urbanisticamente asservita al fabbricato) sulla quale sono stati realizzati parte dei parcheggi [P2] a servizio della struttura con pavimentazione permeabile in masselli di calcestruzzo tipo ARBORELLA (per una superficie di mq 283), mentre la restante superficie risulta libera da fabbricati e opere di urbanizzazione;
- dalla **p.lla 1589** di **mq 102** (area urbanisticamente asservita al fabbricato) e gravata da servitù, sulla quale sono ubicate la cabina elettrica a servizio dell'impianto fotovoltaico posto sul lastrico solare del capannone e la cabina di consegna Enel dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico;
- dalla **p.lla 1574** di **mq 2.771** che risulta completamente libera da fabbricati, opere di urbanizzazione e servitù, e che non essendo urbanisticamente asservita al fabbricato realizzato può costituire un lotto di vendita autonomo.

2. Dati identificativi catastali

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari attualmente di proprietà dell'ente censite con i seguenti identificativi:

Fg	p.IIIa	Cat.	Rendita	Intestazione
4	1517 sub 4/5	D/8	€ 2.088,00	
4	1517 sub 6	D/8	€ 1.030,00	
4	1517 sub 49	D/8	€ 585,04	
4	1517 sub 50	D/8	€ 834,24	
4	1517 sub 51	D/8	€ 666,94	
4	1517 sub 52	F/3	senza rendita	
4	1517 sub 45	F/5	senza rendita	XXXXXX s.r.l.

Al Catasto Terreni la corte esterna di pertinenza del capannone, è censita con i seguenti identificativi:

Fg	p.IIIa	Qualità	Superficie
4	1517	Ente urbano	mq 9.179

Al Catasto Terreni le unità immobiliari attualmente di proprietà dell'ente censite con i seguenti identificativi:

Fg	p.IIIa	Qualità	Superficie	R.D.	R.A.	Intestazione
4	1574	Seminativo	mq 2.771	€ 9,30	€ 5,72	
4	1589	Vigneto	mq 102	€ 0,63	€ 0,45	
4	1590	Vigneto	mq 4.424	€ 27,42	€ 19,42	

3. Cronistoria dati catastali

A.1 - Fg. 4, p.IIIa 1517 sub 4/5

Catasto Fabbricati						
Dal 20/02/2007 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano Terra						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	4/5	2	D/8		€ 2.088,00
Variazione nel classamento del 20/02/2007 n. 4054.1/2007 in atti dal 20/02/2007 (protocollo n. AQ0052994)						

Catasto Fabbricati						
Dal 18/01/2007 al 20/02/2007 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano Terra						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	4/5	2	D/8		€ 2.088,00
Ultimazione fabbricato urbano del 18/01/2007 n. 1239.1/2007 in atti dal 18/01/2007 (protocollo n. AQ0015755)						

Catasto Fabbricati						
--------------------	--	--	--	--	--	--

Dal 28/01/2005 al 18/01/2007 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano Terra						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	4/5		In corso di costruzione		
Costituzione del 28/01/2005 n. 282.1.2005 in atti dal 28/01/2005 (protocollo n. AQ0016362)						

A.2 - Fg. 4, p.lla 1517 sub 6

Catasto Fabbricati						
Dal 20/02/2007 – Proprietà: .l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano Terra						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	6	2	D/8		€ 1.030,00
Variazione nel classamento del 20/02/2007 n. 4054.1/2007 in atti dal 20/02/2007 (protocollo n. AQ0052994)						

Catasto Fabbricati						
Dal 18/01/2007 al 20/02/2007 – Proprietà: .r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano Terra						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	6	2	D/8		€ 1.030,00
Ultimazione fabbricato urbano del 18/01/2007 n. 1239.1/2007 in atti dal 18/01/2007 (protocollo n. AQ0015755)						

Catasto Fabbricati						
Dal 28/01/2005 al 18/01/2007 – Proprietà: .r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano Terra						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	6		In corso di costruzione		
Costituzione del 28/01/2005 n. 282.1.2005 in atti dal 28/01/2005 (protocollo n. AQ0016362)						

A.3 - Fg. 4, p.lla 1517 sub 49

Catasto Fabbricati						
Dal 14/05/2013 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	49	2	D/8		€ 585,04
Variazione nel classamento del 14/05/2013 n. 19052.1/2013 in atti dal 14/05/2013 (protocollo n. AQ0083509)						

Catasto Fabbricati						
---------------------------	--	--	--	--	--	--

Dal 04/06/2012 al 14/05/2013 – Proprietà:s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	49	2	D/8		€ 380,00
Ultimazione fabbricato urbano del 04/06/2012 n. 6749.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. AQ0149505)						

Catasto Fabbricati						
Dal 18/01/2007 al 04/06/2012 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	37		In corso di costruzione		
Variazione del 18/01/2007 n. 1376.1/2007 in atti dal 18/01/2007 (protocollo n. AQ0016546)						

A.4 - Fg. 4, p.la 1517 sub 50

Catasto Fabbricati						
Dal 14/05/2013 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	50	2	D/8		€ 834,24
Variazione nel classamento del 14/05/2013 n. 19052.1/2013 in atti dal 14/05/2013 (protocollo n. AQ0083509)						

Catasto Fabbricati						
Dal 04/06/2012 al 14/05/2013 – Proprietà:s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	50	2	D/8		€ 590,00
Ultimazione fabbricato urbano del 04/06/2012 n. 6749.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. AQ0149505)						

Catasto Fabbricati						
Dal 18/01/2007 al 04/06/2012 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	37		In corso di costruzione		
Variazione del 18/01/2007 n. 1376.1/2007 in atti dal 18/01/2007 (protocollo n. AQ0016546)						

A.5 - Fg. 4, p.la 1517 sub 51

Catasto Fabbricati						
Dal 14/05/2013 – Proprietà: s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	51	2	D/8		€ 666,94
Variazione nel classamento del 14/05/2013 n. 19052.1/2013 in atti dal 14/05/2013 (protocollo n. AQ0083509)						

Catasto Fabbricati						
Dal 04/06/2012 al 14/05/2013 – Proprietà:s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	51	2	D/8		€ 446,00
Ultimazione fabbricato urbano del 04/06/2012 n. 6749.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. AQ0149505)						

Catasto Fabbricati						
Dal 18/01/2007 al 04/06/2012 – Proprietà: . per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	37		In corso di costruzione		
Variazione del 18/01/2007 n. 1376.1/2007 in atti dal 18/01/2007 (protocollo n. AQ0016546)						

A.6 - Fg. 4, p.IIa 1517 sub 52

Catasto Fabbricati						
Dal 04/06/2012 – Propriet per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	52		In corso di costruzione		
Ultimazione fabbricato urbano del 04/06/2012 n. 6749.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. AQ0149505)						

Catasto Fabbricati						
Dal 18/01/2007 al 04/06/2012 – Proprietà: per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 1°						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Superficie Catastale	Rendita
4	1517	37		In corso di costruzione		
Variazione del 18/01/2007 n. 1376.1/2007 in atti dal 18/01/2007 (protocollo n. AQ0016546)						

A.7 - Fg. 4, p.IIa 1517 sub 45

Catasto Fabbricati						
Dal 22/08/2012 – Proprietà: r.l. per 1/1						
Dal 22/08/2012 - Diritto di superficie: XXXXXXXXXXXXX s.r.l. per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 2°						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Consistenza	Rendita
4	1517	45		Lastrico solare	mq 3789	
Costituzione diritto di superficie del 22/08/2012 Rep. n. 37396 e trascritto a L'Aquila in data 18/09/2012 al R.G. n. 18145 e R.P. n. 22591						

Catasto Fabbricati						
Dal 19/01/2012 al 22/08/2012 – Proprietà: . per 1/1						
Indirizzo catastale: Strada Statale 17 piano 2°						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Consistenza	Rendita
4	1517	45		Lastrico solare	mq 3789	
Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 19/01/2012 n. 205.1/2012 in atti dal 19/01/2012 (protocollo n. AQ0015529)						

Fg. 4, p.Ila 1517 (corte)

Catasto Terreni						
Dal 03/01/2005						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1517	Ente Urbano		91 79		
Tipo mappale del 03/01/2005 n. 1.1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. AQ240140U)						

Catasto Terreni						
Dal 03/01/2005 al 03/01/2005 – Proprietà: per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1517	Vigneto	2	91 79	€ 56,89	€ 40,29
Frazionamento del 03/01/2005 n. 1.1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. AQ240140U)						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1479**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1518**

Catasto Terreni						
Dal 03/01/2005 al 03/01/2005 – Proprietà: r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	1 37 98	€ 85,51	€ 60,57
Comprende le particelle: 1502, 1501, 1487, 1482						
Tabella di variazione del 03/01/2005 n. 1.1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. AQ240140U)						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1502, 1501, 1487, 1482**

Catasto Terreni						
-----------------	--	--	--	--	--	--

Dal 17/03/2003 al 03/01/2005 – Proprietà: .r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	33 35	€ 20,67	€ 14,64

Atto di compravendita in data 17.03.2003 Rep. n. 21336 registrato a Sulmona il 07.04.2003 al n. 279 serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 15.04.2003 al R.G. n. 6667 e R.P. n. 4909

Catasto Terreni						
Dal 08/01/2003 al 17/03/2003 – Proprietà: XXXXXXXXXXXXXXX XXXX per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	33 35	€ 20,67	€ 14,64

Frazionamento del 08/01/2003 n. 42.1/2003 in atti dal 08/01/2003 (protocollo n. 245600)

B.1 - Fg. 4, p.lla 1574

Catasto Terreni						
Dal 25/10/2011 – Proprietà: . per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1574	Seminativo	2	27 71	€ 9,30	€ 5,72

Frazionamento del 25/10/2011 n. 360080.1/2011 in atti dal 25/10/2011 (protocollo n. AQ360080)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1552, 1518**
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1573, 1575, 1576**

Catasto Terreni						
Dal 13/11/2007 al 25/10/2011 – Proprietà: .r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1552	Seminativo	2	28 13	€ 9,44	€ 5,81

Frazionamento del 13/11/2007 n. 399924.1/2007 in atti dal 13/11/2007 (protocollo n. AQ399924)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1477**
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1551**

Catasto Terreni						
Dal 11/05/2007 al 13/11/2007 – Proprietà: .l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1477	Seminativo	2	37 13	€ 12,46	€ 7,67

Atto di Compravendita in data 11.05.2007 Rep. n. 31428 e trascritto a L'Aquila in data 08.06.2007 al R.G. n. 16312 e R.P. n. 9021

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 668, 189, 190, 491, 492, 490, 489, 416**
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494**

Catasto Terreni						
Dal 08/01/2003 al 11/05/2007 – Proprietà: XXXXXXXXXXX XXXX per 1/1						

Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1477	Seminativo	2	37 13	€ 12,46	€ 7,67

Frazionamento del 08/01/2003 n. 42.1/2003 in atti dal 08/01/2003 (protocollo n. 245600)

B.2 - Fg. 4, p.IIa 1589

Catasto Terreni						
Dal 18/09/2012 – Proprietà: .r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1589	Vigneto	2	01 02	€ 0,63	€ 0,45

Frazionamento del 18/09/2012 n. 249529.1/2012 in atti dal 18/09/2012 (protocollo n. AQ249529)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1576**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1590**

Catasto Terreni						
Dal 25/10/2011 al 18/09/2012 – Proprietà:r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1576	Vigneto	2	45 26	€ 28,05	€ 19,87

Frazionamento del 25/10/2011 n. 360080.1/2011 in atti dal 25/10/2011 (protocollo n. AQ360080)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1552, 1518**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1573, 1574, 1575**

Catasto Terreni						
Dal 03/01/2005 al 25/10/2011 – Proprietà:r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1518	Vigneto	2	46 19	€ 28,63	€ 20,28

Frazionamento del 03/01/2005 n. 1.1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. AQ240140U)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1479**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1517**

Catasto Terreni						
Dal 03/01/2005 al 03/01/2005 – Proprietà:r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	1 37 98	€ 85,51	€ 60,57

Comprende le particelle: 1502, 1501, 1487, 1482
Tabella di variazione del 03/01/2005 n. 1.1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. AQ240140U)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1502, 1501, 1487, 1482**

Catasto Terreni						
-----------------	--	--	--	--	--	--

Dal 17/03/2003 al 03/01/2005 – Proprietà: .I. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	33 35	€ 20,67	€ 14,64

Atto di compravendita in data 17.03.2003 Rep. n. 21336 registrato a Sulmona il 07.04.2003 al n. 279 serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 15.04.2003 al R.G. n. 6667 e R.P. n. 4909

Catasto Terreni						
Dal 08/01/2003 al 17/03/2003 – Proprietà: XXXXXXXXXXXX XXXXper 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	33 35	€ 20,67	€ 14,64

Frazionamento del 08/01/2003 n. 42.1/2003 in atti dal 08/01/2003 (protocollo n. 245600)

B.3 - Fg. 4, p.IIa 1590

Catasto Terreni						
Dal 18/09/2012 – Proprietà: . per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1590	Vigneto	2	44 24	€ 27,42	€ 19,42

Frazionamento del 18/09/2012 n. 249529.1/2012 in atti dal 18/09/2012 (protocollo n. AQ249529)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1576**
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1589**

Catasto Terreni						
Dal 25/10/2011 al 18/09/2012 – Proprietà: per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1576	Vigneto	2	45 26	€ 28,05	€ 19,87

Frazionamento del 25/10/2011 n. 360080.1/2011 in atti dal 25/10/2011 (protocollo n. AQ360080)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1552, 1518**
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1573, 1574, 1575**

Catasto Terreni						
Dal 03/01/2005 al 25/10/2011 – Proprietà: r.I. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1518	Vigneto	2	46 19	€ 28,63	€ 20,28

Frazionamento del 03/01/2005 n. 1.1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. AQ240140U)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1479**
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particella 1517**

Catasto Terreni						
Dal 03/01/2005 al 03/01/2005 – Propriet						

Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	1 37 98	€ 85,51	€ 60,57
Comprende le particelle: 1502, 1501, 1487, 1482 Tabella di variazione del 03/01/2005 n. 1.1/2005 in atti dal 03/01/2005 (protocollo n. AQ240140U)						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1502, 1501, 1487, 1482**

Catasto Terreni						
Dal 17/03/2003 al 03/01/2005 – Proprietà:s.r.l. per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	33 35	€ 20,67	€ 14,64
Atto di compravendita in data 17.03.2003 Rep. n. 21336 registrato a Sulmona il 07.04.2003 al n. 279 serie 1V e trascritto a L'Aquila in data 15.04.2003 al R.G. n. 6667 e R.P. n. 4909						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 668, 189, 190, 491, 492, 490, 489, 416**
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 4 particelle 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494**

Catasto Terreni						
Dal 08/01/2003 al 17/03/2003 – Proprietà: XXXXXXXXXXXXXXX per 1/1						
Dati identificativi		Dati di classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Rendita dominicale	Rendita agraria
4	1479	Vigneto	2	33 35	€ 20,67	€ 14,64
Frazionamento del 08/01/2003 n. 42.1/2003 in atti dal 08/01/2003 (protocollo n. 245600)						

4. Parti comuni

Le parti comuni del complesso immobiliare consistono nelle particelle censite catastalmente come "beni comuni non censibili", ovvero:

- **p.IIa 1517 sub 38:** corte di pertinenza del fabbricato.
- **p.IIa 1517 sub 47:** costituita dai 2 vani scala-ascensore per l'accesso al primo piano.
- **p.IIa 1517 sub 48:** costituita dal corridoio di distribuzione delle unità immobiliari del primo piano.

E' classificabile altresì come spazio comune, anche se così non accatastato, il terrazzo scoperto al primo piano al quale si accede dal corridoio di distribuzione succitato.

5. Diritti di superficie - Servitù

A) Con atto notarile in data 22.08.2012 rep. 37396, trascritto in data 18.09.2012, R.G. n. 22591, R.P. n. 18145, venne costituito un diritto di superficie a titolo oneroso (corrisposto alla o all'intera superficie del lastrico solare del fabbricato, per la realizzazione, gestione, manutenzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico sulla superficie del lastrico solare (Fig. 4, p.IIa 1517 sub 45).

Inoltre, con lo stesso atto vennero costituite a favore della Società "XXXXXXXXXXXX" alcune servitù, per permettere l'esercizio del diritto di superficie e per consentire quindi la realizzazione e l'utilizzo dell'impianto fotovoltaico, ovvero:

1) **servitù di passaggio**: costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile su una superficie di circa mq 2.000 per la durata della concessione del diritto di superficie, a favore dell'immobile e future opere a realizzarsi ed a carico delle aree scoperte circostanti il fabbricato [fondo servente: Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 1517 e Catasto Terreni Foglio 4 particella 1576 (quest'ultima attualmente frazionata nelle p.lle 1589 e 1590)].

2) **servitù di accesso al lastrico solare**: costituita una servitù per la durata della concessione del diritto di superficie per installare e mantenere due scale cilindriche in ferro entrambe sulle pareti più lunghe del fabbricato (lati nord e sud), di almeno centimetri 100 (cento) di diametro al fine di consentire un comodo accesso dal piano di calpestio al lastrico solare, a favore dell'immobile e future opere a realizzarsi ed a carico del fabbricato e corte Foglio 4 particella 1517 e del terreno Foglio 4 particella 1576 (quest'ultima attualmente frazionata nelle p.lle 1589 e 1590).

Nella realtà risulta presente una sola scala cilindrica in ferro installata sulla parete più corta del fabbricato lato est.

3) **servitù cavidotti e cabine elettriche**: costituita a favore dell'immobile e future opere a realizzarsi ed a carico del fabbricato Foglio 4 particella 1517 e del terreno Foglio 4 particella 1576 (quest'ultima attualmente frazionata nelle p.lle 1589 e 1590), le seguenti servitù della durata pari alla concessione del diritto di superficie per:

a) installare e mantenere due punti di calata cavi elettrici con canalina zincata, lungo la parete del fabbricato Foglio 4 particella 1517, lato nord;

b) installare e mantenere un cavidotto interrato che, dalle calate cavi elettrici a parete, raggiunga la cabina elettrica e che quindi attraversi il terreno Foglio 4 particella 1576 (questa attualmente frazionata nelle p.lle 1589 e 1590) e l'area della particella 1517 del Foglio 4;

c) installare e mantenere due cabine elettriche di cui una di consegna ENEL con scomparti MT alloggiati all'interno della stessa e l'altra con inverter, trasformazione MT/BT, da realizzarsi entrambe a cura e spese della parte acquirente sul terreno Foglio 4 particella 1576 (questa attualmente frazionata nelle p.lle 1589 e 1590).

*Tutte le tre servitù **cavidotti e cabine elettriche** sono state riscontrate in loco.*

B) Con scrittura privata autenticata in data 08.11.2012 Rep. N. 37602 trascritta in data 06.12.2012 al R.G. n. 30173 e R.P. n. 22584, la Società ha costituito a favore delle società "XXXXXXXXXXXX" ed "XXXXXXXXXXXX", una servitù di elettrodotto inamovibile e perpetua su parte della particella 1576 del foglio 4 (attualmente frazionata nella p.la 1589 della superficie di mq 102).

6. Confini

Il lotto di terreno costituito dalle p.lle 1574, 1589, 1590 e 1517 del Fg. 4, sul quale è stato edificato l'immobile per attività artigianali e servizi alle attività artigianali, confina:

- **ad ovest** con XXXXXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.la 1483); con XXXXXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.la 1480); con XXXXXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.la 1573)
- **a nord** con XXXXXXXXXXX (fg. 4, p.lle 1575 e 1585); con XXXXXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.la 1473); con XXXXXXXXXXX (fg. 4, p.la 1470)

- **ad est** con XXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.lla 1476); con XXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.lla 1486); con XXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.lla 1499); con XXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.lla 1500); con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.lla 1493)
- **a sud** con XXXXXXXXXXXX (fg. 10, p.lle 995, 996, 997, 999).

7. Regolarità amministrativa dell'immobile

A) Regolarità ai fini urbanistici:

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sulmona, si è ricostruita la cronistoria urbanistica e strutturale del capannone artigianale in esame:

- Concessione Edilizia n. 2580/AC del **02.04.2003**, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sulmona, avente ad oggetto la "*Costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianali produttive*".
- Inizio lavori in data **07.04.2003** con scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori al 07.04.2006.
- Proroga sul termine per l'ultimazione dei lavori accordata dal Comune di Sulmona in data **10.04.2006** con posticipazione del termine per l'ultimazione dei lavori al 07.04.2008.
- Permesso di Costruire di variante in corso d'opera n. 541/AC del **28.11.2006**, rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Sulmona, avente ad oggetto la "*Costruzione di un fabbricato da adibire ad attività artigianali e servizi alle attività produttive*", con scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori al 07.04.2008.
- Infine, lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune di Sulmona, ha rilasciato il Provvedimento Conclusivo n. 46 del 18.11.2009, avente ad oggetto il "*Cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo e completamento del fabbricato*", in quanto alla data del 07.04.2008 (termine per l'ultimazione dei lavori assentiti con la C.E. n. 2580/2003 e successivo P.C. in variante n.541/2006) i lavori stessi non erano stati ultimati. Tale ultimo provvedimento è anch'esso decaduto, in quanto tra agli atti comunali non sono state rinvenute le comunicazioni di inizio lavori e di nominativo dell'impresa esecutrice degli stessi da inviare entro un anno dal suo rilascio ai fini dell'efficacia di tale provvedimento, così come prescritto alle lettere d) ed e) del provvedimento medesimo.

B) Regolarità ai fini strutturali:

- Attestazione di avvenuto deposito delle opere strutturali inerente l'intero capannone, rilasciato dell'Ufficio Genio Civile della provincia dell'Aquila n. 104/2003 in data 03.04.2003 prot. n. 0381.
- Progetto in variante delle opere strutturali inerente l'intero capannone, depositato presso l'Ufficio Genio Civile della provincia dell'Aquila n. 104/2003 Variante in data 03.07.2007 prot. n. 1180.
- Relazione a struttura ultimata delle strutture in c.a. in opera, depositata presso l'Ufficio Genio Civile della provincia dell'Aquila in data 09.08.2007 prot. n. 1400.
- Relazione a struttura ultimata delle strutture in c.a. prefabbricate, depositata presso l'Ufficio Genio Civile della provincia dell'Aquila in data 09.08.2007 prot. n. 1400.
- Certificato di collaudo delle strutture in c.a. in opera e prefabbricate, depositato presso l'Ufficio Genio Civile della provincia dell'Aquila in data 04.09.2007 prot. n. 1494.

Pertanto, quanto realizzato dal punto di vista strutturale è conforme a quanto depositato presso l'Ufficio Genio Civile della provincia dell'Aquila, ad eccezione di qualche spostamento di aperture sulle opere di tamponamento ininfluenti ai fini strutturali e della non realizzazione di due vani scala previsti rispettivamente sui lati sud ed est del fabbricato.

8. Conformità alla L. 28.02.1985 n. 47 e successive norme (Condono Edilizio)

In conseguenza degli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sulmona, risulta che per gli immobili oggetto di stima non è stata presentata nessuna richiesta di Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e successive norme.

9. Destinazione urbanistica delle aree

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sulmona in data 10.11.2015, si rileva che i terreni contraddistinti al foglio 4, p.lle 1574, 1590, 1517 e 1589, sono compresi nella vigente Variante al P.R.G. approvata con provvedimento definitivo della Giunta Regionale in data 08.11.1984 n. 7019, in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

L'art. 6 delle NTA del P.R.T. detta le norme urbanistiche da rispettare per gli "Insedimenti Industriali" costituiti da lotti dell'estensione compresa tra 10.000 e 100.000 mq, ovvero:

- Rapporto di copertura (Sc) dei lotti, dato dal rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, viene assunto come valore massimo 1/3. Il valore minimo è legato alle caratteristiche delle tipologie industriali, ma in genere, non dovrebbe essere inferiore ad 1/5.

Tale condizione nel nostro caso risulta soddisfatta in quanto abbiamo:

$$\text{Sc realizzabile massima} = \text{Sf} / 3 = \text{mq } 16.476 / 3 = \text{mq } 5.492$$

$$\text{Sc realizzabile minima} = \text{Sf} / 5 = \text{mq } 16.476 / 5 = \text{mq } 3.295$$

$$\text{Sc realizzata} = \text{mq } 4.153$$

$$\text{Sc massima} > \text{Sc realizzata} > \text{Sc minima}$$

$$\text{mq } 5.492 > \text{mq } 4.153 > \text{mq } 3.295$$

- Per le destinazioni di cui all'art. 5/bis (destinazioni produttive ammesse) è prescritta la realizzazione di parcheggi pubblici nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile realizzata.

Tale condizione nel nostro caso risulta soddisfatta in quanto abbiamo:

$$\text{Superficie utile realizzata} = \text{mq } 6.887 (\text{mq } 3.872 \text{ P.T.} + \text{mq } 3.015 \text{ P.1}^\circ)$$

$$\text{Superficie minima parcheggi pubblici} = \text{mq } 6.887 \times 0,40 = \text{mq } 2.755$$

$$\text{Superficie parcheggi pubblici realizzata} = \text{mq } 2.935 (\text{mq } 1.970 \text{ P1} + \text{mq } 965 \text{ P2})$$

10. Caratteristiche costruttive dell'immobile

Per quanto è stato dato di poter controllare nelle indagini documentali e successivamente in sede di sopralluogo, le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Il fabbricato è realizzato con struttura portante e con tamponature in calcestruzzo armato prefabbricato, con fondazioni e vani scala in calcestruzzo armato in opera. La pianta di forma

rettangolare ha le dimensioni di m 126,00 x m 32,50, con superficie coperta di mq 4.153 in considerazione delle sporgenze dei due corpi scala.

Il piano terra ha un'altezza netta sotto soletta di m 5,60, mentre il piano primo ha un'altezza sottotrave al finito di m 3,50; i due vani scala, realizzati in calcestruzzo armato in opera collegano i due piani dell'edificio.

La fondazione a plinti diretti ha sezione quadrata con i lati di m 3,50, m 3,40 e m 3,00, e sono collegati da cordoli anch'essi in calcestruzzo armato in opera, delle dimensioni di cm 30x30 quelli interni e cm 40x70 quelli perimetrali.

La struttura portante in elevazione è costituita da telai piani a formare un reticolo di pilastri e travi, rettangolare e regolare, con quattro telai in direzione trasversale ad interassi di m 10,40 e nove telai in direzione longitudinale di interassi di m 15, ad eccezione della campata centrale con interasse di m 20. Al piano superiore il telaio trasversale è interrotto per far posto ad uno spazio scoperto di circa 290 mq.

I pilastri hanno sezioni di cm 80x60, cm 60x60 e cm 50x50; i solai sono del tipo prefabbricati precompressi così come le travi e i tegoli di copertura; le tamponature sono in pannelli prefabbricati in c.a.v. con interposto isolante.

I portoni di accesso al piano terra sono in buona parte del tipo sezionale elettrificati, mentre alcuni sono costituiti da vetrate con telaio in alluminio elettrocolorato; inoltre tutte le uscite di sicurezza del piano terra sono dotate di maniglione antipanico.

Le finestre del piano terra e del piano primo sono in alluminio elettrocolorato a taglio termico con vetri a doppia camera.

I due corpi scala si sviluppano attorno al vano ascensore centrale, dei quali solo uno è dotato della cabina e dell'armadio macchina (lato est).

Inoltre, all'interno di ogni corpo scala è presente una tubazione in acciaio costituente la predisposizione della rete idrica antincendio a servizio del piano primo.

11. Consistenza del compendio immobiliare fallimentare

In data 19.11.2015 il curatore fallimentare Avv. Giovanni ARIENZO sottoponeva al Giudice Delegato al fallimento Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il programma di liquidazione datato 10.11.2015 per la necessaria approvazione.

In data 01.12.2015 il Giudice Delegato approvava il citato programma di liquidazione.

In data 31.07.2008 era stata presentata presso il Tribunale di Sulmona Domanda Giudiziale da parte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX quale titolare della ditta XXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti della stipulato in data 26.07.2004 tra le due parti succitate ma non trascritto, avente ad oggetto l'immobile sito in Sulmona (AQ) porzione di capannone posto al piano terra della superficie commerciale pari a mq 163 attualmente distinto al catasto fabbricati al Fg. 4, p.la 1517 sub 6. Tale Domanda Giudiziale venne trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08.08.2008 **R.P n. 13119** – R.G. n..18898.

Con sentenza del Tribunale di Sulmona del 06.10.2013 relativa alla causa civile n. 837 del RAGC tra XXXXXXXXXXXXXXXX e ., è stato trasferito in favore di

XXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobilità di capannone posto al piano terra della superficie commerciale pari a mq 163 censito al catasto fabbricati al Fg. 4, p.la 1517 sub 6.

In conseguenza di tale sentenza, il curatore fallimentare in data 20.05.2016 ha presentato al Giudice Delegato del fallimento chiesta di variazione del programma di liquidazione per l'esclusione dal compendio fallimentare dell'immobile censito al catasto fabbricati al Fg. 4, p.la 1517 sub 6.

In data 31.05.2016 il Giudice Delegato del fallimento autorizzato il curatore fallimentare alla variazione del programma di liquidazione secondo i termini indicati nella richiesta.

Pertanto, alla luce di quanto suesposto la consistenza dei beni costituenti il compendio immobiliare fallimentare è riassunto nelle seguenti tabelle:

Beni iscritti al catasto fabbricati:

Identificativi catastali	Cat.	Rendita	Mq lordi	Mq utili
Fg. 4 – p.la 1517 sub 4	D/8	€ 2.088,00	333,50	317
Fg. 4 – p.la 1517 sub 5 (corte di sub 4)				155
Fg. 4 – p.la 1517 sub 49	D/8	€ 585,04	75	68
Fg. 4 – p.la 1517 sub 50	D/8	€ 834,24	90,50	79
Area esclusiva del sub 50				70
Fg. 4 – p.la 1517 sub 51	D/8	€ 666,94	86	78
Fg. 4 – p.la 1517 sub 52 (in corso di costruzione)	F/3		2.891	2.769
Fg. 4 – p.la 1517 sub 45 (lastrico solare)	F/5			3.789

Beni iscritti al catasto terreni:

Identificativi catastali	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie mq
Fg. 4 – p.la 1574	€ 9,30	€ 5,72	2.771

12. Disponibilità degli immobili

Le unità immobiliari all'interno del capannone ancora di proprietà della e facenti parte della consistenza immobiliare fallimentare (p.la 1517 sub 4/5, sub 49, sub 50, sub 51, sub 52), non sono risultate occupate da terzi durante i sopralluoghi effettuati dall'Ausiliare del Curatore Fallimentare, né quelle ultimate né quelle da ultimare, ad eccezione del lastrico solare (p.la 1517 sub 45) dove sono installati i pannelli fotovoltaici (diritto di superficie venticinquennale costituito con atto notarile in data 22.08.2012 rep. 37396, trascritto in data 18.09.2012, R.G. n. 22591, R.P. n. 18145)

Per quanto riguarda il terreno di proprietà della . urbanisticamente non asservito al fabbricato (p.la 1574), anch'esso è risultato non occupato da terzi.

I beni sono nel possesso della curatela.

13. Rispondenza dei carteggi urbanistici allo stato dei luoghi

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto in più sopralluoghi, il fabbricato così come realizzato, anche se le dimensioni esterne rispecchiano quanto assentito (m 126,00 x m 32,50), non risulta pienamente conforme all'ultimo titolo abilitativo valido rilasciato dallo SUE del Comune di

Sulmona (Permesso di Costruire di variante in corso d'opera n. 541/AC del 28.11.2006), e più precisamente:

PIANO TERRA

- **p.lla 1517 sub 4/5 (contraddistinta con il num. 1 nella tavola *Pianta piano terra* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006):** conforme nelle dimensioni ad eccezione della posizione dei servizi igienici predisposti in posizione diversa. L'unità immobiliare inoltre non è completa delle finiture interne, dei servizi igienici, degli impianti, e pertanto non è provvista né di Attestato di Prestazione Energetica (APE), né di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) e né di Certificato di Agibilità.

Le altre unità immobiliari del piano terra (sub 7/8, 11/12, 30, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43 e 44), non sono più nella proprietà della n quanto dalla stessa alienate antecedentemente alla sentenza dichiarativa di fallimento n. 31/2015 del 21.04.2015.

PIANO PRIMO

- **p.lla 1517 sub 49 (contraddistinta con il num. 20 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006):** non conforme nelle dimensioni e nella posizione dei servizi igienici. L'unità immobiliare risulta completa delle finiture interne, dei servizi igienici, degli impianti, ma non è provvista né di Attestato di Prestazione Energetica (APE), né di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) e né di Certificato di Agibilità. Inoltre, la stessa è comunicante mediante una porta all'adiacente unità immobiliare (sub 50).
- **p.lla 1517 sub 50 (contraddistinta con i num. 22 e 24 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006):** non conforme nelle dimensioni, nella distribuzione interna e nella posizione dei servizi igienici. L'unità immobiliare risulta completa delle finiture interne, dei servizi igienici, degli impianti, ma non è provvista né di Attestato di Prestazione Energetica (APE), né di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) e né di Certificato di Agibilità. Inoltre, la stessa è comunicante mediante una porta, all'adiacente unità immobiliare (sub 49).
All'unità immobiliare di cui parlasi, è annessa un'adiacente area esclusiva all'interno del corridoio comune, area nella quale l'ultimo progetto approvato prevedeva invece la realizzazione di un'unità immobiliare (**contraddistinta con il num. 24 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006**).
- **p.lla 1517 sub 51 (contraddistinta con il num. 26 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006):** conforme nella distribuzione interna ma non nelle dimensioni generali. L'unità immobiliare risulta completa delle finiture interne, dei servizi igienici e degli impianti, mancando unicamente le plafoniere di illuminazione, la caldaia murale ed i corpi scaldanti (radiatori). Inoltre, non è provvista né di Attestato di Prestazione Energetica (APE), né di Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) e né di Certificato di Agibilità.
- **p.lla 1517 sub 52 (contraddistinta con i num. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006):** tale unità immobiliare è accatastata nella Cat. F/3 riservata alle "unità in corso di costruzione", e tale condizione è stata accertata in sede di

sopralluogo, in quanto mancante delle tramezzature, delle finiture e degli impianti, essendo presenti unicamente gli infissi esterni e qualche porta interna. Non essendo presenti le tramezzature di ripartizione, non è possibile verificarne la loro conformità geometrica e dimensionale con quanto autorizzato con l'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona, mentre è palese la non conformità geometrica e dimensionale della sagoma globale dell'unità immobiliare nella parte interna del fabbricato, evidenziato dalla pareti di delimitazione già completamente realizzate.

PIANO COPERTURA

- **p.la 1517 sub 45:** tale unità immobiliare è accatastata nella Cat. F/5 riservata ai "Istrici solari" per una superficie di mq 3.789, e tale condizione è stata accertata in sede di sopralluogo anche se materialmente non è stato possibile accedervi in quanto la scala cilindrica esterna in ferro risulta chiusa.

BENI COMUNI CON CENSIBILI

- **p.la 1517 sub 38:** corte di pertinenza del fabbricato.
- **p.la 1517 sub 47:** costituita dai 2 vani scala-ascensore per l'accesso al primo piano e risultano fundamentalmente conformi a come autorizzato.
- **p.la 1517 sub 48:** costituito dal corridoio di distribuzione delle unità immobiliari del primo piano e risulta completamente difforme a come autorizzato, sia nella geometria che nelle dimensioni. L'unità immobiliare risulta completa delle finiture interne (pavimenti, battiscopa, tinteggiature, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, plafoniere di illuminazione nell'area compresa tra il sub 49 e il sub 51. Inoltre, parte del previsto corridoio coperto, in corrispondenza del fronte sud del fabbricato è stato realizzato come terrazzo scoperto.

Per tutte le suddette irregolarità riscontrate, gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., sarà comunque possibile procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 (Accertamento di doppia conformità ex art. 13 L. 47/85) sempre del DPR 380/2001, in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo.

Mentre per la realizzazione dei lavori mancanti relativamente all'unità immobiliare di cui alla p.la 1517 sub 4/5 (conforme all'ultimo atto abilitativo rilasciato), si potrà attivare la procedura della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia).

14. Rispondenza dei carteggi catastali allo stato dei luoghi

Il fabbricato è rappresentato sull'estratto di mappa con la sagoma planimetrica completamente conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali delle unità immobiliari ancora di proprietà della

- **Fg. 4, p.la 1517 sub 4 graffato sub 5:** conforme nelle dimensioni del locale ma non nella distribuzione interna relativa ai servizi igienici, i quali anche se indicati nella planimetria

catastale non sono stati realizzati ma solamente predisposti negli scarichi e nell'adduzione dell'acqua e comunque in posizione diversa da come riportato catastalmente.

- **Fg. 4, p.lla 1517 sub 49:** conforme nelle dimensioni e nella distribuzione interna del locale.
- **Fg. 4, p.lla 1517 sub 50:** conforme nelle dimensioni e nella distribuzione interna del locale.
- **Fg. 4, p.lla 1517 sub 51:** conforme nelle dimensioni e nella distribuzione interna del locale.
- **Fg. 4, p.lla 1517 sub 52:** trattandosi di unità in corso di costruzione, non esiste l'elaborato planimetrico relativo.
- **Fg. 4, p.lla 1517 sub 45 (lastrico solare):** non pienamente conforme a quanto riscontrato, in quanto nell'elaborato planimetrico relativo non è stata detratta la superficie corrispondente al vuoto volumetrico presente al primo piano (terrazzo scoperto).

15. Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare (aggiornate al 09.04.2016), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, delle quali quelle ancora attive saranno cancellate con il Decreto di Trasferimento conseguente all'esperimento dell'asta.

ISCRIZIONI:

1.

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31.10.2003 **R.P. n. 3321** – R.G. n. 19975

Derivante da: Atto notarile pubblico a garanzia di concessione mutuo, rogante Notaio XXXXXXXXXXXXX di Sulmona, rep. n. 23275/8623 del 28.10.2003

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXX- Sede di XXXXXXXX - C.F. XXXXXX

Capitale: € 1.300.000,00

Tasso interesse annuo: 4,15%

Totale: € 1.950.000,00

Durata: 30 mesi

Unità negoziale n.: 1 (n. 5 immobili)

Comune di Sulmona – Catasto Terreni
Fg. 4 – p.lla 1487 – consistenza mq 4395
Fg. 4 – p.lla 1482 – consistenza mq 3812
Fg. 4 – p.lla 1501 – consistenza mq 1314
Fg. 4 – p.lla 1479 – consistenza mq 3335
Fg. 4 – p.lla 1502 – consistenza mq 942

Annotazioni:

CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 27.11.2007 **R.P. n. 5077** - R.G. n. 30861

2.

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 **R.P. n. 5252** - R.G. n. 21216

Derivante da: Atto notarile pubblico a garanzia di concessione mutuo, rogante Notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Sulmona, rep. n. 28050/10304 del 08.08.2005

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXX - Sede di XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXX

Capitale: € 2.300.000,00

Tasso interesse annuo: 4,20%

Totale: € 3.450.000,00

Durata: 16 anni

Unità negoziale n.: 1 (n. 29 immobili)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati</u>
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 1 – Corte
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 2 – Corte
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 3 – Corte
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 4 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 5 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 6 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 7 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 8 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 9 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 10 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 11 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 12 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 13 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 14 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 15 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 16 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 17 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 18 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 19 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 20 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 21 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 22 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 23 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 24 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 25 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 26 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 27 – Unità in corso di costruzione
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 28 – Unità in corso di costruzione

<u>Comune di Sulmona – Catasto Terreni</u>
Fg. 4 – p.lla 1518 – consistenza mq 4619

Annotazioni:

RESTRIZIONE DI BENI presentata il 27.11.2007 **R.P. n. 5079** - R.G. n. 30863 interessanti le seguenti unità immobiliari: sub 17, sub 18, sub 29 (ex sub 19), sub 30 (ex sub 20), sub 31 (ex sub 21 parte), sub 32 (ex sub 21 parte, ex sub 22), sub 34 (ex sub 9 parte, ex sub 10); terreno p.lla 1518.

RESTRIZIONE DI BENI presentata il 14.12.2007 **R.P. n. 5343** - R.G. n. 32392 interessanti le seguenti unità immobiliari: sub 33 (ex sub 9 parte).

RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09.05.2008 **R.P. n. 1825** - R.G. n. 10720 interessanti le seguenti unità immobiliari: sub 7, sub 8.

RESTRIZIONE DI BENI presentata il 15.07.2008 **R.P. n. 2749** - R.G. n. 16535 interessanti le seguenti unità immobiliari: sub 35 (ex sub 13 parte, ex sub 15 parte), sub 36 (ex sub 13 parte, ex sub 14, ex sub 15 parte, ex sub 16).

RESTRIZIONE DI BENI presentata il 27.11.2012 **R.P. n. 5473** - R.G. n. 29268 interessanti le seguenti unità immobiliari: sub 45 (lastrico solare).

3.

Ipoteca Giudiziale: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18.06.2008 **R.P. n. 1858** - R.G. n. 13925

Derivante da: Atto giudiziario di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Sulmona del 15.04.2008 rep. n. 1492

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 220.754,80

Spese: € 39.245,20

Totale: € 260.000,00

Unità negoziale n.: 1 (n. 8 immobili)

Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 4/5 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 6 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 11/12 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 34 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 35 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 36 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Comune di Sulmona – Catasto Terreni
Fg. 4 – p.lla 1518 – consistenza mq 4619
Fg. 4 – p.lla 1552 – consistenza mq 2813

Annotazioni: **CANCELLAZIONE TOTALE** presentata il 28.11.2008 **R.P. n. 4489** - R.G. 28308

4.

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.08.2009 **R.P. n. 1957** - R.G. n. 12914

Derivante da: Atto notarile pubblico a garanzia di concessione mutuo, rogante Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Pescara, rep. n. 100969/18920 del 31.07.2009

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 80.000,00

Tasso interesse annuo: 5,95%

Spese: € 80.000,00

Totale: € 160.000,00

Durata: 5 anni

Unità negoziale n.: 1 (n. 1 immobile)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Terreni</u>
Fg. 4 – p.lla 1552 – consistenza mq 2813

5.

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L’Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01.12.2009 **R.P. n. 2670** - R.G. n. 19388

Derivante da: Atto notarile pubblico a garanzia di concessione mutuo fondiario, rogante Notaio DE MICHELE Cesira di Sulmona, rep. n. 34625/14609 del 30.11.2009

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX

Capitale: € 1.000.000,00

Tasso interesse annuo: 3,00%

Totale: € 2.000.000,00

Durata: 16 anni e 6 mesi

Unità negoziale n.: 1 (n. 2 immobili)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati</u>
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 4/5 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 37 – Fabbricato in corso di costruzione

Annotazioni:

RESTRIZIONE DI BENI presentata il 15.11.2012 **R.P. n. 5022** - R.G. n. 28091 interessanti le seguenti unità immobiliari: sub 45 : lastrico solare (ex sub 37).

6.

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L’Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.12.2010 **R.P. n. 2669** - R.G. n. 23913

Derivante da: Atto notarile pubblico a garanzia di concessione mutuo, rogante Notaio XXXXXXXXXXXX, rep. n. 35713/15429 del 23.12.2010

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 515.000,00

Tasso interesse annuo: 3,78%

Totale: € 1.030.000,00

Durata: 16 anni

Unità negoziale n.: 1 (n. 2 immobili)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati</u>
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 4/5 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 37 – Fabbricato in corso di costruzione

Annotazioni:

RESTRIZIONE DI BENI presentata il 15.11.2012 **R.P. n. 5021** - R.G. n. 28090 interessanti le seguenti unità immobiliari: sub 45 : lastrico solare (ex sub 37).

Ipoteca Legale: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.05.2013 **R.P. n. 683** - R.G. n. 8747

Derivante da: Atto giudiziario di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Sulmona del 27.11.2012 rep. N. 1035

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 25.895,72

Totale: € 51.791,44

Unità negoziale n.: 1 (n. 5 immobili)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati</u>
Fg. 4 – p.IIa 1517 sub 4/5 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.IIa 1517 sub 6 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.IIa 1517 sub 49 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.IIa 1517 sub 50 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.IIa 1517 sub 51 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Unità negoziale n.: 2 (n. 1 immobile)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati</u>
Fg. 4 – p.IIa 1517 sub 52 – Unità in corso di costruzione

8.

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.06.2013 **R.P. n. 846** - R.G. n. 11032

Derivante da: Atto notarile pubblico a garanzia di concessione mutuo, rogante Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, rep. n. 20603/13362 del 25.06.2013

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 160.000,00

Tasso interesse annuo: 5,95%

Totale: € 320.000,00

Durata: 10 anni

Unità negoziale n.: 1 (n. 2 immobili)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Terreni</u>
Fg. 4 – p.IIa 1573 – consistenza mq 420
Fg. 4 – p.IIa 1574 – consistenza mq 2771

9.

Ipoteca Giudiziale: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.02.2014 **R.P. n. 133** - R.G. n. 1973

Derivante da: Atto giudiziario di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Sulmona del 27.11.2012 rep. N. 1035

Iscrizione a carico di:

Iscrizione a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 230.000,00

Totale: € 230.000,00

Unità negoziale n.: 1 (n. 5 immobili)

<u>Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati</u>

Fg. 4 – p.lla 1517 sub 4/5 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 6 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 49 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 50 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 51 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

TRASCRIZIONI:

1.

Domanda Giudiziale: trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16.06.2008 **R.P. n. 9532** – R.G. n. 13620

Derivante da: Domanda Giudiziale

Atto giudiziario: Tribunale di Sulmona in data 21.03.2008, repertorio n. 1243

Trascrizione a carico di:

*Trascrizione a favore di:*XXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili:

Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 4/5 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

2.

Domanda Giudiziale: trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08.08.2008 **R.P. n. 13119** – R.G. n. 18898

Derivante da: Domanda Giudiziale

Atto giudiziario: Tribunale di Sulmona in data 31.07.2008, repertorio n. 2940

Trascrizione a carico di:

*Trascrizione a favore di:*XXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili:

Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 6 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

3.

Sentenza dichiarativa di fallimento: trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30.07.2015 R.P. n. 8084 – R.G. n. 10255

Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento

Atto giudiziario: Tribunale di Pescara in data 29.04.2015, repertorio n. 274

Trascrizione a carico di:

Trascrizione a favore di: MASSA DEI CREDITORI UIDAZIONE

Immobili:

Comune di Sulmona – Catasto Fabbricati
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 4/5 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 6 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 45 – Cat. F/5 – Lastrico solare
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 49 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 50 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 51 – Cat. D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Fg. 4 – p.lla 1517 sub 52 – Cat. F/3 - Unità in corso di costruzione

Comune di Sulmona – Catasto Terreni

Fg. 4 – p.lla 1574 – consistenza mq 2771
Fg. 4 – p.lla 1589 – consistenza mq 102
Fg. 4 – p.lla 1552 – consistenza mq 4424

16. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Dalle visure storiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di L'Aquila, aventi ad oggetto i terreni acquistati dalla per la realizzazione del complesso commerciale-artigianale, sono risultate le seguenti trascrizioni:

- **Foglio 4 p.lla 1487 (attualmente soppressa) della superficie di mq 4.395:** Atto di compravendita in data 06.03.2003 Rep. n. 21284 registrato a Sulmona il 26.03.2003 al n. 258, trascritto a L'Aquila in data 04.04.2003 al R.G. n. 6003 e R.P. n. 4438
Tale terreno deriva dal frazionamento in data 08.01.2003 della p.lla 490, quest'ultima di proprietà della venditrice (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) già dal 02.03.1974.
- **Foglio 4 p.lla 1482 (attualmente soppressa) della superficie di mq 3.812:** Atto di compravendita in data 06.03.2003 Rep. n. 21285 registrato a Sulmona il 26.03.2003 al n. 260, trascritto a L'Aquila in data 04.04.2003 al R.G. n. 6004 e R.P. n. 4439.
Tale terreno deriva dal frazionamento in data 08.01.2003 della p.lla 492, quest'ultima pervenuta alle venditrici (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per successione per causa di morte in data 04.04.2002 di XXXXXXXXXXXXXXX (padre di XXXXXXXXXXXXXXX e marito di XXXXXXXXXXXXXXX), al quale era pervenuto con Atto di compravendita in data 02.04.1986 Rep. n. 78590 registrato a Sulmona il 09.04.1986 al n. 366.
- **Foglio 4 p.lla 1501 (attualmente soppressa) della superficie di mq 1.314:** Atto di compravendita in data 06.03.2003 Rep. n. 21286 registrato a Sulmona il 26.03.2003 al n. 259, trascritto a L'Aquila in data 04.04.2003 al R.G. n. 6005 e R.P. n. 4440.
Tale terreno deriva dal frazionamento in data 25.02.2003 della p.lla 1490, quest'ultima derivante dal frazionamento del 08.01.2003 della p.lla 489 che era precedentemente pervenuta ai venditori (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in forza di Testamento pubblico del 26.08.1971 Rep. n. 295 registrato a Pratola Peligna il 26.02.1972 al n. 79.
- **Foglio 4 p.lla 1479 (attualmente soppressa) della superficie di mq 3.335:** Atto di compravendita in data 17.03.2003 Rep. n. 21336 registrato a Sulmona il 07.04.2003 al n. 279, trascritto a L'Aquila in data 15.04.2003 al R.G. n. 6667 e R.P. n. 4909.
Tale terreno deriva dal frazionamento in data 08.01.2003 della p.lla 491, quest'ultima pervenuta alla venditrice (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) mediante Atto di compravendita in data 29.11.1982 Rep. n. 1187.
- **Foglio 4 p.lla 1502 (attualmente soppressa) della superficie di mq 942:** Atto di compravendita in data 11.08.2003 Rep. n. 22557 registrato a Sulmona il 08.09.2003 al n. 189, trascritto a L'Aquila in data 09.09.2003 al R.G. n. 15778 e R.P. n. 11363.
Tale terreno deriva dal frazionamento in data 25.02.2003 della p.lla 1490, quest'ultima derivante dal frazionamento del 08.01.2003 della p.lla 489 che era precedentemente pervenuta ai venditori (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in forza di Testamento pubblico del 26.08.1971 Rep. n. 295 registrato a Pratola Peligna il 26.02.1972 al n. 79.

- **Foglio 4 p.Illa 1477 (attualmente soppressa) della superficie di mq 3.713:** Atto di compravendita in data 11.05.2007 Rep. n. 31428 registrato a Sulmona il 07.06.2007 al n. 747, trascritto a L'Aquila in data 08.06.2007 al R.G. n. 16312 e R.P. n. 9021.
Tale terreno deriva dal frazionamento in data 08.01.2003 della p.Illa 490, proprietà della venditrice (XXXXXXXXXXXX) già dal 03.09.1979.

Pertanto, per quanto riguarda i terreni sul quale è stato realizzato il complesso commerciale-artigianale, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento avvenuta in data 30.07.2015 R.P. n. 8084, R.G. n. 10255, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale dell'Aquila.

Non risultano trascritti atti di vendita dei beni successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

17. Convenzioni matrimoniali

Gli immobili sono intestati ad una società.

18. Oneri condominiali

Il complesso artigianale è soggetto ad un Regolamento di Condominio che trovasi allegato agli atti di compravendita delle unità immobiliari precedentemente vendute dalla S.R.L.. Dalle informazioni assunte presso alcuni proprietari delle unità immobiliari del piano terra durante il corso dei vari sopralluoghi, è emerso che allo stato attuale tale regolamento è inoperante anche per l'assenza di un amministratore incaricato.

19. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita degli immobili oggetto di stima è soggetta ad IVA.

20. Valutazioni e criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere secondo il metodo della stima comparativa basata sulla superficie commerciale dei beni, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche e confrontandole con quelle di altri immobili simili oggetto di compravendita.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da valutare mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare.

Ai fini della stima si è tenuto conto della zona in cui è sito l'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e più precisamente l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, la conservazione, la finitura e il comfort, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

21. Formazione dei lotti

Nella formazione dei lotti è stato adottato il seguente criterio:

- le unità immobiliari ben definite spazialmente e/o funzionalmente sono state considerate quali lotti a se stanti (p.lle 1517 sub 4/5, sub 49, sub 50, sub 51; lotti da n. 1 a n. 4);
- l'unità immobiliare al grezzo catastalmente censita come p.lla 1517 sub 52 "in corso di costruzione", è stata suddivisa in più lotti di varia metratura in modo da poter rispondere alle diverse esigenze degli eventuali acquirenti (lotti da n. 5 a n. 11);
- il lastrico solare ed il terreno edificabile sono stati considerati lotti autonomi (p.lla 1517 sub 45 e p.lla 1574; lotti n. 12 e n. 13).

LOTTO N. 1

Immobile di proprietà della Società

Comune di	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	4-5	D/8	Terra	€ 2 088,00	mq 349

Nota: il valore della consistenza commerciale è espresso dalla sommatoria della superficie lorda dell'immobile e della superficie della corte scoperta annessa, quest'ultima omogeneizzata mediante il coefficiente correttivo pari a 0,10 = [mq 333,50 + (mq 155 x 0,10)] = mq 333,50 + mq 15,50 = mq 349

Trattasi di locale per *attività artigianali produttive* posto al piano terra del capannone, della superficie lorda di mq 333,50 e della superficie utile di mq 317, con un'altezza all'estradosso della trave di m 5,60 ed all'intradosso di m 5.00 (sub 4), con annessa adiacente corte esclusiva esterna della superficie di mq 155 (sub 5) adiacente al locale stesso. Al locale si accede mediante due porte in alluminio ognuna inserita all'interno di ampie vetrate poste sulla parete lato ovest, mentre un'uscita di sicurezza, un accesso carrabile con serranda sezionale ed una finestra a nastro sono posizionati sulla parete esterna lato nord. Il locale si presenta non particolarmente rifinito, il pavimento è del tipo industriale, e le travi di piano sono a vista. I servizi igienici previsti non sono stati realizzati essendo presenti unicamente il pozzetto di allaccio alla fognatura e la tubazione in polietilene per la fornitura dell'acqua. Inoltre, all'interno del locale è presente la tubazione per l'allaccio del gas metano, una cassetta con naspo antincendio, il quadretto dell'impianto elettrico nel quale confluiscono i cavi elettrici dall'esterno.

Il locale confina a nord con la corte esclusiva; ad ovest con la corte comune; a sud con il locale sub 6 di proprietà con il locale sub 7 di proprietà
XXXXXXXXXXXXX.

Il disegno planimetrico catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione dei servizi igienici che anche se sono riportati nel disegno planimetrico catastale, nella realtà non sono presenti (sola predisposizione degli scarichi e della fornitura dell'acqua e comunque in posizione diversa da come riportato catastalmente).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è fondamentalmente conforme all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinta con il num. 1 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n.

541 del 28.11.2006), ad eccezione della posizione dei servizi igienici predisposti in posizione diversa ma come detto non realizzati.

Per la realizzazione dei lavori mancanti (finiture interne, servizi igienici, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento), sarà cura dell'acquirente attivare la procedura della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia) presso lo S.U.E. del Comune di Sulmona e successivamente richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01.12.2009 R.P. n. 2670 - R.G. n. 19388 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.12.2010 R.P. n. 2669 - R.G. n. 23913 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca Legale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.05.2013 R.P. n. 683 - R.G. n. 8747 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca Giudiziale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.02.2014 R.P. n. 133 - R.G. n. 1973 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare (realizzazione degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento; realizzazione servizi igienici; realizzazione finiture interne).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 550 €/mq.

LOTTO N. 1	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale € / mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.lla 1517 sub 4/5	2 088,00	131 544,00	349,00	550,00	191 950,00

LOTTO N. 2

Immobile di proprietà della Società

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	49	D/8	Primo	€ 585,04	mq 75

Trattasi di locale per *attività produttiva commerciale* posto al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 75 e della superficie utile di mq 68 (comprensiva di mq 7,00 di servizi igienici) con un'altezza di m 3,25. Al locale si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante una porta vetrata con telaio in alluminio elettrocolorato. Il locale si presenta completamente rifinito con le seguenti caratteristiche: pavimenti, battiscopa e rivestimenti delle pareti del bagno in piastrelle ceramiche; bagno dotato di lavabo, w.c. bidet e piatto doccia e relative rubinetterie; finestre in alluminio elettrocolorato a taglio termico con vetri a doppia camera; porte interne del tipo laccato colore bianco; riscaldamento autonomo mediante caldaia murale a gas metano e radiatori in acciaio; controsoffitto in fibre minerali a pannelli ispezionabili con plafoniere di illuminazione integrate; impianto elettrico e videocitofonico.

Inoltre, il locale è comunicante con l'adiacente unità immobiliare (sub 50) mediante una porta interna.

Il locale confina ad ovest con il locale sub 52 di proprietà est con il locale sub 50 di proprietà sud con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile).

Il disegno planimetrico catastale è conforme allo stato di fatto.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è difforme all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinta con il num. 20 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006), sia nelle dimensioni planimetriche che nella posizione dei servizi igienici. L'unità immobiliare anche se completa delle finiture interne, dei servizi igienici e degli impianti, non è provvista di Certificato di Agibilità.

Per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- b) Ipoteca Legale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.05.2013 R.P. n. 683 - R.G. n. 8747 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Sede di Firenze - C.F. XXXXXXXXXXXX.

- c) Ipoteca Giudiziale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.02.2014 R.P. n. 133 - R.G. n. 1973 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché la spesa occorrente per la chiusura del vano di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente (sub 50).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 950 €/mq.

LOTTO N. 2	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/ mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIIa 1517 sub 49	585,04	36 857,52	75,00	950,00	71 250,00

LOTTO N. 3

Immobile di proprietà della Società

Comune di	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	50	D/8	Primo	€ 834,24	mq 101

Nota: il valore della consistenza commerciale è espresso dalla sommatoria della superficie lorda dell'immobile e della superficie dell'area esclusiva annessa, quest'ultima omogeneizzata mediante il coefficiente correttivo pari a 0,15 = [mq 90,50 + (mq 70 x 0,15)] = mq 90,50 + mq 10,50 = mq 101

Trattasi di locale per *attività produttiva commerciale* posto al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 90,50 e della superficie utile di mq 79 (comprensiva di mq 9,00 di servizi igienici) con un'altezza di m 3,25. Al locale, composto da tre stanze e servizi igienici, si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante una porta vetrata con telaio in alluminio elettrocolorato. Il locale si presenta completamente rifinito con le seguenti caratteristiche: pavimenti, battiscopa e rivestimenti delle pareti del bagno in piastrelle ceramiche; bagno dotato di lavabo, w.c. bidet e piatto doccia e relative rubinetterie; finestre in alluminio elettrocolorato a taglio termico con vetri a doppia camera; vetrate con telai in alluminio elettrocolorato affaccianti sul corridoio comune e sull'area esclusiva annessa; porte interne del tipo laccato colore bianco; riscaldamento autonomo mediante caldaia murale a gas metano e radiatori in acciaio; controsoffitto in fibre minerali a pannelli ispezionabili con plafoniere di illuminazione integrate; impianto elettrico e videocitofonico.

Inoltre, il locale è comunicante con l'adiacente unità immobiliare (sub 49) mediante una porta interna.

Al locale risulta catastalmente annessa un'adiacente area esclusiva della superficie di mq 70, corrispondente all'incirca all'ingombro dell'unità contraddistinta con il num. 24 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006, quest'ultima infatti non realizzata.

L'unità immobiliare confina ad ovest con il locale sub 49 di proprietà ad est e sud con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile).

Il disegno planimetrico catastale è conforme allo stato di fatto.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è difforme all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinte con i numeri 22-24 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006), sia nelle dimensioni planimetriche che nella posizione dei servizi igienici. L'unità immobiliare anche se completa delle finiture interne, dei servizi igienici e degli impianti, non è provvista di Certificato di Agibilità.

Per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Sede di XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca Legale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.05.2013 R.P. n. 683 - R.G. n. 8747 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Sede di XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX.
- Ipoteca Giudiziale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.02.2014 R.P. n. 133 - R.G. n. 1973 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché la spesa occorrente per la chiusura del vano di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente (sub 49).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 950 €/mq.

LOTTO N. 3	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/ mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 50	834,24	52 557,12	101,00	950,00	95 950,00

LOTTO N. 4

Immobile di proprietà della Società in Catasto Fabbricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	51	D/8	Primo	€ 666,94	mq 86

Trattasi di locale per *attività produttiva commerciale* posto al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 86 e della superficie utile di mq 78 (comprensiva di mq 7,00 di servizi igienici) con un'altezza di m 3,25. Al locale si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante una porta vetrata con telaio in alluminio elettrocolorato. Il locale si presenta quasi completamente rifinito con le seguenti caratteristiche: pavimenti, battiscopa e rivestimenti delle pareti del bagno in piastrelle ceramiche; bagno dotato di lavabo, w.c. bidet e piatto doccia e relative rubinetterie; finestre in alluminio elettrocolorato a taglio termico con vetri a doppia camera; vetrate con telai in alluminio elettrocolorato affaccianti sul corridoio comune; porte interne del tipo laccato colore bianco; predisposizione dell'impianto di riscaldamento; controsoffitto in fibre minerali a pannelli ispezionabili; impianto elettrico e videocitofonico. Gli elementi mancanti per la completa funzionalità dell'unità immobiliare sono la caldaia murale e i radiatori, le plafoniere di illuminazione integrate nel controsoffitto.

Il locale confina ad ovest e a sud con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile); ad est con il locale sub 52 di proprietà

Il disegno planimetrico catastale è conforme allo stato di fatto.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è difforme nelle dimensioni planimetriche all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinta con il num. 26 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti (caldaia murale, radiatori, plafoniere di illuminazione) nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXXXXX.
- b) Ipoteca Legale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.05.2013 R.P. n. 683 - R.G. n. 8747 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - Sede di Firenze - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- c) Ipoteca Giudiziale per Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.02.2014 R.P. n. 133 - R.G. n. 1973 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Sulmona - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*posa in opera di caldaia murale, radiatori e plafoniere di illuminazione del tipo integrate nel controsoffitto*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 875 €/mq.

LOTTO N. 4	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 51	666,94	42 017,22	86,00	875,00	75 250,00

LOTTO N. 5

Immobile di proprietà della Società atasto Fabbricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	52	F/3	Primo		mq 121

Trattasi di parte dell'unità immobiliare al "grezzo" posta al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 121 e della superficie utile di mq 112 con un'altezza sottotrave al grezzo di m 3,60. Al locale, senza ripartizione interna ma delimitato nell'ingombro, si accede dal corridoio comune (sub 48 - bene comune non censibile) mediante due vani porta mancanti di infissi. Il locale come detto si presenta allo stato grezzo mancando di impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate sul corridoio comune, di servizi igienici. Gli unici elementi presenti sono

costituiti dalle finestre in alluminio elettrocolorato, da n. 2 tratti di tubazione multistrato di adduzione idrica e da n. 1 allaccio a pavimento alla colonna di scarico. Inoltre, la mancanza di infissi su due vani porta predisposti ognuno sulle pareti esterne corte, consente ai volatili di entrare all'interno della parte di capannone al "grezzo", dove pertanto sono stati rinvenuti i loro escrementi.

Il locale confina ad ovest con il vano scala/ascensore (sub 47 – bene comune non censibile) e con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile); a sud con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile); ad est con il locale sub 49 di proprietà

Il lotto n. 5 è parte dell'unità immobiliare catastalmente censita nella categoria F/3 come *unità in corso di costruzione*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è difforme nelle dimensioni planimetriche rispetto all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinta con il num. 18 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX. - Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*realizzazione di impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate sul corridoio comune, di servizi igienici*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 350 €/mq.

LOTTO N. 5	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 52			121,00	350,00	42 350,00

LOTTO N. 6

Immobile di proprietà della Società n Catasto Fabbricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	52	F/3	Primo		mq 318

Trattasi di parte dell'unità immobiliare al "grezzo" posta al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 318 e della superficie utile di mq 301 con un'altezza sottotrave al grezzo di m 3,60. Al locale, senza ripartizione interna ma delimitato nell'ingombro tranne che su parte del lato sud (parete da realizzare in comune con il Lotto n. 7), si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante 3 vani porta mancanti di infissi. Il locale come detto si presenta allo stato grezzo mancando di impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici. Gli unici elementi presenti sono costituiti dalle finestre in alluminio elettrocolorato, da n. 3 tratti di tubazione multistrato di adduzione idrica e di n. 4 allacci a pavimento alle colonne di scarico. Inoltre, la mancanza di infissi su due vani porta predisposti ognuno sulle pareti esterne corte, consente ai volatili di entrare all'interno della parte di capannone al "grezzo", dove pertanto sono stati rinvenuti i loro escrementi.

Il locale confina ad est con il vano scala/ascensore (sub 47 – bene comune non censibile) e con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile); a sud con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) e con parte del Lotto n. 7.

Il lotto n. 6 è parte dell'unità immobiliare catastalmente censita nella categoria F/3 come *unità in corso di costruzione*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è lievemente difforme nelle dimensioni planimetriche rispetto all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinta con il numero 15 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del

Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*realizzazione di impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 350 €/mq.

LOTTO N. 6	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale corretto €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 52			318,00	350,00	111 300,00

LOTTO N. 7

Immobile di proprietà della Società.I. in Catasto Fabbricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	52	F/3	Primo		mq 578

Trattasi di parte dell'unità immobiliare al "grezzo" posta al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 578 e della superficie utile di mq 555 con un'altezza sottotrave al grezzo di m 3,60. Al locale, senza ripartizione interna ma delimitato nell'ingombro tranne che su parte dei lati nord ed est (pareti da realizzare in comune rispettivamente con i Lotti n. 6 e n. 8), si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante 3 vani porta mancanti di infissi. Il locale come detto si presenta allo stato grezzo mancando di impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici. Gli unici

elementi presenti sono costituiti dalle finestre in alluminio elettrocolorato, da n. 4 tratti di tubazione multistrato di adduzione idrica e di n. 5 allacci a pavimento alle colonne di scarico. Inoltre, sulla parete esterna lato ovest è presente un vano porta di predisposizione per un uscita di sicurezza, mancante però di infisso che pertanto consente ai volatili di entrare all'interno della parte di capannone al "grezzo", dove pertanto sono stati rinvenuti i loro escrementi.

Il locale confina ad est con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) e con parte del Lotto n. 8; a nord con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) e con parte del Lotto n. 6.

Il lotto n. 7 è parte dell'unità immobiliare catastalmente censita nella categoria F/3 come *unità in corso di costruzione*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è lievemente difforme nelle dimensioni planimetriche rispetto all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinte con i numeri 16-17 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*realizzazione di impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 300 €/mq.

LOTTO N. 7	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIIa 1517 sub 52			578,00	300,00	173 400,00

LOTTO N. 8

Immobile di proprietà della Società a tasto Fabbricati:

Comune di	Fg.	P.IIIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	52	F/3	Primo		mq 456

Trattasi di parte dell'unità immobiliare al "grezzo" posta al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 456 e della superficie utile di mq 435 con un'altezza sottotrave al grezzo di m 3,60. Al locale, senza ripartizione interna ma delimitato nell'ingombro tranne che sul lato ovest (parete da realizzare in comune con il Lotto n. 7), si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante 4 vani porta di cui 2 mancanti di infissi. Il locale come detto si presenta allo stato grezzo mancando di impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, diintonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici. Gli unici elementi presenti sono costituiti dalle finestre in alluminio elettrocolorato, da n. 4 tratti di tubazione multistrato di adduzione idrica e di n. 4 allacci a pavimento alle colonne di scarico. Inoltre, la mancanza di infissi su due vani porta predisposti ognuno sulle pareti esterne corte, consente ai volatili di entrare all'interno della parte di capannone al "grezzo", dove pertanto sono stati rinvenuti i loro escrementi.

Il locale confina ad est con il terrazzo scoperto; ad ovest con Lotto n. 7; a nord con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile).

Il lotto n. 8 è parte dell'unità immobiliare catastalmente censita nella categoria F/3 come *unità in corso di costruzione*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è lievemente difforme nelle dimensioni planimetriche rispetto all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinte con i numeri 19-21-23-25 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione

dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*realizzazione di impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 350 €/mq.

LOTTO N. 8	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/ mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 52			456,00	350,00	159 600,00

LOTTO N. 9

Immobile di proprietà della Socibricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	52	F/3	Primo		mq 242

Trattasi di parte dell'unità immobiliare al "grezzo" posta al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 242 e della superficie utile di mq 230 con un'altezza sottotrave al grezzo di m 3,60. Al locale, senza ripartizione interna ma delimitato nell'ingombro tranne che sul lato est (parete da realizzare in comune con il Lotto n. 11), si accede dal corridoio comune (sub 48 - bene comune non censibile) mediante 2 vani porta di cui 1 mancante di infisso. Il locale come detto si presenta allo stato grezzo mancando di impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici. Gli unici elementi presenti sono

costituiti dalle finestre in alluminio elettrocolorato, da n. 2 tratti di tubazione multistrato di adduzione idrica e di n. 2 allacci a pavimento alle colonne di scarico. Inoltre, la mancanza di infissi su due vani porta predisposti ognuno sulle pareti esterne corte, consente ai volatili di entrare all'interno della parte di capannone al "grezzo", dove pertanto sono stati rinvenuti i loro escrementi.

Il locale confina ad est con il Lotto n. 11; ad ovest con il terrazzo scoperto; a nord con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile).

Il lotto n. 9 è parte dell'unità immobiliare catastalmente censita nella categoria F/3 come *unità in corso di costruzione*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è lievemente difforme nelle dimensioni planimetriche rispetto all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinte con i numeri 27-29 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*realizzazione di impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 350 €/mq.

LOTTO N. 9	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale € / mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 52			242,00	350,00	84 700,00

LOTTO N. 10

Immobile di proprietà della SociCatasto Fabbricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	52	F/3	Primo		mq 186

Trattasi di parte dell'unità immobiliare al "grezzo" posta al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 186 e della superficie utile di mq 176 con un'altezza sottotrave al grezzo di m 3,60. Al locale, senza ripartizione interna ma delimitato nell'ingombro tranne che sul lato est (parete da realizzare in comune con il Lotto n. 11), si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante 1 vano porta mancante di infisso. Il locale come detto si presenta allo stato grezzo mancando di impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici. Gli unici elementi presenti sono costituiti dalle finestre in alluminio elettrocolorato, da n. 2 tratti di tubazione multistrato di adduzione idrica e di n. 2 allacci a pavimento alle colonne di scarico. Inoltre, la mancanza di infissi su due vani porta predisposti ognuno sulle pareti esterne corte, consente ai volatili di entrare all'interno della parte di capannone al "grezzo", dove pertanto sono stati rinvenuti i loro escrementi.

Il locale confina ad est con il Lotto n. 11; a sud con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile); ad ovest con il locale sub 51 di proprietà

Il lotto n. 10 è parte dell'unità immobiliare catastalmente censita nella categoria F/3 come *unità in corso di costruzione*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è lievemente difforme nelle dimensioni planimetriche rispetto all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinte con i numeri 28-30 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*realizzazione di impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 350 €/mq.

LOTTO N. 10	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 52			186,00	350,00	65 100,00

LOTTO N. 11

Immobile di proprietà della Società abbricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	52	F/3	Primo		mq 990

Trattasi di parte dell'unità immobiliare al "grezzo" posta al piano primo del capannone, della superficie lorda di mq 990 e della superficie utile di mq 960 con un'altezza sottotrave al grezzo di m 3,60. Al locale, senza ripartizione interna ma delimitato nell'ingombro tranne che sul lato ovest (pareti da realizzare in comune con i Lotti n. 9 e n. 10), si accede dal corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) mediante 1 vano porta mancante di infisso. Il locale come detto si presenta allo stato grezzo mancando di impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici. Gli unici elementi presenti sono costituiti dalle finestre in alluminio elettrocolorato, da n. 5 tratti di tubazione multistrato di adduzione idrica e di n. 11 allacci a pavimento alle colonne di scarico. Inoltre, sulla parete esterna lato est è presente un vano porta di predisposizione per un uscita di sicurezza, mancante però di infisso che pertanto

consente ai volatili di entrare all'interno della parte di capannone al "grezzo", dove pertanto sono stati rinvenuti i loro escrementi.

Il locale confina ad ovest con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile), con il Lotto n. 9 e con il Lotto n. 10.

Il lotto n. 11 è parte dell'unità immobiliare catastalmente censita nella categoria F/3 come *unità in corso di costruzione*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è lievemente difforme nelle dimensioni planimetriche rispetto all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (unità contraddistinte con i numeri 31-32-33-34 nella tavola *Pianta piano primo* allegata al Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Per la realizzazione dei lavori mancanti nonché per sanare tutte le suddette irregolarità riscontrate, quest'ultime gestibili ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico per l'Edilizia), l'acquirente potrà comunque procedere alla richiesta di sanatoria anche extra la presente procedura, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di doppia conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo abilitativo. Successivamente sarà possibile richiedere il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 25 e 26 del D.P.R. 380/2001, previa produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 04.06.2013 n. 63, e dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del D.P.R. 13.03.2013 n. 59.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.08.2005 R.P. n. 5252 - R.G. n. 21216 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX. - Sede di Ancona - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Inoltre si sono considerati gli oneri economici di natura tecnica-professionale ed amministrativa che verranno a gravare sull'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, nonché le spese che dovrà sostenere per rendere perfettamente funzionale ed agibile l'unità immobiliare stessa (*realizzazione di impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, di tramezzature, di massetti e pavimenti, di intonaci e tinteggiature, di infissi interni, di vetrate e porte sul corridoio comune, di servizi igienici*).

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 300 €/mq.

LOTTO N. 11	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52			990,00	300,00	297 000,00

LOTTO N. 12

Immobile di proprietà della Società o Fabbricati:

Comune di	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Piano	Rendita	Consistenza
Sulmona	4	1517	45	F/5	Secondo		mq 379

Nota: il valore della consistenza commerciale è dato dalla superficie dell'immobile omogeneizzata mediante il coefficiente correttivo, che nel caso specifico può essere assunto pari a 0,10 = mq 3.789 x 0,10 = mq 379

Trattasi del lastrico solare dell'edificio di mq 3.789 sul quale grava un diritto di superficie a titolo oneroso (corrisposto alla soluzione) di durata venticinquennale a favore della Società "Soave Energia Project s.r.l.", per la realizzazione, gestione, manutenzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico attualmente funzionante (atto notarile in data 22.08.2012 rep. 37396, trascritto in data 18.09.2012, R.G. n. 22591, R.P. n. 18145).

Ad esso si accede mediante una scala cilindrica in ferro installata sulla parete più corta del fabbricato lato est.

Il lotto n. 12 è catastalmente censito nella categoria F/5 come *lastrico solare*, e pertanto non esiste il relativo disegno planimetrico catastale.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, l'unità immobiliare è fondamentalmente conforme nelle dimensioni planimetriche all'ultimo atto abilitativo rilasciato dallo SUE del Comune di Sulmona (Permesso di Costruire n. 541 del 28.11.2006).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, e considerando che tale unità immobiliare è gravata da diritto di superficie venticinquennale a tutto il 22.08.2037, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 70 €/mq.

LOTTO N. 12	Rendita €	Valore catastale €	Superficie commerciale mq	Valore commerciale €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.IIa 1517 sub 45			379,00	70,00	26 530,00

LOTTO N. 13

Immobile di proprietà della Società:

Comune di	Fg.	P.IIa	Qualità	Reddito dominic.	Reddito agrario	Zonizzazione	Consistenza
Sulmona	4	1574	Seminativo	€ 9,30	€ 5,72	P.R.T. N.S.I.	mq 2.771

Trattasi di appezzamento di terreno ineditato, nonché libero da opere di urbanizzazione e servitù, e pertanto costituente lotto di vendita autonomo.

Esso confina:

- **ad ovest** con XXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.IIa 1573)
- **a nord** con XXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.IIa 1473); con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.IIa 1470)
- **ad est** con XXXXXXXXXXXXXXXX (fg. 4, p.IIa 1476); con la p.IIa 1590 di proprietà
- **a sud** con la p.IIa 1590 di proprie..

Il terreno di andamento pianeggiante risulta intercluso in quanto mancante di accesso diretto dalla S.S. 17, rendendosi pertanto necessario ricorrere ad una servitù di passaggio dall'adiacente p.IIa 1590 (terreno di pertinenza del capannone artigianale).

Esso è compreso nella vigente Variante al P.R.G. approvata con provvedimento definitivo della Giunta Regionale in data 08.11.1984 n. 7019, in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle N.T.A. del P.R.G.).

L'art. 6 delle NTA del P.R.T. detta le norme urbanistiche da rispettare per gli "Insediamenti Industriali" costituiti da lotti dell'estensione compresa tra 10.000 e 100.000 mq, ovvero:

- Rapporto di copertura (Sc) dei lotti, dato dal rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, viene assunto come valore massimo 1/3. Il valore minimo è legato alle caratteristiche delle tipologie industriali, ma in genere, non dovrebbe essere inferiore ad 1/5.

Pertanto, su tale lotto di terreno è possibile realizzare un manufatto con superficie coperta compresa tra i seguenti valori massimo e minimo:

$$\text{Sc realizzabile massima} = \text{Sf} / 3 = \text{mq } 2.771 / 3 = \text{mq } 923$$

$$\text{Sc realizzabile minima} = \text{Sf} / 5 = \text{mq } 2.771 / 5 = \text{mq } 554$$

- Per le destinazioni di cui all'art. 5/bis (destinazioni produttive ammesse) è prescritta la realizzazione di parcheggi pubblici nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile realizzata, tranne che per le destinazioni **6.** (Servizi per la mobilità: autorimesse, parcheggi pubblici e privati, manutenzione e vendita di autoveicoli civili, industriali e turistici, comprese stazioni di servizio e depositi per carburanti e prodotti petroliferi) e **8.** (Servizi per l'ambiente: impianti per lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti - anche elettrici, elettronici e veicoli, stazioni ecologiche, termovalorizzatori, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché sistemi di trasporto e teleriscaldamento), per le quali dovranno prevedersi uno spazio destinato a parcheggio pubblico pari a 15 mq per addetto e comunque mai inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima in 15 €/mq.

LOTTO N. 13	Rendita €	Valore catastale €	Superficie mq	Valore commerciale €/mq	Valore immobile €
Fg. 4 - p.lla 1574	9,30	1 043,25	2 771,00	15,00	41 565,00

Si precisa altresì che la posizione dell'eventuale acquirente, dovrà essere legittimata con apposita Delibera di "Assegnazione Formale" da parte dell'ARAP Azienda Regionale per le Attività Produttive – Unità Territoriale n. 4 di Sulmona, nella cui istruttoria verranno verificati, previo esame della documentazione all'uopo richiesta, i requisiti del nuovo titolare del terreno.

Una volta accertata la natura produttiva dell'attività svolta dal nuovo proprietario, lo stesso dovrà sottoscrivere l'apposito "Disciplinare Consortile", con il quale si impegna a rispettarne le clausole.

Altro obbligo da rispettare sarà quello di munirsi della preventiva autorizzazione dell'ARAP per tutte le opere edili che lo stesso nuovo titolare intenderà eseguire, prima che venga depositata la pratica stessa al Comune di Sulmona per l'ottenimento del Permesso di Costruire.

I costi che il nuovo proprietario dovrà sostenere nei confronti dell'ARAP ammontano ad € 154,94 oltre IVA per spese di istruttoria e ad € 3,75 oltre IVA per ogni metroquadrato di superficie del lotto, quale contributo sulle opere di urbanizzazione a servizio della Zona Industriale.

Inoltre si dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.08.2009 R.P. n. 1957 - R.G. n. 12914 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX- Sede di Chieti - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- b) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.06.2013 R.P. n. 846 - R.G. n. 11032 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX - Sede di Chieti - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO	Superficie commerciale mq	Valore commerciale € / mq	Valore immobile €
LOTTO N. 1 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 4/5	349,00	€ 550,00	€ 191 950,00
LOTTO N. 2 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 49	75,00	€ 950,00	€ 71 250,00
LOTTO N. 3 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 50	101,00	€ 950,00	€ 95 950,00
LOTTO N. 4 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 51	86,00	€ 875,00	€ 75 250,00
LOTTO N. 5 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52/a	121,00	€ 350,00	€ 42 350,00
LOTTO N. 6 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52/b	318,00	€ 350,00	€ 111 300,00
LOTTO N. 7 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52/c	578,00	€ 300,00	€ 173 400,00
LOTTO N. 8 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52/d	456,00	€ 350,00	€ 159 600,00
LOTTO N. 9 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52/e	242,00	€ 350,00	€ 84 700,00
LOTTO N. 10 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52/f	186,00	€ 350,00	€ 65 100,00
LOTTO N. 11 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 52/g	990,00	€ 300,00	€ 297 000,00
LOTTO N. 12 Fg. 4 - p.lla 1517 sub 45	379,00	€ 70,00	€ 26 530,00
LOTTO N. 13 Fg. 4 - p.lla 1574	2 771,00	€ 15,00	€ 41 565,00
		TOTALE	€ 1 435 945,00

22. Riepilogo per bando d'asta

- LOTTO N. 1 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 333,50, con un'altezza sottotrave di m 5.00, con annessa adiacente corte esclusiva esterna della superficie di mq 155, posto al piano terra di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 4/5, Cat. D/8, rendita € 2.088,00

CONFINANTI: Il locale confina a nord con la corte esclusiva, ad ovest con la corte comune, a sud con il locale di cui al sub 6 della medesima p.lla 1517 e ad est con il locale di cui al sub 7 della medesima p.lla 1517.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 191.950,00
(diconsi euro Centonovantunomilanovecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 2 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 75, dell'altezza di m 3,25, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 49, Cat. D/8, rendita € 585,04

CONFINANTI: Il locale confina a ovest con il locale di cui al sub 52 della medesima p.lla 1517, ad est con il locale di cui al sub 50 della medesima p.lla 1517 e a sud con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 71.250,00
(diconsi euro Settantunomiladuecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 3 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 90,50, dell'altezza di m 3,25, con annessa adiacente area esclusiva della superficie di mq 70, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 50, Cat. D/8, rendita € 834,24

CONFINANTI: Il locale confina a ovest con il locale di cui al sub 49 della medesima p.lla 1517, ad est e a sud con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al *Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale*" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 95.950,00
(diconsi euro Novantacinquemilanovecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 4 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 86, dell'altezza di m 3,25, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 51, Cat. D/8, rendita € 666,94

CONFINANTI: Il locale confina a ovest e a sud con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile), e ad est con il locale di cui al sub 52 della medesima p.lla 1517.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al *Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale*" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.250,00
(diconsi euro Settantacinquemiladuecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 5 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 121, con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 52, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

CONFINANTI: Il locale confina ad ovest con il vano scala/ascensore (sub 47 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile) e con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile); a sud con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile); ad est con il locale di cui al sub 49 della medesima p.lla 1517.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 42.350,00
(diconsi euro Quarantaduemilatrecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 6 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 318, con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 52, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

CONFINANTI: Il locale confina ad est con il vano scala/ascensore (sub 47 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile) e con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile); a sud con il corridoio comune (sub 48 – bene comune non censibile) e con parte del Lotto n. 7.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 111.300,00
(diconsi euro Centoundicimilatrecento/00)

- LOTTO N. 7 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 578, con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 52, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

CONFINANTI: Il locale confina ad est con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile) e con parte del Lotto n. 8; a nord con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile) e con parte del Lotto n. 6.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 173.400,00
(diconsi euro Centosettantatremilaquattrocento/00)

- LOTTO N. 8 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 456, con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 52, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

CONFINANTI: Il locale confina ad est con il terrazzo scoperto; ad ovest con Lotto n. 7; a nord con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 159.600,00
(diconsi euro Centocinquantanovemilaseicento/00)

- LOTTO N. 9 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 242, con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 52, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

CONFINANTI: Il locale confina ad est con il Lotto n. 11; ad ovest con il terrazzo scoperto; a nord con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 84.700,00
(diconsi euro Ottantaquattromilasettecento/00)

- LOTTO N. 10 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 186, con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 52, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

CONFINANTI: Il locale confina ad est con il Lotto n. 11; a sud con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile); ad ovest con il Lotto n. 5.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 65.100,00
(diconsi euro Sessantacinquemilacento/00)

- LOTTO N. 11 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 990, con un'altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 52, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

CONFINANTI: Il locale confina ad ovest con il corridoio comune (sub 48 della medesima p.lla 1517: bene comune non censibile), con il Lotto n. 9 e con il Lotto n. 10.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 297.000,00
(diconsi euro Duecentonovantasettemila/00)

- LOTTO N. 12 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 sul lastrico solare della superficie di mq 3.789, di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto fabbricati, foglio n. 4, p.lla n. 1517 sub 45, Cat. F/5 (lastrico solare)

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 26.530,00
(diconsi euro Ventiseimilacinquecentotrenta/00)

- LOTTO N. 13 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su terreno edificabile della superficie di mq 2.771 sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Comune di Sulmona (AQ)
Catasto terreni, foglio n. 4, p.lla n. 1574, reddito dominicale € 9,30, reddito agrario € 5,72

CONFINANTI: Il terreno confina ad ovest con la p.lla 1573 del Fg. 4; a nord con la p.lla 1473 e la p.lla 1470 del Fg. 4; ad est con la p.lla 1476 e la p.lla 1590 del Fg. 4; a sud con la p.lla 1590 del Fg. 4.

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 41.565,00
(diconsi euro Quarantunomilacinquecentosessantacinque/00)

Alanno, 19.10.2016

23. Riepilogo commerciale per pubblicità

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

FALLIMENT
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N. 31/2015 R.F. DEL 29/04/2015

Giudice Delegato	Dott.ssa Tiziana MARGANELLA
Curatore	Avv. Giovanni ARIENZO
C.T.U.	Arch. Gaetano EVANGELISTA

Recapito	085-4514877
Recapito	085-8543499

LOTTO:	N. 1		
Prezzo base d'asta :	€ 191 950,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 333,50
Pertinenze:	Area scoperta	Superficie:	mq 155,00
Stato conservativo:	Discreto	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 4/5
Descrizione sintetica:	Locale per attività artigianali produttive della superficie lorda di mq 333,50 e della superficie utile di mq 317, con un'altezza all'estradosso della trave di m 5,60 ed all'intradosso di m 5,00, con adiacente corte esclusiva esterna della superficie di mq 155, posto al piano terra di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 2		
Prezzo base d'asta :	€ 71 250,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 75,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Ottimo	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 49
Descrizione sintetica:	Locale per attività artigianali produttive della superficie lorda di mq 75 e della superficie utile di mq 68, con altezza di m 3,25, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 3		
Prezzo base d'asta :	€ 95 950,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 90,50
Pertinenze:	Area coperta	Superficie:	mq 70,00
Stato conservativo:	Ottimo	Estremi catastali	Fg. 4, p.lla 1517 sub 50
Descrizione sintetica:	Locale per attività artigianali produttive della superficie lorda di mq 90,50 e della superficie utile di mq 79, con altezza di m 3,25, con adiacente area esclusiva interna della superficie di mq 70, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 4		
Prezzo base d'asta :	€ 72 250,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 86,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Buono	Estremi catastali	Fg. 4, p.lla 1517 sub 51
Descrizione sintetica:	Locale per attività artigianali produttive della superficie lorda di mq 86 e della superficie utile di mq 78, con altezza di m 3,25, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 5		
Prezzo base d'asta :	€ 42 350,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 121,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Scarso	Estremi catastali	Fg. 4, p.lla 1517 sub 52
Descrizione sintetica:	Porzione dell'unità immobiliare al "grezzo" della superficie lorda di mq 121 e della superficie utile di mq 112, con altezza sottotrave al grezzo di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 6		
Prezzo base d'asta :	€ 111 300,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 318,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Scarso	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 52
Descrizione sintetica:	Porzione dell'unità immobiliare al "grezzo" della superficie lorda di mq 318 e della superficie utile di mq 301, con altezza sottotrave al grezzo di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 7		
Prezzo base d'asta :	€ 173 400,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 578,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Scarso	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 52
Descrizione sintetica:	Porzione dell'unità immobiliare al "grezzo" della superficie lorda di mq 578 e della superficie utile di mq 555, con altezza sottotrave al grezzo di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 8		
Prezzo base d'asta :	€ 159 600,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 456,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Scarso	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 52
Descrizione sintetica:	Porzione dell'unità immobiliare al "grezzo" della superficie lorda di mq 456 e della superficie utile di mq 435, con altezza sottotrave al grezzo di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 9		
Prezzo base d'asta :	€ 84 700,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 242,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Scarso	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 52
Descrizione sintetica:	Porzione dell'unità immobiliare al "grezzo" della superficie lorda di mq 242 e della superficie utile di mq 230, con altezza sottotrave al grezzo di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 10		
Prezzo base d'asta :	€ 65 100,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 186,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Scarso	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 52
Descrizione sintetica:	Porzione dell'unità immobiliare al "grezzo" della superficie lorda di mq 186 e della superficie utile di mq 176, con altezza sottotrave al grezzo di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 11		
Prezzo base d'asta :	€ 297 000,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Attività artigianale-produttiva	Superficie:	mq 990,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Scarso	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 52
Descrizione sintetica:	Porzione dell'unità immobiliare al "grezzo" della superficie lorda di mq 990 e della superficie utile di mq 960, con altezza sottotrave al grezzo di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 12		
Prezzo base d'asta :	€ 26 530,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà con diritto di superficie ceduto per 25 anni (scadenza agosto 2037) per impianto fotovoltaico	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare	Superficie:	mq 3 789,00
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Buono	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1517 sub 45
Descrizione sintetica:	Lastrico solare della superficie di mq 3 789 (sul quale è installato un impianto fotovoltaico) di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

LOTTO:	N. 13		
Prezzo base d'asta :	€ 41 565,00		
Soggetto ad IVA:	La vendita è soggetta ad IVA		
Comune di:	Sulmona (AQ)		
Indirizzo:	S.S. n. 17 - Loc. Maddalena		
Zona P.R.G.:	Zona sottoposta al P.R.T. del N.S.I.		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile	Superficie:	mq 2 771
Pertinenze:		Superficie:	
Stato conservativo:	Buono	Estremi catastali	Fig. 4, p.lla 1574
Descrizione sintetica:	Lotto di terreno edificabile della superficie di mq 2 771 sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).		

24. Riepilogo per pubblicità

- LOTTO N. 1 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 333,50, con un'altezza sottotrave di m 5.00, con annessa adiacente corte esclusiva esterna della superficie di mq 155, posto al piano terra di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 191.950,00

(diconsi euro Centonovantunomilanovecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 2 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 75 dell'altezza di m 3,25, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 71.250,00

(diconsi euro Settantunomiladuecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 3 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 90,50 dell'altezza di m 3,25, con annessa adiacente area esclusiva della superficie di mq 70, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al **Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale**" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 95.950,00

(diconsi euro Novantacinquemilanovecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 4 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su locale per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 86 dell'altezza di m 3,25, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 72.250,00

(diconsi euro Settantaduemiladuecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 5 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al "grezzo" per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 121 con un'altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 42.350,00

(diconsi euro Quarantaduemilatrecentocinquanta/00)

- LOTTO N. 6 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al "grezzo" per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 318 con un'altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 111.300,00

(diconsi euro Centoundicimilatrecento/00)

- LOTTO N. 7 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al "grezzo" per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 578 con un'altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 173.400,00
(diconsi euro Centosettantatremilaquattrocento/00)

LOTTO N. 8 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al "grezzo" per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 456 con un'altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 159.600,00
(diconsi euro Centocinquantanovemilaseicento/00)

LOTTO N. 9 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al "grezzo" per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 242 con un'altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 84.700,00
(diconsi euro Ottantaquattromilasettecento/00)

LOTTO N. 10 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 186 con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 65.100,00
(diconsi euro Sessantacinquemilacento/00)

LOTTO N. 11 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su parte di un locale al “grezzo” per *attività artigianali produttive* della superficie di mq 990 con un’altezza sottotrave di m 3,60, posto al piano primo di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L’immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in “Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale” (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 297.000,00
(diconsi euro Duecentonovantasettemila/00)

- LOTTO N. 12 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 sul lastrico solare della superficie di mq 3.789, di un capannone adibito ad attività artigianali e servizi alle attività artigianali sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D’ASTA: € 26.530,00
(diconsi euro Ventiseimilacinquecentotrenta/00)

- LOTTO N. 13 -

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 su terreno edificabile della superficie di mq 2.771 sito nel Nucleo di Sviluppo Industriale (N.S.I.) di Sulmona (AQ).

DESTINAZIONE URBANISTICA: L'immobile, ai sensi della vigente Variante al P.R.G. del Comune di Sulmona, risulta inserito in "Zona sottoposta al Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale" (Art. 3.60 delle NTA del P.R.G.).

VENDITA SOGGETTA AD I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 41.565,00

(diconsi euro Quarantunomilacinquecentosessantacinque/00)

ALLEGATI:

1. Estratto della sentenza dichiarativa di fallimento
2. Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento
3. Verbale di incarico di ausiliare al curatore
4. Documentazione inerente la variazione dell'originario programma di liquidazione
5. Visure e planimetrie catastali
6. Estratto di mappa
7. Planimetria aerofotogrammetrica
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Stralcio delle N.T.A. del P.R.G. di Sulmona
10. Stralcio della zonizzazione del P.R.G. di Sulmona
11. Stralcio delle N.T.A. del P.R.T. del Nucleo di Sviluppo Industriale di Sulmona
12. Atti abilitativi rilasciati dallo S.U.E. del Comune di Sulmona
13. Certificato di collaudo statico del fabbricato
14. Planimetria relativa al diritto di superficie ed alle servitù gravanti
15. Regolamento di condominio
16. Individuazione grafica particelle catastali del complesso
17. Individuazione grafica delle destinazioni d'uso del complesso
18. Individuazione grafica delle servitù gravanti sul complesso
19. Individuazione grafica del compendio immobiliare fallimentare all'interno del capannone
20. Planimetrie dei lotti
21. Planimetrie con sovrapposizione sagome lotti al Permesso di Costruire n. 541/2006
22. Documentazione fotografica lotti
23. Documentazione fotografica spazi comuni

Alanno, 19.10.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Gaetano EVANGELISTA architetto