

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.367/2020

G.D. Cons. Dott. Francesco Cottone  
Curatore Fallimentare Dott. Gerardo Losito

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO SUI BENI IMMOBILI  
DI PROPRIETA' DELL'IMPRESA MANCINI S.R.L.

1. PREMESSA .....	2
2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI .....	3
3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	17
4. CONSISTENZA E SUPERFICI COMMERCIALI.....	29
5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	32
6. ALLEGATI .....	38

## 1) PREMESSA

Lo scrivente Arch. Carlo Mutignani, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di L'Aquila al n. 67, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di L'Aquila, è stato incaricato il 28/11/2022, dal Giudice Delegato Cons. Dott. Francesco Cottone, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Gerardo Losito, in merito alla procedura Fallimentare n. 367/2020 dell'Impresa Mancini s.r.l., di effettuare la revisione della precedente stima, redatta dal sottoscritto in data dicembre 2019, al fine di apportare eventuali integrazioni utili alla futura vendita degli immobili di proprietà della Società Impresa Mancini Srl.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla Società proprietaria, dal Curatore fallimentare e dagli Enti competenti per territorio, nonché dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi di rito sui beni oggetto di stima, il sottoscritto ha proceduto alla stesura del presente aggiornamento alla relazione tecnico-estimativa.

## 2) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto di stima, tutti di proprietà della Società Impresa Mancini Srl, risultano ubicati nei Comuni di L'Aquila, di Pizzoli, di Scoppito, di Roma e di Anguillara Sabazia e sono distribuiti come di seguito esposto.

### IMMOBILE DIREZIONALE IN L'AQUILA

***Dodici Unità Immobiliari a destinazione d'uso differente, collocate all'interno di un unico fabbricato direzionale sito nel quartiere Pettino, in Via Antonio Rauco snc, censite al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 69 part.IIa 437 con diversi subalterni;***

***L'immobile è stato costruito a seguito della concessione edilizia n. 42 del 15/01/1988 rilasciata dal Comune di L'Aquila***

- 1) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al **SUB 10**, cat. A/10, cons. 4,5 vani, sup. cat. 74 mq.

Tale porzione d'immobile risulta oggi arredata, non locata, non utilizzata dalla società.

*Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:*

*diversa distribuzione dei vani e dei relativi sub. Più precisamente: è stato realizzato un muro divisorio in cartongesso di circa un metro a proseguimento del muro a sinistra dell'ingresso. Tale muro divide il sub 10 in due ambienti; il primo composto da un solo vano ed un bagno, il secondo composto da un disimpegno e due vani e viene annesso al sub 11 dal quale vi si accede. Sul muro di sinistra del disimpegno, a confine col sub 11, è stato aperto un varco murario di collegamento a detto sub.*

*Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima*

*CILA in sanatoria*

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

- 2) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al **SUB 11**, cat. A/10, cons. 5,5 vani, sup. cat. 134 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi arredata, non locata, non utilizzata dalla società.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani e dei relativi sub. Più precisamente: è stato realizzato un varco murario sul muro di destra-ovest del disimpegno a confine col sub 10, che lo mette in collegamento con detto sub. Nel vano ufficio situato sul lato sud-est è stato realizzato un muro in cartongesso che crea un dente largo circa 130cm e restringe detto vano a favore del vano ufficio adiacente.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA in sanatoria

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

3) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al **SUB 12**, cat. A/10, cons. 7,5 vani, sup. cat. 113 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi libera dagli arredi, non locata, non utilizzata dalla società.

Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale.

4) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al **SUB 16**, cat. A/10, cons. 6,5 vani, sup. cat. 97 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi libera dagli arredi, non locata, non utilizzata dalla società.

Non si rilevano difformità rilevanti rispetto alla planimetria catastale.

5) Unità immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE sita a parziale copertura del 1° piano, individuata al **SUB 17**, di cons. 260 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria, non produce redditi.

6) Unità immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE sita a parziale copertura del 1° piano, individuata al **SUB 18**, di cons. 260 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria, non produce redditi.

7) Unità immobiliare a destinazione d'uso DEPOSITO/MAGAZZINO sita nel piano seminterrato, individuata al **SUB 21**, cat. C/2, cons. 30 mq, sup. cat. 36 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi parzialmente ingombra di oggetti vari, non risulta locata.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani. Più precisamente: è stato realizzato un

varco murario sul muro di fondo lato est , che, attraverso una porta, lo mette in collegamento con una intercapedine di servizio.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA in sanatoria

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

- 8) Unità immobiliare a destinazione d'uso IN CORSO DI DEFINIZIONE sita nel piano seminterrato, individuata al **SUB 22**, non suscettibile a produrre reddito in quanto non ancora completata. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria, risulta parzialmente ingombra da oggetti di vario genere.

Si rileva che sono state realizzate alcune tamponature sul lato sud e sono stati creati due vani ed un locale wc. Tuttavia non esiste planimetria catastale di detto sub.

- 9) Unità immobiliare a destinazione d'uso DEPOSITO/MAGAZZINO sita nel piano seminterrato, individuata al **SUB 23**, cat. C/2, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq. Tale porzione d'immobile risulta non locata, nella disponibilità della Società.

Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale.

- 10) Unità immobiliare a destinazione d'uso COMMERCIALE sita al piano terreno individuata al **SUB 25**, cat. C/1, cons. 158 mq, sup. cat. 159 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi non locata, nella disponibilità della Società.

Non si rilevano difformità degne di nota rispetto alla planimetria catastale.

- 11) Unità immobiliare a destinazione d'uso COMMERCIALE sita al piano terreno individuata al **SUB 27**, cat. C/1, cons. 170 mq, sup. cat. 176 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi non locata, libera dagli arredi e nella disponibilità della Società.

Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale.

- 12) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terreno, individuata al **SUB 28**, cat. A/10, cons. 6 vani, sup. cat. 143 mq. Tale porzione

d'immobile risulta oggi non locata, libera dagli arredi e nella disponibilità della Società.

Non si rilevano difformità rilevanti rispetto alla planimetria catastale.

## **IMMOBILE PLURIUSO IN L'AQUILA**

***Dieci Unità Immobiliari a destinazione d'uso DIVERSE ubicate nel Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila, lato Monticchio, inserite su tre blocchi cielo-terra di un edificio prefabbricato di più grandi dimensioni, censito al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 38 alla part.Illa 1514, con diversi subalterni;***

*L'immobile è stato costruito a seguito del provvedimento a costruire n. 31/08 del 16/05/2008 e successivamente del permesso a costruire n. 30 del 22/03/2010 e con successiva variante del 01/07/2010 pratica 100/9 rilasciati dal Comune di L'Aquila*

Le porzioni d'immobile al p. terra risultano tutte arricchite da corti scoperte, carrabili, antistanti l'ingresso, nonché da un'area comune, adibita a giardino, di circa 480 mq.

1) Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al **SUB 34 (ex sub 14)**, cat. C/3, cons. 130 mq., sup. cat. 141 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 160 mq. Tale porzione d'immobile priva di finiture ed impianti, risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

*Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: accorpamento di sub adiacenti, partizioni interne non realizzate. Più precisamente: non è presente il muro divisorio dall'adiacente sub 15. Non è presente il locale Wc. Risulta così un unico grande vano composto dai subb. 15 e 34.*

*Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima*

CILA

€ 3.000,00 opere di realizzazione WC

€ 900,00 deposito CILA

€ 2.500,00 opere di realizzazione muro divisorio tra i sub 15 e 34

2) Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al **SUB 15**, cat. C/3, cons. 130 mq., sup. cat. 143 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. Tale porzione d'immobile, privo di finiture ed impianti, risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

*Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: accorpamento di sub adiacenti, partizioni interne non realizzate. Più precisamente: non è presente il muro divisorio dall'adiacente sub 34 (ex 14). Non è presente il locale Wc. Risulta così un unico grande vano composto dai subb. 15 e 34.*

*Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima*

CILA

€ 3.000,00 opere di realizzazione WC

€ 2.500,00 opere di realizzazione muro divisorio tra i sub 15 e 34

€ 900,00 deposito CILA

3) Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al **SUB 16**, cat. C/3, cons. 130 mq., sup. cat. 142 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. Tale porzione d'immobile, priva di finiture ed impianti, risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

*Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: accorpamento di sub adiacenti, partizioni interne non realizzate. Più precisamente: non è presente il muro divisorio dall'adiacente sub 17. Non è presente il locale Wc. Risulta così un unico grande vano composto dai subb. 16 e 17.*

*Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima*

CILA

€ 3.000,00 opere di realizzazione WC

€ 900,00 deposito CILA

€ 2.500,00 opere di realizzazione muro divisorio tra i sub 16 e 17

4) Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al **SUB 17**, cat. C/3, cons. 130 mq., sup. cat. 140 mq. e piazzale antistante di in godimento esclusivo per 167 mq. Tale porzione d'immobile, priva di finiture ed impianti, risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: accorpamento di sub adiacenti, partizioni interne non realizzate. Più precisamente: non è presente il muro divisorio dall'adiacente sub 16. Non è presente il locale Wc. Risulta così un unico grande vano composto dai subb. 16 e 17. Il varco murario di accesso al locale tecnico risulta chiuso, né è presente il locale tecnico.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA

€ 3.000,00 opere di realizzazione WC

€ 2.500,00 opere di realizzazione muro divisorio tra i sub 16e 17

€ 900,00 deposito CILA

5) Unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE sita al piano terra e primo, individuata al **SUB 18**, cat. A/2, cons. 15 vani, sup. cat. 293 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani. Più precisamente: il vano cucina è stato soppresso e ridotto, ed al suo posto è stata realizzata una camera con accesso dalla camera letto adiacente, ed un ripostiglio con accesso dal disimpegno comune al wc. Si rilevano danni di umidità da infiltrazione di acqua piovana in prossimità dei lucernai posti sul tetto.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA in sanatoria

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

6) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al **SUB 33 (ex sub 19)**, cat. A/10, cons. 6 vani, sup. cat. 176 mq. Tale porzione d'immobile, risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani. Più precisamente: è stato realizzato un terzo locale wc con antibagno/lavamani ove era presente un ripostiglio, accorpando parte del vano ufficio più grande; è stata rimodulata la partizione interna dei restanti tre vani ufficio, realizzando un disimpegno ed un quarto vano ufficio che in totale risultano cinque. Si rilevano danni di umidità sul soffitto e sul pavimento da infiltrazione di acqua piovana in prossimità dei lucernai posti sul tetto.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA in sanatoria

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

7) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al **SUB 20**, cat. A/10, cons. 6 vani, sup. cat. 171 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: diversa distribuzione dei vani. Più precisamente: i due locali wc sono stati lievemente modificati e resi di uguali dimensioni e con accesso sullo stesso lato; il tramezzo che divide l'ingresso dal vano ufficio più grande presenta una seconda apertura per un altro accesso ad detto vano sul lato destro (est).

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA in sanatoria

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

8) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al **SUB 21**, cat. A/10, cons. 6 vani, sup. cat. 167 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: accorpamento di sub adiacenti, partizioni interne non realizzate. Più precisamente: detto sub risulta non completato, privo di finiture, impianti e tramezzi divisorii; non è presente il muro divisorio dall'adiacente sub 22, risultando così un unico grande vano composto dai subb. 21 e 22.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA

€ 5.000,00 opere di realizzazione di N. 2 WC

€ 3.000,00 opere di realizzazione tramezzature interne

€ 2.500,00 opere di realizzazione muro divisorio tra i sub 21 e 22

€ 900,00 deposito CILA

9) Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al **SUB 22**, cat. A/10, cons. 6 vani, sup. cat. 182 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: accorpamento di sub adiacenti, partizioni interne non realizzate. Più precisamente: detto sub risulta non completato, privo di finiture, impianti e tramezzi divisorii; non è presente il muro divisorio dall'adiacente sub 21, risultando così un unico grande vano composto dai subb. 21 e 22.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA

€ 5.000,00 opere di realizzazione di N. 2 WC

€ 3.000,00 opere di realizzazione tramezzature interne

€ 2.500,00 opere di realizzazione muro divisorio tra i sub 21 e 22

€ 900,00 deposito CILA

10) Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al **SUB 23**, cat. C/3, cons. 250 mq., sup. cat. 279 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 130 mq. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: partizioni interne non realizzate. Più precisamente: non è presente il locale Wc, né il locale tecnico. Risulta così un unico grande vano.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA

€ 3.000,00 opere di realizzazione di WC

€ 900,00 deposito CILA

## **IMMOBILE RESIDENZIALE IN L'AQUILA**

**Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Antica Arischia n. 81** int.1, primo piano, scala C, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, **sub. 9**, cat. A/2, cons. 7 vani, sup. cat. 112 mq; Ad essa è annessa una pertinenza a destinazione d'uso SOFFITTA, sita al quarto piano sottotetto n.1, scala C. Tale porzione d'immobile risulta oggi non locata, arredata e nella disponibilità della Società proprietaria.

**Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Antica Arischia n. 81 distinta con il n.1**, piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, **sub. 3**, cat. C/6, cons. 21 mq; Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria.

*Detti immobili sono stati realizzati previa Concessione Edilizia N. 24567 del 09/12/1985 rilasciata dal Comune di L'Aquila e successive Varianti N. 137 del 22/02/1990 e N. 311 del 20/07/1994*

*L'immobile classificato "E" in seguito al sisma del 2009 è stato oggetto di riparazione dei danni da sisma, con D.I.A del 04/10/2010 Prot. N. 693 e successiva D.I.A. in Variante del 23/08/2013 Prot. N. 62311*

*Ed è stata rilasciata l'Agibilità Post Sisma con domanda presentata in data 03/09/2013 prot. N. 64787*

*Successivamente è stata depositata una C.I.L.A per diversa distribuzione degli spazi interni in data 14/09/2017 Prot. N. 92031*

*Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale*

## **IMMOBILE COMMERCIALE IN L'AQUILA**

**Unità Immobiliare a destinazione d'uso NEGOZIO, con accesso da Via Monte Velino n. 32/A** sita al piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 80 part.IIa 1900, sub.89 (ex sub 81), scala B, cat. C/1, cons. 130 mq.; Tale porzione d'immobile risulta oggi non locata e nella disponibilità della Società proprietaria.

*L'immobile è stato costruito a seguito della concessione di licenza edilizia n. 27304 del 03/02/1975 e successiva variante n. 7939 del 10/10/1981 rilasciata dal Comune di L'Aquila*

*Successivamente sono state realizzate opere interne di diversa distribuzione dei servizi, autorizzati con Cila prot. 65576 del 04/11/2022 ed è stata depositata nuova planimetria catastale con ridenominazione del sub nel nuovo N. 89*

*Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale, si rileva la presenza di pareti divisorie prefabbricate, leggere in legno/laminato e vetro, amovibili.*

## LOTTE DI TERRENO IN PIZZOLI (AQ)

**Apprezzamento di terreno in Località S. Lorenzo di Pizzoli** della superficie complessiva di mq. 1.577, censito al C.T. del Comune di Pizzoli sul Fg. 47 alle part. I. 1648, 1652, 1653, 1654, 1655 e 1656.

**1) Terreno individuato al foglio 47 , PART. 1648, Ha 00.01.32, 132 mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, approvato con D.C.C. N. 39 del 18/12/2004, esso risulta ricadente nella Zona di completamento di Tipo 1, Art. 43A delle N.T.A. **non edificabile**

**2) Terreno individuato al foglio 47 , PART. 1652, Ha 00.01.64, 164 mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, approvato con D.C.C. N. 39 del 18/12/2004, esso risulta ricadente per circa la metà nella Zona di completamento di Tipo 1, Art. 43A delle N.T.A. e per

l'altra metà nella zona di rispetto ambientale e dell'abitato, Art. 55 delle N.T.A. **non edificabile**

**3) Terreno individuato al foglio 47 , PART. 1653, Ha 00.01.65, 165 mq, tipologia seminativo arboreo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, approvato con D.C.C. N. 39 del 18/12/2004, esso risulta ricadente per circa il 98% nella Zona di completamento di Tipo 1, Art. 43A delle N.T.A. **non edificabile**

**4) Terreno individuato al foglio 47 , PART. 1654, Ha 00.01.72, 172 mq, tipologia seminativo arboreo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, approvato con D.C.C. N. 39 del 18/12/2004, esso risulta ricadente nella Zona di rispetto ambientale e dell'abitato, Art. 55 delle N.T.A. **non edificabile**

**5) Terreno individuato al foglio 47 , PART. 1655, Ha 00.07.84, 784 mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, approvato con D.C.C. N. 39 del 18/12/2004, esso risulta ricadente per

circa la metà nella Zona di completamento di Tipo 1, Art. 43A delle N.T.A. e per l'altra metà nella zona di rispetto ambientale e dell'abitato, Art. 55 delle N.T.A. **non edificabile**

**6) Terreno individuato al foglio 47 , PART. 1656, Ha 00.01.60, 160 mq, tipologia seminativo arboreo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, approvato con D.C.C. N. 39 del 18/12/2004, esso risulta ricadente per circa il 92% nella Zona di completamento di Tipo 1, Art. 43A delle N.T.A. e per il restante 7% nella zona di rispetto ambientale e dell'abitato, Art. 55 delle N.T.A. **non edificabile**

***Appezzamento di terreno sito in Località Fontanelle/Capaturo di Pizzoli*** della superficie complessiva di mq. 3.164, censito al C.T. del Comune di Pizzoli sul Fg. 45 alle part.lle 3411, 3414, 3568, 3586 e 3588, inserito in "Area per le attività Produttive", secondo stralcio, assegnato e pervenuto dal Comune di Pizzoli su richiesta della Società Impresa Mancini Srl, con deliberazione di C.C. n. 10 del 10/02/2010. Sulla planimetria comunale che individua l'"Area per le attività Produttive" della zona Industriale, il lotto risulta contraddistinto con il n. 60.

**1) Terreno individuato al foglio 45 , PART. 3411, Ha 00.07.44, 744 mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, esso risulta ricadente nella Zona di aree produttive Art. 52 delle N.T.A. e nella zona destinata a parco urbano Art. 37A delle N.T.A. **non edificabile**

**2) Terreno individuato al foglio 45 , PART. 3414, Ha 00.00.04, 4 mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, esso risulta ricadente nella Zona di aree produttive Art. 52 delle N.T.A. e nella zona destinata a parco urbano Art. 37A delle N.T.A. **non edificabile**

**3) Terreno individuato al foglio 45 , PART. 3568 (ex 3193), Ha 00.12.71, 1271mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, esso risulta ricadente nella Zona di aree produttive Art. 52 delle N.T.A. e nella zona destinata a parco urbano Art. 37A delle N.T.A. **non edificabile**

4) **Terreno individuato al foglio 45 , PART. 3586 (ex 3415), Ha 00.07.36, 736mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, esso risulta ricadente nella Zona di aree produttive Art. 52 delle N.T.A. e nella zona destinata a parco urbano Art. 37A delle N.T.A. **non edificabile**

5) **Terreno individuato al foglio 45 , PART. 3588, Ha 00.00.14, 14 mq, tipologia seminativo, classe 2.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Pizzoli, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente, esso risulta ricadente nella Zona di aree produttive Art. 52 delle N.T.A. e nella zona destinata a parco urbano Art. 37A delle N.T.A. **non edificabile**

### **IMMOBILE RESIDENZIALE IN SCOPBITO**

1) **Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con annessa CANTINA, sita in Via Peschiolo s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, **sub. 4**, cat. A/3, cons. 5 vani, sup. cat. 134 mq, piano S1 e T. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria, arredata, non locata.

2) **Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Peschiolo s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, **sub. 5**, cat. A/3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 107 mq, piano T e 1. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria, arredata, non locata.

3) **Unità Immobiliare a destinazione d'uso CENTRALE TERMICA, sita in Via Peschiolo s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, **sub. 7**, cat. C/2, sup. cat. 4 mq, piano S1. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria, arredata, non locata.

4) Al fabbricato è annessa una **CORTE ESCLUSIVA** di pertinenza di tutti i subalterni quale b.c.n.c. (Fg. 13 mappale 1231 di mq. 22)

5) Al fabbricato è annessa altresì un' **AREA URBANA** (Fg. 13 mappale 1232 di mq. 31) sita in Via Peschiolo snc, senza rendita, piano T.

L'edificio di cui sopra è stato edificato anteriormente al 1967 (anno di entrata in vigore della legge "Ponte" n. 765 del 31 agosto '67 e non rientra nelle limitazioni di detta legge), successivamente risulta realizzato un ampliamento con Concessione Edilizia n. 323 del 21/05/1977 ed una sopraelevazione con Concessione Edilizia n. 955 del 18/12/1985 rilasciati dal Comune di Scoppito.

**6) Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Peschioli s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1228, **sub. 1**, cat. C/6, cons. mq 44, sup. cat.le 47 mq, piano T e 1. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria.

**7) Unità Immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE, sito in Via Peschiolo s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1228, **sub. 2**, cons. mq 54, piano 1, senza rendita. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria.

L'immobile risulta realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 1197 del 14/11/1988 rilasciata dal Comune di Scoppito (AQ)

Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione di una finestra nel soggiorno del sub 4, lato scala, non presente nella planimetria catastale.

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA in sanatoria

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

## **IMMOBILE DIREZIONALE IN ROMA**

**Unità Immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO, sita in Via Giacinto De Vecchi Perialice n.88** int.6, primo piano, scala A, censita al C.U. del Comune di Roma sul Fg. 379 part.IIa 656, sub.9, cat. A/10, cons. 3,5 vani; Tale porzione d'immobile risulta oggi nella disponibilità della Società proprietaria che lo ha destinato a propria Sede legale; l'immobile appartiene ad un fabbricato di maggior consistenza costruito a seguito della Licenza Edilizia n. 560/68 del 16/03/1968, successiva voltura n. 1106/69 del 15/07/1969 e variante n. 1236/71 del 08/07/1971 rilasciate dal Comune di Roma; attualmente la destinazione d'uso ad ufficio è stata conseguita a seguito

di domanda di Concessione in sanatoria ex lege 47/85 presentata al prot. N. 765 della XV° Circoscrizione in data 14/02/1986.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

*diversa distribuzione dei vani; più precisamente (vedi planimetria dello stato attuale allegata): risulta demolita la parete divisoria tra ingresso e vano1 a sinistra della porta di entrata; è stato ridotto il vano wc con pareti in cartongesso e di conseguenza il vano 2 risulta più ampio. Risulta spostata la parete tra disimpegno e vani 3 e 4 a favore del disimpegno che risulta più largo. Infine, si rileva una portafinestra nel vano 3 con uscita diretta nel cortile condominiale lato via Paolo Bentivooglio. L'appartamento, in tal modo risulta dotato di due ingressi.*

Strumenti idonei alla regolarizzazione delle difformità e costi di massima

CILA in sanatoria

€ 1.000,00 sanzione

€ 900,00 deposito CILA

€ 1.000,00 pratica adeguamento catastale

Nota: il tecnico allega la planimetria in scala 1:100 dell'immobile, attestante la conformità della stessa allo stato di fatto.

## **LOTTE DI TERRENO IN ANGUILLARA SABAZIA (Roma)**

**Appezamento di terreno sito in Località Martignano di Sotto/Il Mandrione** della superficie complessiva di mq. 9.390, censito al C.T. del Comune di Anguillara Sabazia sul Fg. 5 alle part.Ile 61, 78 e 98.

**1) Terreno individuato al foglio 5 , PART. 61, Ha 00.26.50, 2650 mq, tipologia seminativo, classe 3.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Sabazia, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 3475 del 26/07/1978, esso era compreso nella Zona urbanistica E1 con destinazione zona agricola, e secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 48 del 23/12/2006 ed approvata nel 2017, è attualmente compreso nella Zona urbanistica E2, zona agricola di rilevante pregio.

**non edificabile**

**2) Terreno individuato al foglio 5 , PART. 78, Ha 00.53.20, 5320 mq, tipologia seminativo, classe 5.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Sabazia, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 3475 del 26/07/1978, esso era compreso nella Zona urbanistica E1 con destinazione zona agricola, e secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 48 del 23/12/2006 ed approvata nel 2017, è attualmente compreso nella Zona urbanistica E2, zona agricola di rilevante pregio.  
**non edificabile**

**3) Terreno individuato al foglio 5 , PART. 98, Ha 00.14.20, 1420 mq, tipologia seminativo, classe 5.**

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Sabazia, si è appurato che la destinazione urbanistica di detto terreno è: secondo il P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 3475 del 26/07/1978, esso era compreso nella Zona urbanistica E1 con destinazione zona agricola, e secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 48 del 23/12/2006 ed approvata nel 2017, è attualmente compreso nella Zona urbanistica E2, zona agricola di rilevante pregio.  
**non edificabile.**

**3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI**

***Unità Immobiliari a destinazione d'uso differente, collocate all'interno di un unico fabbricato direzionale sito nel quartiere Pettino, in Via Antonio Rauco snc, censite al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 69 part.IIa 437 con diversi subalterni;***

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare:

- **Obblighi derivanti dalla Convenzione** stipulata dalla \*\*\* con il

Comune di L'Aquila

Notaio: Roberto Ciancarelli – L'Aquila

Data: 14/06/1982 reg. il 26/07/1982 al n. 2627

Trascrizione: n. 8614 del 06/08/1982

- **Ipoteca volontaria** n. 19580 R.G. e n. 2276 di R.P. del 12/11/2010

Notaio: Francesco Benedetti – L'Aquila

Data: 10/11/2010 rep. n. 77942 racc. n. 17959

Gravante su: tutto il compendio descritto ad eccezione dei subb. 17 e 18

a favore di: CARISPAQ SPA – L'Aquila

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo capitale: € 2.500.000,00

Importo ipoteca: € 5.000.000,00

- Annotazione di riduzione del 30/01/2013 n. 2360 R.G. e 453 R.P.

Nuovo Importo capitale: € 2.034.000,00

Nuovo Importo ipoteca: € 3.972.046,62

- Annotazione di frazionamento del 30/01/2013 n. 2362 R.G. e 455 R.P con attribuzione di quote di mutuo differenziate per i subb: 21 (ex 8), 22,23,25 (ex 9), 27,28 (ex 24), 10,11,12,16.

- Annotazione di restrizione dei beni del 30/01/2013 n. 2361 R.G. e 454 R.P con liberazione dai subb. 17 e 18.

- **ipoteca giudiziale** n. 7732 R.G. e n. 704 di R.P. del 22/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale L'Aquila

Data: 14/04/2019 rep. n. 1230/2019

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 190.462,28

Importo debito: € 181.556,33

- **ipoteca giudiziale** n. 8333 R.G. e n. 765 di R.P. del 31/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale L'Aquila

Data: 16/05/2019 rep. n. 717

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **ipoteca giudiziale** n. 8398 R.G. e n. 768 di R.P. del 03/06/2019

Atto: nuova iscrizione per errata indicazione del soggetto a favore

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **ipoteca giudiziale** n. 11759 R.G. e n. 1139 di R.P. del 26/07/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Pescara

Data: 25/02/2019 rep. n. 711

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 40.715,06

Importo debito: € 33.335,53

- **Ipoteca giudiziale** n. 14987 R.G. e n. 1536 di R.P. del 02/10/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Macerata

Data: 26/04/2019 rep. n. 498

a favore di:\*\*\*

Recanati (MC)

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 80.000,00

Importo debito: € 75.239,98

***Unità Immobiliari a destinazione d'uso DIVERSE ubicate nel Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila, censito al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 38 alla part.IIa 1514, con diversi subalterni;***

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare:

- **Ipoteca volontaria** n. 22892 di R.G. e n. 2010 di R.P. del 26/10/2011 per mutuo fondiario

Notaio: Eric Robertazzi – Avezzano

Data: 19/10/2011 rep. n. 3650 racc. n. 2962

Gravante su: originario sub 5

a favore di: CARISPAQ SPA – L'Aquila

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo capitale: € 200.000,00

Importo ipoteca: € 400.000,00

- **Ipoteca volontaria** n. 22893 di R.G. e n. 2011 di R.P. del 26/10/2011 per mutuo fondiario

Notaio: Eric Robertazzi – Avezzano

Data: 19/10/2011 rep. n. 3651 racc. n. 2963

Gravante su: originario sub 6

a favore di: CARISPAQ SPA – L'Aquila

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo capitale: € 200.000,00

Importo ipoteca: € 400.000,00

- **Ipoteca volontaria** n. 22894 di R.G. e n. 2012 di R.P. del 26/10/2011  
per mutuo fondiario  
Notaio: Eric Robertazzi – Avezzano  
Data: 19/10/2011 rep. n. 3652 racc. n. 2964  
Gravante su: originario sub 13  
a favore di: CARISPAQ SPA – L’Aquila  
Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.  
Importo capitale: € 200.000,00  
Importo ipoteca: € 400.000,00

- **Ipoteca volontaria** n. 2116 di R.G. e n. 83 di R.P. del 25/01/2013 per  
garanzia di debito derivante da mutuo  
Notaio: Vincenzo Galeota – L’Aquila  
Data: rep. n. 122563 racc. n. 26856  
Gravante su: originario sub 13  
a favore di: CARISPAQ SPA – L’Aquila  
Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.  
Importo capitale: € 105.000,00  
Importo ipoteca: € 210.000,00

- **Ipoteca volontaria** n. 2117 di R.G. e n. 84 di R.P. del 25/01/2013 per  
garanzia di debito derivante da mutuo  
Notaio: Vincenzo Galeota – L’Aquila  
Data: rep. n. 122564 racc. n. 26857  
Gravante su: originario sub 6  
a favore di: CARISPAQ SPA – L’Aquila  
Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.  
Importo capitale: € 105.000,00  
Importo ipoteca: € 210.000,00

- **Ipoteca volontaria** n. 2118 di R.G. e n. 85 di R.P. del 25/01/2013 per  
garanzia di debito derivante da mutuo  
Notaio: Vincenzo Galeota – L’Aquila  
Data: rep. n. 122565 racc. n. 26858  
Gravante su: originario sub 5  
a favore di: CARISPAQ SPA – L’Aquila  
Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.  
Importo capitale: € 105.000,00  
Importo ipoteca: € 210.000,00

- Annotazione di riduzione del 13/01/2014 n.482 R.G. e 533 R.P.

- Notaio: Federico Magnante Trecco – L'Aquila 11/01/2014

Nuovo Importo capitale: € 104.800,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 7732 R.G. e n. 704 di R.P. del 22/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Genova

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 190.462,28

Importo debito: € 181.556,33

- **Ipoteca giudiziale** n. 8333 R.G. e n. 765 di R.P. del 31/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale L'Aquila

Data: 16/05/2019 rep. n. 717

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 8398 R.G. e n. 768 di R.P. del 03/06/2019

Atto: nuova iscrizione per errata indicazione del soggetto a favore

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 11759 R.G. e n. 1139 di R.P. del 26/07/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Pescara

Data: 25/02/2019 rep. n. 711

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 40.715,06

Importo debito: € 33.335,53

- **Ipoteca giudiziale** n. 14987 R.G. e n. 1536 di R.P. del 02/10/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Macerata

Data: 26/04/2019 rep. n. 498

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 80.000,00

Importo debito: € 75.239,98

**Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Antica Arischia n. 81** int.1, primo piano, scala C, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, sub. 9, cat. A/2, cons. 7 vani, sup. cat. 112 mq; Ad essa è annessa una pertinenza a destinazione d'uso SOFFITTA, sita al quarto piano sottotetto n.1, scala C.

**Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Antica Arischia n. 81 distinta con il n.1**, piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, sub. 3, cat. C/6, cons. 21 mq.

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare:

- **Ipoteca giudiziale** n. 5726 R.G. e n. 516 di R.P. del 12/04/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di L'Aquila

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 180.000,00

Importo debito: € 172.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 7732 R.G. e n. 704 di R.P. del 22/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Genova

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 190.462,28

Importo debito: € 181.556,33

- **Ipoteca giudiziale** n. 8333 R.G. e n. 765 di R.P. del 31/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale L'Aquila

Data: 16/05/2019 rep. n. 717

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 8398 R.G. e n. 768 di R.P. del 03/06/2019

Atto: nuova iscrizione per errata indicazione del soggetto a favore

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 11759 R.G. e n. 1139 di R.P. del 26/07/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Pescara

Data: 25/02/2019 rep. n. 711

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 40.715,06

Importo debito: € 33.335,53

- **Ipoteca giudiziale** n. 14987 R.G. e n. 1536 di R.P. del 02/10/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Macerata

Data: 26/04/2019 rep. n. 498

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 80.000,00

Importo debito: € 75.239,98

***Appezamento di terreno in Località S. Lorenzo di Pizzoli*** della superficie complessiva di mq. 1.577, censito al C.T. del Comune di Pizzoli sul Fg. 47 alle part.ile 1648, 1652, 1653, 1654, 1655 e 1656

***Lotto di terreno sito in Località Fontanelle/Capaturo di Pizzoli*** della superficie complessiva di mq. 3.164, censito al C.T. del Comune di Pizzoli sul Fg. 45 alle part.ile 3411, 3414, 3568, 3586 e 3588

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare:

- **Ipoteca giudiziale** n. 7732 R.G. e n. 704 di R.P. del 22/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Genova

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 190.462,28

Importo debito: € 181.556,33

- **Ipoteca giudiziale** n. 8333 R.G. e n. 765 di R.P. del 31/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale L'Aquila

Data: 16/05/2019 rep. n. 717

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 12483 di R.G. e n. 1117 di R.P. del 17/09/2020

Atto: DECRETO ingiuntivo – Tribunale L'Aquila

Data: 23/07/2020 rep. n. 125

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L. – ROMA c.f. 05013131007

Su: IMMOBILI siti a PIZZOLI - l'Aquila (AQ)

- **Ipoteca giudiziale** n. 8398 R.G. e n. 768 di R.P. del 03/06/2019

Atto: nuova iscrizione per errata indicazione del soggetto a favore

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 70.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 11759 R.G. e n. 1139 di R.P. del 26/07/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Pescara

Data: 25/02/2019 rep. n. 711

a favore di:\*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 40.715,06

Importo debito: € 33.335,53

- **Ipoteca giudiziale** n. 14987 R.G. e n. 1536 di R.P. del 02/10/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Macerata

Data: 26/04/2019 rep. n. 498

a favore di:\*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 80.000,00

Importo debito: € 75.239,98

***Unità Immobiliare a destinazione d'uso NEGOZIO, con accesso da Via Monte Velino***

n. 32/A sita al piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 80 part.IIa 1900, sub.89 (ex sub 81), scala B, cat. C/1, cons. 130 mq.

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare:

- **Atto d'obbligo** con il Comune di L'Aquila

Notaio: Battaglia – L'Aquila

Data: 22/07/1974 rep. 15510

reg. il 09/08/1974 al n. 2430

Dall'ispezione ipotecaria effettuata emerge quanto segue:

Trascrizione a favore n. 21502 R.G. e n. 17389 di R.P. del 23/11/2022

Atto: COMPRAVENDITA

Notaio: Paolo Di Silvestri – L'Aquila

Data: 11/11/2022 rep. n. 8060/6459

A favore di: IMPRESA MANCINI S.R.L. – ROMA c.f. 05013131007

**1) Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con annessa CANTINA, sita in Via Peschiolo s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, **sub. 4**, cat. A/3, cons. 5 vani, sup. cat. 134 mq, piano S1 e T. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria, arredata, non locata.

**2) Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Peschiolo s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, **sub. 5**, cat. A/3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 107 mq, piano T e 1. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria, arredata, non locata.

**3) Unità Immobiliare a destinazione d'uso CENTRALE TERMICA, sita in Via Peschiolo s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, **sub. 7**, cat. C/2, sup. cat. 4 mq, piano S1 . Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria, arredata, non locata.

**4) Al fabbricato è annessa una CORTE ESCLUSIVA** di pertinenza di tutti i subalterni quale b.c.n.c. (Fg. 13 mappale 1231 di mq. 22)

**5) Al fabbricato è annessa altresì un'AREA URBANA** (Fg. 13 mappale 1232 di mq. 31) sita in Via Peschiolo snc, senza rendita, piano T.

**6) Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Peschioli s.n.c.,** censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1228, **sub. 1**, cat. C/6, cons. mq 44, sup. cat.le 47 mq, piano T e 1. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria.

**7) Unità Immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE, sito in Via Peschiolo s.n.c., censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1228, sub. 2, cons. mq 54, piano 1, senza rendita. Tale porzione d'immobile risulta oggi nella piena disponibilità della Società proprietaria.**

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta libero da trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e privilegi e da altri vincoli o formalità pregiudizievoli.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata emerge quanto segue:

Trascrizione a favore n. 21504 R.G. e n. 17391 di R.P. del 23/11/2022

Atto: COMPRAVENDITA

Notaio: Paolo Di Silvestri – L'Aquila

Data: 11/11/2022 rep. n. 8061/6460

A favore di: IMPRESA MANCINI S.R.L. – ROMA c.f. 05013131007

Risulterà rispettata la continuità delle trascrizioni nel momento in cui verranno trascritte le accettazioni dell'eredità relitta dei signori \*\*\*

\*\*\*

**Unità Immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO, sita in Via Giacinto De Vecchi Pieralice n.88 int.6, primo piano, scala A, censita al C.U. del Comune di Roma sul Fg. 379 part.IIa 656, sub.9, cat. A/10, cons. 3,5 vani;**

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di ROMA1:

- **Ipoteca volontaria** n. 129125 di R.G. e n. 311195 di R.P. del 26/09/2006 per garanzia di mutuo fondiario

Notaio: Marco Papi – Roma

Data: 22/09/2006 rep. n. 108323 racc. n. 28915

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA – SOC. COOP. A R.L. – Roma

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo capitale: € 300.000,00

Importo ipoteca: € 600.000,00

- **Ipoteca giudiziale** n. 70152 R.G. e n. 12649 di R.P. del 22/05/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di L'Aquila

Data: 16/05/2019 rep. n. 717

a favore di: \*\*\*

IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 67.061,51

- **Ipoteca giudiziale** n. 71162 R.G. e n. 12881 di R.P. del 17/06/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Sulmona

Data: 24/01/2019 rep. n. 7/2019

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 192.075,12

Importo debito: € 171.930,47

- **Ipoteca giudiziale** n. 86385 R.G. e n. 16028 di R.P. del 16/07/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Pescara

Data: 25/02/2019 rep. n. 711

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 40.715,06

Importo debito: € 33.335,53

- **Obblighi nascenti dal regolamento di Condominio**

Notaio: Giuseppe Intersimone – Roma

Data: 11/12/1972 rep. n. 97244

Trascrizione: Roma – 16/02/1973 n. 18766

***Appezamento di terreno sito in Località Martignano di Sotto/Il Mandrione***

della superficie complessiva di mq. 9.390, censito al C.T. del Comune di Anguillara Sabazia sul Fg. 5 alle part. Ille 61, 78 e 98.

Detto compendio immobiliare, fino a marzo 2020, risulta gravato dai seguenti vincoli o formalità presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di ROMA2:

- **Ipoteca giudiziale** n. 29322 R.G. e n. 4859 di R.P. del 14/06/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di L'Aquila

Data: 16/05/2019 rep. 717

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

– L'Aquila

Importo garanzia: € 70.000,00

Importo debito: € 67.061,51

- **Ipoteca giudiziale** n. 36096 R.G. e n. 6263 di R.P. del 16/07/2019

Atto: decreto ingiuntivo – Tribunale di Pescara

Data: 25/02/2019 rep. n. 711

a favore di: \*\*\*

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L.

Importo garanzia: € 40.715,06

Importo debito: € 33.335,53

Dalle successive ispezioni ipotecarie effettuate in data 1.02.2023, per il periodo dal 1.03.2020 al 01.02.2023, sugli immobili distinti in catasto al Comune di L'Aquila (AQ) emerge quanto segue:

- Via Antonio Rauco (AQ) Foglio 69 – particella 437 – sub. 10 -11-16-28
- Complesso ind.le Bazzano (AQ) Foglio 38 Particella 1514 – sub. 18 -21
- Via Antica Arischia - Foglio 63 – Particella 130 – Sub. 9-3.

risulta trascritto in data 29/09/2020 provvedimento di sequestro nell'ambito del procedimento penale Tribunale di L'Aquila R.G.N.R. 1141/20 – R.G. GIP 1426/20 e successivo dissequestro, annotato in data 22/03/2022, disposto con provvedimento del Tribunale con conseguente restituzione degli immobili alla curatela fallimentare dell'Impresa Mancini.

Sui beni immobili siti in Bazzano (AQ) censiti al catasto fabbricati del Comune di L'Aquila emerge quanto segue:

Foglio 38 – Particella 1514 – Sub. 33 e 34 (ex sub. 14-19)

risulta trascritto sequestro disposto dalla Procura di L'Aquila nell'ambito del p.p. n. 1199/19 R.G.N.R. e successiva trascrizione n- 1068 di R.G. e n. 890 di R.P. del 19/01/2023 che ha disposto la confisca dei beni.

- **Trascrizione contro** n. 5038 di R.G. e n. 4083 di R.P. del 17/04/2020

Atto: DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO – Tribunale L'Aquila

Data: 25/02/2020 rep. n. 2108

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L. – ROMA c.f. 05013131007

Su: IMMOBILI siti a l'Aquila (AQ)

- **Trascrizione contro** n. 674 di R.G. e n. 505 di R.P. del 18/01/2021

Atto: ESTRATTO DI SENTENZA DI FALLIMENTO – Tribunale L'Aquila

Data: 18/11/2020 rep. n. 385

Contro: IMPRESA MANCINI S.R.L. – ROMA c.f. 05013131007

#### 4) CONSISTENZA E SUPERFICI COMMERCIALI

Il calcolo della **superficie convenzionale lorda** delle unità immobiliari oggetto di stima è stato eseguito in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili come da allegato n.2 della sez. III del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. diffuso dall'Agenzia del Territorio, nonché dalla Circolare n. 40 del 20.04.1939 e dell'allegato "C" del DPR 138/1998.

#### L'AQUILA

**Dodici Unità Immobiliari a destinazione d'uso differente, collocate all'interno di un unico fabbricato direzionale sito nel quartiere Pettino, in Via Antonio Rauco snc**

#### **Fg.69 particella n. 437**

- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al SUB 10. **Sup.commerciale mq. 72,69.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al SUB 11. **Sup. commerciale mq. 132,42.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al SUB 12. **Sup. commerciale mq. 111,38.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano 1 individuata al SUB 16. **Sup. commerciale mq. 93,31.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE sita a parziale copertura del 1° piano, individuata al SUB 17. **Sup. commerciale mq. 26,00.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE sita a parziale copertura del 1° piano, individuata al SUB 18. **Sup. commerciale mq. 26,00.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso DEPOSITO/MAGAZZINO sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 21. **Sup. commerciale mq. 30,00.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso IN CORSO DI DEFINIZIONE sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 22. **Sup. commerciale mq. 530,00.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso DEPOSITO/MAGAZZINO sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 23. **Sup. commerciale mq. 20,00.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso COMMERCIALE sita al piano terreno individuata al SUB 25. **Sup. commerciale mq. 157,72.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso COMMERCIALE sita al piano terreno individuata al SUB 27. **Sup. commerciale mq. 192,15.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terreno, individuata al SUB 28. **Sup. commerciale mq. 110,00.**

## L'AQUILA

*Dieci Unità Immobiliari a destinazione d'uso DIVERSE, ubicate nei lotti del Nucleo Industriale di Bazzano (AQ), al piano terra, tutte inserite all'interno di un unico capannone prefabbricato.*

### **Fg. 38 particella 1514**

- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 34 (ex 14) cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 160 mq. **Sup. commerciale mq. 142,87.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 15 cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. **Sup. commerciale mq. 150,45.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 16, cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. **Sup. commerciale mq. 150,45.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 17, cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. **Sup. commerciale mq. 142,87.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE sita al piano terra e primo, individuata al SUB 18, cat. A/2, cons. 15 vani. **Sup. commerciale mq. 301,93.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 33 (ex 19), cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 162,23.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 20, cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 155,20.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 21, cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 155,20.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 22, cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 162,23.**
- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 23, cat. C/3, cons. 250 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 130 mq. **Sup. commerciale mq. 281,15.**

## L'AQUILA

*Unità Immobiliare a destinazione d'uso NEGOZIO, con accesso da Via Monte Velino, sita al piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 80 part.IIa 1900, sub.89 (ex 81), scala B, cat. C/1, cons. 130 mq.*

**Sup. commerciale mq. 141,00.**

*Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Antica Arischia n. 81 int.1, primo piano, scala C, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, sub. 9, cat. A/2, cons. 7 vani, sup. cat. 112 mq; Ad essa è annessa una pertinenza a destinazione d'uso SOFFITTA, sita al quarto piano sottotetto. **Sup. commerciale mq. 110,00.***

*Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Antica Arischia n. 81 distinta con il n.1, piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, sub. 3, cat. C/6, cons. 21 mq. Sup. commerciale mq. 10,00.*

### **PIZZOLI (AQ)**

*Appezamento di terreno in Località S. Lorenzo di Pizzoli. Fg. 47 alle part.IIe 1648, 1652, 1653, 1654, 1655 e 1656  
Superficie commerciale complessiva di mq. 1.577.*

*Lotto di terreno sito in Località Fontanelle/Capaturo di Pizzoli. Fg. 45 alle part.IIe 3411, 3414, 3568, 3586 e 3588. Superficie commerciale complessiva di mq. 3.164.*

### **SCOPPITO**

- 1) Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con annessa CANTINA, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, sub. 4, cat. A/3, cons. 5 vani, sup.cat. 134, piano S1 e T. Sup. commerciale mq. 119,00.*
- 2) Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, sub. 5, cat. A/3, cons. 4,5 vani, sup.cat. 107, piano T e 1. Sup. commerciale mq. 106,00.*
- 3) Unità Immobiliare a destinazione d'uso CENTRALE TERMICA, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 244, sub. 7, cat. C/2, piano s1, sup.cat. 4, Sup. commerciale mq. 2,00.*
- 4) CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA, b.c.n.c. censito al C.T. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1231, Superficie catastale mq 22. Sup. commerciale mq. 0,00.*
- 5) AREA URBANA , censito al C.T. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1232, senza rendita, superficie catastale mq 31. Sup. commerciale mq. 0,00.*
- 6) Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1228, sub. 1, cat. C/6, cons. 44 mq, sup.cat. 47, piano T. Sup. commerciale mq. 23,00.*
- 7) Unità Immobiliare a destinazione d'uso LASTRICO SOLARE, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1228, sub. 2, cons. 54 mq, senza rendita, piano 1. Sup. commerciale mq. 5,40.*

### **ROMA**

*Unità Immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO, sita in Via Giacinto De Vecchi Pieralice n.88 int.6, primo piano, scala A, censita al C.U. del Comune di Roma sul Fg. 379 part.IIa 656, sub.9, cat. A/10, Superf. commerciale mq 82,70.*

## ANGUILLARA SABAZIA (Roma)

*Appezamento di terreno sito in Località Martignano di Sotto/Il Mandrione censito al C.T. del Comune di Anguillara Sabazia sul Fg. 5 alle part.lle 61, 78 e 98. Superficie commerciale complessiva di mq. 9.390.*

### 5) STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la ricerca del valore di mercato degli immobili, si è utilizzato il metodo di stima cosiddetta "sintetica comparativa"; metodo correntemente applicato che fornisce i valori maggiormente attendibili. Con essa si perviene al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie "commerciale" (metroquadrato) per il valore unitario (€/metro-quadro) più congruo della medesima zona per immobili di uguale destinazione, di pari appetibilità e caratteristiche costruttive dei quali tale valore sia noto perché presente nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In mancanza di tale dato certo l'indagine viene rivolta alle compravendite recentemente effettuate nella medesima zona; a ulteriore supporto si può ricorrere all'esperienza di qualificati operatori del mercato immobiliare. Relativamente agli immobili ricadenti nella Provincia di L'Aquila, nella valutazione di stima non si può non tenere conto degli eventi sismici verificatisi nell'aprile del 2009 a L'Aquila che hanno profondamente condizionato l'andamento economico del mercato immobiliare.

La formula che individua il valore attuale di stima è la seguente:  $V_m = S_c \times V_u$ , dove con  $V_m$  è inteso il valore attuale di mercato, con  $S_c$  la superficie commerciale dell'immobile e  $V_u$  è il valore unitario al metro quadrato lordo rilevato dalle tabelle O.M.I.

Inoltre, nella stima del valore di mercato del bene sono state tenute in considerazione anche le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi eventuale variazione delle dimensioni dell'immobile, avvenuta in una fase successiva al sopralluogo, non è stata presa in considerazione nella relazione di perizia;
- la stima è riferita ai soli immobili, considerati liberi da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- non sono stati condotti né accertamenti in merito a possibili contaminazioni e/o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore degli immobili, né ricerche in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dalle parti.

### L'AQUILA VIA A. RAUCO - PETTINO

*Dodici Unità Immobiliari a destinazione d'uso differente, collocate all'interno di un unico fabbricato direzionale sito nel quartiere Pettino, in Via Antonio Rauco snc. Fg. 69 part. 437.*

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **UFFICIO** sita al piano 1 individuata al SUB 10. **Sup. comm.le mq. 72,69.**

$$V_m = 72,69 \times 1.150,00 = 83.593,50$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **UFFICIO** sita al piano 1 individuata al SUB 11. **Sup. comm.le mq. 132,42.**

$$\mathbf{Vm= 132,42 \times 1.150,00 = 152.283,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **UFFICIO** sita al piano 1 individuata al SUB 12. **Sup. comm.le mq. 111,38.**

$$\mathbf{Vm= 111,38 \times 1.150,00 = 128.087,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **UFFICIO** sita al piano 1 individuata al SUB 16. **Sup. comm.le mq. 93,31.**

$$\mathbf{Vm= 93,31 \times 1.150,00 = 107.306,50}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **LASTRICO SOLARE** sita a parziale copertura del 1° piano, individuata al SUB 17. **Sup. comm.le mq. 65,00.**

$$\mathbf{Vm= 65,00 \times 100,00 = 6.500,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **LASTRICO SOLARE** sita a parziale copertura del 1° piano, individuata al SUB 18. **Sup. comm.le mq. 65,00.**

$$\mathbf{Vm= 65,00 \times 100,00 = 6.500,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **DEPOSITO/MAGAZZINO** sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 21. **Sup. comm.le mq. 30,00.**

$$\mathbf{Vm= 30,00 \times 530,00 = 15.900,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **IN CORSO DI DEFINIZIONE** sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 22. **Sup. comm.le mq. 530,00.**

$$\mathbf{Vm= 530,00 \times 500,00 = 265.000,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **DEPOSITO/MAGAZZINO** sita nel piano seminterrato, individuata al SUB 23. **Sup. comm.le mq. 20,00.**

$$\mathbf{Vm= 20,00 \times 530,00 = 10.600,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **COMMERCIALE** sita al piano terreno individuata al SUB 25. **Sup. comm.le mq. 157,72.**

$$\mathbf{Vm= 157,72 \times 1.700,00 = 268.124,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **COMMERCIALE** sita al piano terreno individuata al SUB 27. **Sup. comm.le mq. 192,15.**

$$\mathbf{Vm= 192,15 \times 1.700,00 = 326.655,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso **UFFICIO** sita al piano terreno, individuata al SUB 28. **Sup. comm.le mq. 110,00.**

$$\mathbf{Vm= 110,00 \times 1.150,00 = 126.500,00}$$

**Importo totale imm.li Pettino €. 1.497.048,50**  
**(arrotondato €. 1.497.000,00)**

## **L'AQUILA NUCLEO INDUSTRIALE DI BAZZANO**

***Dieci Unità Immobiliari a destinazione d'uso DIVERSE, ubicate nei lotti del Nucleo Industriale di Bazzano (AQ), al piano terra, tutte inserite all'interno di un unico capannone prefabbricato. Fg. 38 part.IIa n. 1514***

- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 34 (ex SUB 14) cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 160 mq. **Sup. commerciale mq. 142,87.**

$$\mathbf{Vm= 142,87 \times 600,00 = 85.722,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 15 cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. **Sup. commerciale mq. 150,45.**

$$\mathbf{Vm= 150,45 \times 600,00 = 90.270,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 16, cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. **Sup. commerciale mq. 150,45.**

$$\mathbf{Vm= 150,45 \times 600,00 = 90.270,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 17, cat. C/3, cons. 130 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 167 mq. **Sup. commerciale mq. 142,87.**

$$\mathbf{Vm= 142,87 \times 600,00 = 71.435,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE sita al piano primo, individuata al SUB 18, cat. A/2, cons. 15 vani. **Sup. commerciale mq. 301,93.**

$$\mathbf{Vm= 301,93 \times 740,00 = 223.428,20}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 33 (ex sub 19), cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 162,23.**

$$\mathbf{Vm= 162,23 \times 800,00 = 129.784,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 20, cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 155,20.**

$$\mathbf{Vm= 155,20 \times 800,00 = 124.160,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 21, cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 155,20.**

$$\mathbf{Vm= 155,20 \times 800,00 = 124.160,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO sita al piano terra e 1 individuata al SUB 22, cat. A/10, cons. 6 vani. **Sup. commerciale mq. 162,23.**

$$\mathbf{Vm= 162,23 \times 800,00 = 129.784,00}$$

- Unità immobiliare a destinazione d'uso LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita al piano terra, individuata al SUB 23, cat. C/3, cons. 250 mq. e piazzale antistante in godimento esclusivo per 130 mq. **Sup. commerciale mq. 281,15.**

$$\mathbf{Vm= 281,15 \times 600,00 = 168.690,00}$$

---

**Importo totale imm.li Bazzano €. 1.237.703,20**  
**(arrotondato €. 1.238.000,00)**

### **L'AQUILA VIA MONTE VELINO**

Unità Immobiliare a destinazione d'uso NEGOZIO, con accesso da Via Monte Velino, sita al piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 80 part.IIa 1900, sub.89 (ex Sub 81), scala B, cat. C/1, cons. 130 mq. **Sup. commerciale mq. 142,00.**

$$\mathbf{Vm= 142,00 \times 1.200,00 = \text{€. } 170.400,00}$$

**Importo totale imm.le Via Monte Velino €. 170.400,00**

### **L'AQUILA VIA ANTICA ARISCHIA**

Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Antica Arischia n. 81 int.1, primo piano, scala C, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, sub. 9, cat. A/2, cons. 7 vani, sup. cat. 112 mq; Ad essa è annessa una pertinenza a destinazione d'uso SOFFITTA, sita al quarto piano sottotetto. **Sup. commerciale mq. 110,00.**

$$\mathbf{Vm=110,00 \times 1.200,00 = 132.000,00}$$

Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Antica Arischia n. 81 distinta con il n.1, piano terra, censita al C.U. del Comune di L'Aquila sul Fg. 63 part.IIa 1302, sub. 3, cat. C/6, cons. 21 mq. **Sup. commerciale mq. 20,00.**

$$\mathbf{Vm=20,00 \times 490,00 = 9.800,00}$$

---

**Importo totale imm.li Via A. Arischia €. 141.800,00**

### **PIZZOLI (AQ)**

Lotto di terreno in Località S. Lorenzo di Pizzoli. Fg. 47 alle part.IIe 1648, 1652, 1653, 1654, 1655 e 1656.

***Superficie catastale complessiva di mq. 1.577.***

$$Vm=1577,00 \times 20,00 = 31.540,00$$

Lotto di terreno sito in Località Fontanelle/Capaturo di Pizzoli. Fg. 45 alle part. Ille 3411, 3414, 3568, 3586 e 3588.

**Superficie catastale complessiva di mq. 3.164.**

$$Vm=3164,00 \times 15,00 = 47.460,00$$

---

**Importo totale terreni a Pizzoli €. 79.000,00**

## **SCOPPITO**

- 1) Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, con annessa CANTINA, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.lla 244, sub. 4, cat. A/3, cons. 5 vani, sup.cat. 134, piano S1 e T.

**Sup. commerciale mq. 119,00.**

$$Vm=119,00 \times 1.000,00 = 119.000,00$$

- 2) Unità Immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.lla 244, sub. 5, cat. A/3, cons. 4,5 vani, sup.cat. 107.

**Sup. commerciale mq. 106,00.**

$$Vm=106,00 \times 1.000,00 = 106.000,00$$

- 3) Unità Immobiliare a destinazione d'uso CENTRALE TERMICA, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.lla 244, sub. 7, cat. C/2, piano s1, sup.cat. 4.

**Sup. commerciale mq. 2,00.**

$$Vm=2,00 \times 400,00 = 800,00$$

- 4) Al fabbricato è annessa una CORTE ESCLUSIVA di pertinenza di tutti i subalterni quale b.c.n.c. (Fg. 13 mappale 1231 di mq. 22).

**Sup. commerciale mq. 0,00.**

$$Vm=22,00 \times 0,00 = 0,00$$

- 5) Al fabbricato è annessa altresì un'AREA URBANA (Fg. 13 mappale 1232 di mq. 31) sita in Via Peschiolo snc, senza rendita, piano T.

**Sup. commerciale mq. 0,00.**

$$Vm=31,00 \times 0,00 = 0,00$$

- 6) Unità Immobiliare a destinazione d'uso AUTORIMESSA, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.lla 1228, sub. 1, cat. C/6, cons. 44 mq, sup.cat. 47.

**Sup. commerciale mq. 45,00.**

$$Vm=45,00 \times 600,00 = 27.000,00$$

7) Unità Immobiliare a destinazione d'uso **LASTRICO SOLARE**, sita in Via Peschiolo snc; censita al C.U. del Comune di Scoppito sul Fg. 13 part.IIa 1228, sub. 2, cons. 54 mq.

**Sup. commerciale mq. 5,40.**

**Vm=5,40 x 200,00 = 1.080,00**

**Importo totale imm.li Scoppito €. 253.880,00**

**(arrotondato €. 254.000,00)**

## **ROMA**

Unità Immobiliare a destinazione d'uso UFFICIO, sita in Via Giacinto De Vecchi Perialice n.88 int.6, primo piano, scala A, censita al C.U. del Comune di Roma sul Fg. 379 part.IIa 656, sub.9, cat. A/10.

**Superf. commerciale mq 82,70.**

**Vm=82,70 x 3.200,00 = € 264.640,00**

**Importo totale imm.le Roma €. 264.640,00**

## **ANGUILLARA SABAZIA (Roma)**

Appezamento di terreno sito in Località Martignano di Sotto/Il Mandrione censito al C.T. del Comune di Anguillara Sabazia sul Fg. 5 alle part.IIe 61, 78 e 98.

**Superficie catastale complessiva di mq. 9.390.**

**Vm=9.390 x 8,00 = € 75.120,00**

**Importo totale terreni Anguillara Sabazia €. 75.120,00**

L'Aquila, 06 giugno 2023

Il tecnico incaricato

*Arch. Carlo Mutignani*

## **ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

1. Stralci di mappa dei fabbricati e dei terreni in scala 1:2000;
2. Elaborati planimetrici dei subalterni con planimetrie catastali degli immobili in scala 1:200;
3. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Anguillara Sabazia (RM);
4. Elaborati grafici illustranti le difformità catastali;
5. Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/02/2023;
6. planimetria in scala 1:100 dell'immobile a Roma, attestante la conformità allo stato di fatto.