

FRANCESCA

CAPRA  
Architetto

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

mobile  
349 66.01.557

# TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

## UFFICIO ESECUZIONI

N. Gen. Rep.: 48/2020

giudice: Dr.ssa MAURA MANZI

debitori eseguiti:

precedente:

interventuti:

oggetto: RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO  
IMMOBILIARE

N. lotti: LOTTI INDIVIDUATI: 3

data: L'Aquila 25 agosto 2023

C.T.U.: Arch. Francesca Capra



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale di Civile di L'Aquila  
R.G. ES n° 48/2020

### **LOTTO A**

N. 1 fabbricato rurale ad uso agriturismo/abitazione con terreno  
attiguo, siti a Teora fraz. di Barete (AQ) via Forcella snc

### **LOTTO B**

N. 1 fabbricato antico parzialmente ristrutturato e non ultimato  
con terreno attiguo, siti a  
Teora, fraz. di Barete (AQ) via Forcella 18

### **LOTTO C**

N. 1 complesso immobiliare formato da stalla-fienile e deposito attrezzi  
adibito ad attività produttivo- agricole (allevamento bovini da latte) con  
terreno attiguo, siti a Teora, fraz. di Barete (AQ) via Forcella snc

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

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

- 1. verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art. 567, 2° comma, c. p .c, e segnalare, sospendendo ogni ulteriore operazione di stima, i documenti mancanti o inadeguati;*
- 2. Individuare, sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad integrare un medesimo lotto, per la complementarità degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, fabbricato principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo complesso con destinazione produttiva o commerciale) o per altre ragioni di mercato che consiglino la vendita in lotto unico (ad esempio, pluralità di terreni confinanti, anche con diversa destinazione urbanistica). Formare i lotti sulla base di detti criteri.*
- 3. Procedere ad descrizione dettagliata dei beni in esecuzione, specificando se siano liberi od occupati, se soggetti a vincoli di sorta (quali, ad esempio, quelli storico culturali, atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione LACP, diritti ex lege n. 122\2005, limiti alla attitudine edificatoria, servitù prediali, vincoli di inedificabilità per specifico provvedimento amministrativo, vincoli idrogeologici e forestali, usi civici e livelli) , se acquistati in regime di comunione*



*legale tra coniugi e con quale atto traslativo, quale sia la destinazione in atto, quale la destinazione urbanistica dei terreni e gli estremi della concessione e l'epoca dell'edificazione dei fabbricati, se sia stata dichiarata l'abitabilità per gli immobili destinati ad abitazione, corredata di planimetrie e fotografie; verificare, se del caso, l'abitabilità del bene ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380\2001.*

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

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

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

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

*Ove il valore stimato si discosti da quello attribuibile in base ai criteri di cui all'art. 15 cod.proc.civ. ovvero di cui all'art. 52 co.4 TU imposta di registro D.P.R. 131/86, allegare copia della documentazione posta a fondamento del giudizio di stima ed applicare comunque una decurtazione del 5% sull'importo stimato (abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione); in difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200.*

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



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

**Più precisamente si elenca qui la documentazione fornita:**

<u>1.</u>	Nota di trascrizione	SI
<u>2.</u>	Estratto di mappa	SI
<u>3.</u>	Certificazione catastale attuale	NO
<u>4.</u>	Certificato ipotecario	NO
<u>5.</u>	Certificato notarile	SI
<u>6.</u>	Certificato di destinazione urbanistica	NO
<u>7.</u>	Certificato storico ventennale	NO
<u>8.</u>	Atto di pignoramento	SI

Successivamente, ad evasione del mandato ricevuto e dopo aver formalmente accettato l'incarico con giuramento di rito inviato per via telematica in data 31 maggio 2023, la sottoscritta, previa regolare convocazione delle parti con lettera raccomanda A.R., inviata ai legali rappresentanti dei creditori procedenti ed ai debitori eseguiti dall'I.V.G. Abruzzo custode nominato dal G.E, si è recata in data 28 giugno 2023 alle ore 15.00 nella località sede dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, e precisamente a **Teora, frazione di Barete (AQ) Via Forcella snc - 18**, per svolgere tutte le operazioni peritali occorrenti alla redazione della presente perizia di stima. In tale occasione si identificavano i beni oggetto di esecuzione, e, alla presenza del sig. Mario Di Tullio, funzionario dell'I.V.G. e del sig. [REDACTED]

[REDACTED], si è potuto accedere agli stessi ed eseguire una ricognizione generale dei beni oggetto di accertamento, rilevati poi sia metricamente che fotograficamente, per poter confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali.

A conclusione delle operazioni peritali, alle ore 18.00 si è proceduto alla redazione di regolare verbale sottoscritto dalle parti ivi presenti.

#### **PREMESSA**

L' unità immobiliare sita sul terreno oggetto della presente stima è ubicata nel Comune di Barete (Aq), Comune ricadente all'interno del territorio individuato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 19/04/2009 come "cratere sismico".



Si è proceduto quindi ad accertare nel preposto ufficio comunale, l'eventuale classificazione di agibilità dell'immobile in esame (cat. A,B,C,D,E,F, zona rossa), riscontrando che entrambi gli immobili non hanno subito i danni del detto sisma.

Al momento del sopralluogo, in effetti, si è constatato che gli immobili in oggetto **non presentano sia internamente che esternamente, visibili danni conseguenti l'evento sismico del 6/4/09 e del 24/08/2016**

### **INDIVIDUAZIONE LOTTI**

FABBRICATO rurale ad uso agriturismo/abitazione ai piani T-1 con terreno perimetrale, siti a Teora -Barete (AQ) via Forcella snc  fg. 23 part. 1486 sub 1-2-3	LOTTO A	VALORE COMMERCIALE LOTTO € 111.580,00
FABBRICATO rurale antico, in corso di ristrutturazione ai piani T-1- 2 con terreno perimetrale, siti a Teora- Barete (AQ) via Forcella 18  fg. 23 part. 1486 sub 1-4	LOTTO B	VALORE COMMERCIALE LOTTO € 45.200,00
COMPLESSO IMMOBILIARE ad uso agricolo/produttivo per allevamento bovini composto da stalla, fienile, rimessa attrezzi con terreno perimetrale, siti a Teora- Barete (AQ) via Forcella snc  fg. 23 part. 1485	LOTTO C	VALORE COMMERCIALE LOTTO € 133.300,00

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI ED ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO**

Il cespite oggetto di valutazione, ubicato nel Comune di Barete (Aq), fraz. di Teora in via Forcella snc, **LOTTO A**, è catastalmente individuato:

- **Al foglio di mappa 23, p.IIa 1486, sub 2:**

fabbricato rurale adibito ad agriturismo ed abitazione, piano T-1, cat D/10, rendita catastale €1.860,00; confinante con sub 4, corte comune sub 1, sub 3, part. 265, part. 1485, part. 1340, strada comunale via Forcella; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

- **Al foglio di mappa 23, p.IIa 1486, sub 3:**



porzione di fabbricato adibita a sottotetto, piano 2, cat F/3, confinante con sub 2, sub 4; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

- **Al foglio di mappa 23, p.IIa 1486, sub 1:**

ente a destinazione particolare, adibito a corte comune, piano T, cat E ( N.B. si fa presente che dai dati acquisiti non si evince la sottocategoria del gruppo catastale E, né la rendita catastale che risulta NON INDICATA! ), confinante con sub 2, sub 4, part. 1340, part.1485, part. 255, via Comunale Forcella; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Altro cespite oggetto di valutazione ubicato nel Comune di Barete (Aq), fraz. di Teora in via Forcella 18, **LOTTO B**, è catastalmente individuato:

- **Al foglio di mappa 23, p.IIa 1486, sub 4:**

fabbricato in corso di costruzione da adibirsi a civile abitazione, piano T-1-2, cat F/3 confinante con sub 2, corte comune sub 1, sub 3, part. 265, part. 1340, strada comunale via Forcella; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

- **Al foglio di mappa 23, p.IIa 1486, sub 1:**

ente a destinazione particolare, adibito a corte comune, piano T, cat E, RENDITA NON INDICATA, confinante con sub 2, sub 4, part. 1340, part.1485, part. 255, via Comunale Forcella; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Detti dati catastali (ex part. 63) hanno avuto origine per divisione dal precedente:

foglio di mappa 23, p.IIa 63, **nat. Terreno**, sup 780mq (variazione tipo mappale del 11/06/2008 prot. n. AQ0240466 derivanti da variazione d'ufficio in atti dal 22/09/1994 ).

Altro cespite oggetto di valutazione ubicato nel Comune di Barete (Aq), fraz. di Teora, in via Forcella snc, **LOTTO C**, è catastalmente individuato:

- **Al foglio di mappa 23, p.IIa 1485:**

complesso immobiliare ad uso agricolo-produttivo, composto da stalla-fienile e deposito attrezzi, piano T-1, cat D/10, rendita catastale € 2.998,00; confinante con part. 722, part. 1486, part. 1340, part 267, part, 281, part. 282, strada comunale via L'Aquila; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

Detti dati catastali (ex part. 266) hanno avuto origine per divisione dal precedente:

foglio di mappa 23, p.IIa 266, **nat. Terreno**, sup 15.015mq , reddito Dominicale €65.91, reddito agrario € 38.77 (variazione tipo mappale del 28/05/2008 prot. n. AQ0223356, derivante da Frazionamento in atti dal 25/05/1990).



**Tutti i Lotti risultano piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED],  
come da certificazione notarile prodotta e visure catastali.**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

Il fabbricato rurale ad uso agrituristico (**LOTTO A**), la porzione di fabbricato parzialmente ristrutturata e non ultimata (**LOTTO B**), il complesso agricolo produttivo per l'allevamento di bovini da latte (**LOTTO C**) si trovano ai margini della frazione di Teora, in un comune pedemontano (Barete) che dista dal Capoluogo circa 18 km. Il Comune di Barete, di fondazione piuttosto antica (XII secolo), fa parte della comunità montana Amiternina e parte di esso rientra nel territorio del parco nazionale del Gran Sasso e monti della Laga. Le attività che vi si svolgono sono a prevalente destinazione agricola, tuttavia il Comune di Barete e le sue frazioni si stanno trasformando sempre più in quartiere residenziale satellite alla città di L'Aquila, soprattutto in seguito ai recenti eventi sismici. Esso è dotato di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento con il Capoluogo. Il terreno su cui sorgono gli immobili si presenta con configurazione altimetrica in pendenza verso la valle.

Sia il fabbricato adibito ad agriturismo/abitazione che quello non ultimato sono liberi su tre i lati; sono situati ai margini del centro storico della frazione, sulla parte più bassa, proprio a ridosso della strada Statale via "L'Aquila", il che permette un'ampia visuale di tutta la vallata. Si accede ai fabbricati ed all'azienda produttiva direttamente dalla strada Comunale Via Forcella- via L'Aquila.

E' una zona prevalentemente residenziale con abitazioni ad uno o due piani ed indipendenti l'una dall'altra, le tipologie di fabbricati nelle vicinanze infatti sono perlopiù case antiche o ville e villini di più recente costruzione.

Il complesso agricolo produttivo (**LOTTO C**) sorge sulla particella n. 1485 che risulta molto ampia, di circa 1.5 ettari, essa si trova ai margini della Frazione di Teora in una zona agricola prevalentemente pianeggiante, si presenta con configurazione altimetrica in lieve pendenza, utilizzata perlopiù a pascolo per i bovini dell'allevamento in oggetto.

## **3. STATO DI POSSESSO LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED];

Attualmente il fabbricato LOTTO A risulta utilizzato ed abitato dal figlio del proprietario [REDACTED], titolare di contratto di affitto, che risulta scaduto;

Il fabbricato parzialmente edificato LOTTO B, risulta non utilizzato, infatti il cantiere appare non attivo ed i lavori sono sospesi;



Il complesso agricolo LOTTO C risulta utilizzato dal figlio del proprietario [REDACTED], titolare di contratto di affitto (attualmente scaduto) che lo utilizza per allevamento di bovini da latte e produzione di latte, sono presenti infatti attrezzature ed animali vivi .

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C**

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

**4a1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:** Nessuna

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

**4a3. Atti di asservimento Urbanistico:** IL **LOTTO A** ricade in zona A del P.R.G. "centro storico". Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 30/06/1994, Notaio Antonio Battaglia, num. rep. 86015 trascritto il 01/07/1994 ai nn. 10275/8233 a favore del Comune di Barete (AQ) sull' immobile identificato al fg. 23 part. 63 (ora n. 1485) , contro [REDACTED] con il quale si è obbligato a mantenere per la durata di 15 anni la destinazione agrituristica della porzione di fabbricato e degli allestimenti relativi oggetto dell'atto (L. regionale 18/84 art. 18).

##### **Tale vincolo risulta pertanto decaduto.**

Il **Lotto B** , fabbricato parzialmente realizzato, ha necessità di regolarizzare i permessi per riprendere l'attività edilizia, poiché scaduti i termini di ultimazione, mediante richiesta di variante edilizia/variante urbanistica ed eventuale variante opere strutturali al genio civile, inoltre il Condono risulta in essere ma NON ISTRUITO poiché sono state richieste delle integrazioni dal Comune di Barete che a tutt'oggi non sono state presentate.

Il terreno che, insieme al complesso edilizio produttivo composto da stella e fienile, costituisce il **Lotto C**, ha destinazione urbanistica "Zona Agricola Normale tipo E2" art. 46 del P.R.G. e non è edificabile.

**4a4. Altre limitazioni d'uso:** Attualmente il fabbricato (**LOTTO B**) non ha l'agibilità e vanno appurati gli eventuali costi ed i tempi necessari per regolarizzare il titolo edilizio.

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

**4b1. Ipoteche, come da relazione notarile prodotta :**

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale (ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99), trascritta ai NN. 18436/3868 in data 10/08/2004  
iscritta il 29/07/2004 al n. 3991 di rep.

Emessa da: Servizio riscossione tributi Concessione della Pro, sede L'AQUILA

A favore di: GERIT spa sede L'AQUILA

Contro: [REDACTED]

Importo totale : € 4.672,78

Importo capitale: € 2.336,39



Su: alcuni beni oggetto di esecuzione (LOTTO C - fg. 23 part. 266 ora n. 1485)

Ipoteca volontaria nascente concessione a garanzia di mutuo fondiario, trascritta ai NN.

9931/1355 in data 02/05/2008

iscritta il 30/04/2008 al n. 16017/8866 di rep.

Notaio: Antonella Del Grosso – sede L'AQUILA

A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA soc. coop sede ROMA

Contro: [REDACTED]

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Durata: 20 anni

Su: tutti i beni oggetto di esecuzione (LOTTO A – LOTTO B -LOTTO C - fg. 23 part. 266 ora n. 1485 , fg. 23 part. 63 ora n. 1486)

#### **4b2. Pignoramenti – trascrizioni contro, come da ispezione ipotecaria prodotta:**

- Pignoramento immobiliare del 11/10/2020 n. rep. 920 trascritto ai nn. 18482/14540 in data 18/12/2020

Specie: Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

A favore di: B2 KAPITAL INVESTMENT S.R.L. sede MILANO

Contro: [REDACTED]

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Corte D'Appello di L'Aquila

gravante Su: tutti i beni oggetto di esecuzione (lotto A- Lotto B - Lotto C)

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

##### **4c1. Accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia:**

###### **LOTTO A**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barete (Aq), si è appreso che l'immobile distinto al **fg. 23 part. 1486 (ex 63) sub. 2-3** è stato edificato anteriormente al 1967, anno di entrata in vigore della legge urbanistica n. 765 del 6 agosto 1967 (che integra la L.1150/42) e non rientra nelle limitazioni di detta legge, ma non è stato possibile risalire alla data precisa di costruzione.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Barete l'Autorizzazione edilizia N. 381/439 del 16/05/1981 per la ristrutturazione di un fabbricato adibito all'agricoltura; in seguito sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

N. 596/375 del 29/01/1992 per ristrutturazione di immobile da destinarsi ad attività agrituristica



Conc. Edilizia N. 620/399 del 01/06/1993 per ristrutturazione di immobile da destinarsi ad attività agrituristica

Variante alla Conc. Edilizia 260 N. 639/418 del 21/04/1994

Attualmente Non risultano pratiche edilizie in corso.

#### **LOTTO B**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barete (Aq), si è appreso che il fabbricato - **fg. 23 part. 1486 (ex 63) sub. 4** in parte ristrutturato (ma non ultimato) è stato edificato anteriormente al 1967, anno di entrata in vigore della legge urbanistica n. 765 del 6 agosto 1967 (che integra la L.1150/42) e non rientra nelle limitazioni di detta legge, ma non è stato possibile risalire alla data precisa di costruzione. In seguito è stata richiesta concessione di Condono n. 416/94 del 25/02/1995 per il quale risultano pagati tutti gli oneri richiesti (vedere doc. allegato del Comune di Barete), avente oggetto: "realizzazione di n. 3 vani a sottotetto mediante aumento dell'altezza degli stessi"; **Va evidenziato tuttavia, che in riferimento a detto Condono,** attualmente risulta depositato, ma NON ISTRUITO poiché sono state richieste delle integrazioni dal Comune di Barete che a tutt'oggi non sono state presentate. Si può asserire che il fabbricato in oggetto è sanabile perché già oggetto di una Domanda di Condono ancora in essere, ma che per procedere alla sua definizione detta domanda dovrà essere integrata della documentazione richiesta.

Non risultano ulteriori difformità né condoni richiesti.

Attualmente non risultano pratiche edilizie in corso, i lavori non sono stati ultimati e non risultano depositate: la dichiarazione di fine lavori, la relazione sulle strutture ultimate né il collaudo statico delle strutture.

IL FABBRICATO NON HA L'AGIBILITA' NE' L'ABITABILITA'

#### **LOTTO C**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barete (Aq), si è appreso che il fabbricato - **fg. 23 part. 1485 (ex 266)** è stato edificato circa in data 07/05/1969 , pratica (n. 79/21?) per la quale si richiedeva licenza edilizia a costruire un complesso immobiliare composto da abitazione-stalla-fienile;

successivamente è stata fatta richiesta di rinnovo di detta Licenza edilizia N. 162 del 03/11/1973 avente oggetto: spostamento di stalla e fienile con concimaia;

in seguito è stata fatta richiesta di Concessione edilizia N. 631 del 1986 avente oggetto: realizzazione di complesso produttivo per allevamento di n. 40 bovine – concessione non rilasciata perché la distanza minima di mt 300 dagli insediamenti abitati non era rispettata;

in seguito è stata fatta richiesta di Concessione edilizia N. 552/331 del 06/08/1990 avente oggetto: realizzazione di un fienile;



in seguito è stata fatta richiesta di variante alla Concessione edilizia N. 552 con richiesta N. 567/346 del 22/02/1991 avente oggetto: variante per realizzazione di un capannone in C.A. da adibire a fienile;

per detto fienile è stato rilasciato il certificato di agibilità dal comune di Barete con prot. 7019 del 17/12/1992;

in seguito è stata fatta richiesta di Concessione edilizia N. 700/478 del 18/10/1997 avente oggetto: realizzazione di edificio da adibire a deposito macchine e attrezzi agricoli

**N.B.** si fa presente che non è stato possibile visionare la pratica N. 700, poiché non reperita nell'archivio del Comune di Barete, e pertanto non è stato possibile confrontare le planimetrie di progetto con lo stato attuale;

in seguito è stata fatta ulteriore richiesta di Concessione edilizia N. 644 del 28/03/2000 avente oggetto: ammodernamento stalla;

infine è stata fatta richiesta di Concessione edilizia N. 740/518 del 19/04/2000 avente oggetto: variante per ammodernamento stalla;

Attualmente non risultano ulteriori pratiche edilizie in corso, tuttavia si rileva un fabbricato in legno utilizzato come ulteriore stalla per bovini ed ovini, utilizzato dal figlio del debitore, edificato senza alcun titolo/permesso edilizio.

#### **4c2. Accertamenti di conformità Catastale:**

##### **LOTTO A**

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio , (ex UTE ), si è accertato che l'identificazione catastale del fabbricato e dei terreni oggetto di esecuzione corrispondono essenzialmente a quanto indicato nel pignoramento.

##### **LOTTO B**

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio , (ex UTE ), si è accertato che l'identificazione catastale del fabbricato oggetto di esecuzione corrisponde a quanto indicato nel pignoramento, ma non risulta in catasto una planimetria dettagliata del fabbricato (solo uno schema dei volumi), poiché alla data attuale il cespite in oggetto risulta essere in corso di costruzione F/3 e non risulta accatastato alcun immobile urbano, non risulta pertanto alcuna rendita catastale.

##### **LOTTO C**

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio , (ex UTE ), si è accertato che l'identificazione catastale del fabbricato e dei terreni oggetto di esecuzione corrispondono essenzialmente a quanto indicato nel pignoramento. lo stato rilevato in occasione del sopralluogo corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione del fabbricato abusivo adibito a stalla, di cui sopra.

#### **5. INFORMAZIONI VARIE PER L'ACQUIRENTE**



## **LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C**

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

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

**Cause in corso:** nella relazione notarile non risultano trascritte domande giudiziali oltre ai già citati pignoramenti, inerenti i beni oggetto di esecuzione .

## **6. ATTUALI PROPRIETARI**

### **LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C**

#### **Come da certificazione notarile prodotta e visure catastali**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]  
[REDACTED] – per atto di compravendita.

## **6a. ATTI DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C**

### **Come da certificazione notarile prodotta**

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti alla ditta eseguita da:

- Non specificato nella relazione notarile

per atto di compravendita

Notaio: Fanti Giovanni in L'Aquila (AQ) data: 09/02/1967 rep. 73107

Trascritto il 13/02/1967 ai nn. 1020/119

## **6b. PROVENIENZA DEI BENI AI DANTI CAUSA**

### **Come da relazione notarile prodotta**

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano provenienze in capo a [REDACTED]

## **7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO A - fabbricato rurale ad uso agriturismo/abitazione con terreno attiguo**

Il fabbricato suddetto **distinto al foglio di mappa 23, p.lla 1486 sub. 1-2-3,** si sviluppa su due livelli oltre il piano sottotetto, dotato di ingresso indipendente, sito a Teora, fraz. di Barete (Aq), accessibile direttamente dalla strada comunale via Forcella. L'immobile gode di una buona esposizione su tre lati, gode di vista panoramica sulla valle, ha un bel cortile di pertinenza. Il terreno adibito a corte comune ai sub 2 e 4, misura circa 620mq, è in pendenza verso la vallata, non è pavimentato, vi sono presenti alcuni alberi.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche strutturali: la struttura in elevazione è costituita da muratura portante in pietrame; il solaio è in tavelloni di laterizio posati su travi a



doppia T in ferro, i paramenti di finitura esterni sono intonaco grezzo non tinteggiato. Il tetto leggermente inclinato è cemento armato con manto di copertura in coppi di laterizio, i tramezzi interni sono in parte in laterizi forati, in parte in muratura portante. Le finestre sono costituite da infissi in legno, con vetrocamera e scuri interni, senza persiane esterne, con imbotti in pietra bianca locale. Attualmente non sono previste sistemazioni esterne, non si rilevano pavimentazioni antistanti il fabbricato; sono presenti muretti di recinzione con sovrastante ringhiera in ferro e cancello carrabile in ferro, non automatizzato.

L'immobile risulta locato a terzi, infatti sussiste un contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento con decorrenza dal 26/05/2011 e scadenza il 26/05/2023, tra il sig. [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] – registrato a L'Aquila il 30/105/2011 al N. 1875 serie n. 3; l'edificio non risulta essere soggetto a vincoli di sorta (ad eccezione del vincolo zona A – centro storico), la sua destinazione è: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, classe D/10 per il sub 2; Unità in corso di costruzione F/3 per il sub 3; Immobili a destinazione particolare - gruppo E per il sub 1.

Detto fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ed è servito da vialetto/corte di accesso comune sub 1; attualmente risulta abitato dalla famiglia del proprietario e completamente arredato.

Al piano terra si trovano i locali cucina e ristorazione dell'agriturismo, attivo dal 1993 al 2009: vi troviamo due ampie sale da pranzo, un locale cucina, un wc di servizio per il personale con piccolo antibagno, una dispensa e due wc per gli ospiti con antibagno. Tutti gli ambienti sono alti h 3.15; i locali wc sono senza finestre, mentre gli altri vani hanno finestre o porte-finestre per un totale di n. 3 ingressi sul cortile esterno. Attualmente i locali sono arredati ed utilizzati dal figlio del proprietario come zona giorno/pranzo dell'abitazione sita al piano soprastante; il pavimento è in cotto o monocottura "similcotto" nella cucina e nelle sale da pranzo, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, N.B. si rilevano macchie di umidità ed efflorescenze saline con sfarinamento e caduta di intonaco su ampie porzioni dei muri portanti della sala da pranzo, presumibilmente dovute ad umidità di risalita dal terreno. (vedi foto allegate)

Le pareti ed il pavimento dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, i bagni per gli ospiti sono muniti di sanitari e rubinetterie di media qualità: vetusti, da verificare se funzionanti. il bagno più piccolo è dotato di lavatoio nell'antibagno, ed il solo wc nel bagno. Il rivestimento della cucina è anch'esso in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato color noce, alcune con riquadri in vetro, il portoncino di ingresso è del tipo in legno con inserti in vetro e sopra luce in vetro, mentre quello della dispensa è in ferro verniciato e vetro.



Attraverso una scala esterna in cemento armato priva di rivestimento si accede al piano primo dove si trova un appartamento composto da: un ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, due disimpegni, due bagni e due balconi; tutti i vani sono h 3.15; al piano secondo-sottotetto si trovano alcuni vani non rifiniti e senza impianti, di metratura analoga al piano sottostante; qui il soffitto è in cemento armato a vista di altezza variabile h min 0.40/0.50 h max 2.00; vi si accede attraverso una botola, da una scala in metallo retrattile posta sopra il disimpegno, non è dotato di alcuna apertura laterale. Internamente, al piano primo, le pareti risultano intonacate e tinteggiate con pittura lavabile opaca di colori vivaci. Il pavimento dell'intera abitazione è in mattonelle di monocottura. Le pareti ed i pavimenti dei bagni e della cucina sono rivestite di mattonelle in bicottura con colori chiari. I bagni sono muniti di sanitari dallo stile classico, completi, e dotati di rubinetterie di buona qualità. Le porte interne sono in legno massello di castagno o noce con maniglie in stile antico ottonate. I balconi sono pavimentati con mattonelle in clinker e dotati di ringhiera in ferro non verniciato.

L'intero fabbricato è servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente. Presenta impianto elettrico sottotraccia rispondente alle normative vigenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (1980-1990); l'impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è del tipo con caldaia murale alimentata a gas GPL con cisterna esterna interrata, e apparecchi radianti del tipo in ghisa. E' presente anche una stufa a legna nella sala da pranzo ed un camino/forno nella cucina al piano terra, ed un secondo camino nel soggiorno del primo piano.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è prevalentemente buono, in quanto ristrutturata nel 1993/1995 e ben conservata (ad eccezione dell'umidità segnalata nei vani pranzo al piano terra). Si fa presente tuttavia che la parte esterna risulta non ultimata, i paramenti esterni risultano non rifiniti nè tinteggiati e non sono presenti pavimentazioni né sistemazioni esterne.

### **LOTTO B - fabbricato antico in corso di ristrutturazione, non ultimato con terreno**

#### **attiquo.**

Il fabbricato suddetto **distinto al foglio di mappa 23, p.lla 1486 sub. 1- 4,** si sviluppa su tre livelli di cui il piano seminterrato adibito a cantine/locale deposito; dotato di ingresso indipendente, sito a Teora, fraz. di Barete (Aq), accessibile direttamente dalla strada comunale via Forcella n. 18. L'immobile gode di una discreta esposizione sui lati est-ovest, gode di vista panoramica sulla valle, ha un bel cortile di pertinenza. Il terreno adibito a corte comune ai sub 2 e 4, misura circa 620mq, è in pendenza verso la vallata, non è pavimentato, vi sono presenti alcuni alberi.

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche strutturali: la struttura in elevazione è costituita da muratura portante in pietrame al piano terra e seminterrato, mentre in muratura di



blocchi di cemento pieni nella sopraelevazione (realizzata con il condono già citato) al piano primo/secondo; il solaio è in tavelloni di laterizio posati su travi a doppia T in ferro ed in latero-cemento a lastra di spessore cm 30 appoggiato su cordolo in c.a., i paramenti di finitura esterni sono intonaco grezzo non tinteggiato. Il tetto leggermente inclinato è cemento armato con manto di copertura in coppi di laterizio, i tramezzi interni sono in parte in laterizi forati, in parte in muratura portante.

L'immobile non risulta locato a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento; L'immobile non risulta essere soggetto a vincoli di sorta (ad eccezione del vincolo centro storico – zona A), la sua destinazione presumibilmente sarà: residenziale, classe A/3. Attualmente, poiché non completamente ultimato, è disabitato, non agibile e accatastato come F/3 (in corso di costruzione).

Al piano seminterrato si trovano due vani, dotati di aperture solo sul lato ovest, attualmente adibiti a cantina/deposito di attrezzi ed oggetti vari del figlio dell'esecutato, lasciati al grezzo, il pavimento è cemento grezzo, da ultimare, le pareti ed il soffitto non sono intonacati, l'altezza interna è h variabile 2.10-3.00 ma mancano il massetto e l'isolamento che toglieranno circa 20cm dall'altezza totale, la porta di ingresso è senza infisso e chiusa da assi di legno di fortuna.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è piuttosto cattiva, in quanto versa in stato di abbandono, soprattutto il piano seminterrato.

Al piano terra/primo si trovano, parzialmente realizzati, un disimpegno e tre vani; non sono presenti infissi esterni e le bucaure sono parzialmente chiuse da pannelli in legno; internamente non si rilevano infissi, ma solo alcuni controtelai; il pavimento è cemento grezzo, da ultimare, le pareti ed il soffitto non sono intonacati, l'altezza interna è h 3.20 ma mancano il massetto e l'isolamento che toglieranno circa 20cm dall'altezza totale. La scala che conduce al piano primo/secondo sottotetto non è stata ancora realizzata, si rileva solo il foro nel solaio, tuttavia attraverso una scala di cantiere vi si è potuto accedere. Qui si trovano tre vani tutti sono di altezza variabile h 3.00 – 3.40; non sono presenti infissi interni né esterni, non si rilevano impianti, le pareti sono parzialmente intonacate, i massetti sono stati realizzati solo nel primo strato.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è molto cattiva, in quanto iniziato a ristrutturare negli anni '90 con materiali e tecnologie ormai obsoleti; internamente sono stati realizzati in tempi più recenti, piccole porzioni di impianti termici ed elettrici, ma i lavori sono stati interrotti e detti impianti sono incompleti, ed attualmente il fabbricato versa in stato di abbandono.



Internamente le pareti risultano intonacate solo parzialmente e non tinteggiate, i pavimenti non sono ultimati, è presente il massetto ma non sono presenti i rivestimenti. Nei bagni non sono presenti impianti, né rivestimenti né sanitari né rubinetterie.

Le porte interne non sono presenti, si rilevano solo alcuni controtelai.

Il fabbricato presumibilmente è servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente; presenta impianto elettrico non ultimato, mancano infatti i fili, i frutti e gli accessori come il quadro elettrico; l'impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento non è stato rilevato.

Esternamente il fabbricato ha le pareti ad intonaco grezzo; le finestre non hanno imbotti né soglie, ad eccezione del portone di ingresso su strada, che è dotato di imbotte in pietra chiara con fregio.

Il vialetto di accesso ed il piazzale antistante, o corte annessa al fabbricato, non è pavimentato, è in terra coperta da erbe infestanti; è presente una recinzione in muro di pietra a secco ed un cancello in ferro .

**LOTTO C - complesso immobiliare formato da stalla-fienile e deposito attrezzi adibito ad attività produttivo- agricole (allevamento bovini da latte) con terreno attiguo agricolo non edificabile**

**Il complesso immobiliare distinto al foglio di mappa 23 p.IIa 1485**, è composto da una stalla ad uso allevamento zootecnico (bovini da latte) di forma rettangolare (misure: ml 23.00x5.40 circa) con **sup. di mq 124** circa, con annesso un **altro fabbricato adibito a deposito macchine ed attrezzi** (misure: ml 9.20x19.80) di **sup. mq 182** circa; l'immobile principale è stato realizzato presumibilmente nel 1973, e trattasi di un edificio in muratura di blocchetti pieni di cemento; il fabbricato adibito a deposito è invece un capannone prefabbricato in c.a. Fa parte del complesso anche un **terzo fabbricato**, distante circa 10 mt dalla stalla, **adibito a fienile** (misure: ml 24.40x 13.60) di **sup. mq 331** circa, esso è stato ultimato nel 1992, e trattasi di capannone prefabbricato in c.a.

Vi si accede attraverso la particella attigua n. 1486 e dalla strada Comunale via l'Aquila.

Il fabbricato adibito a stalla è distribuito su due piani, di cui il piano terra h 3m adibito a ricovero animali ed il secondo h 5m adibito a pagliaio, è libero su tre lati e gode di una buona esposizione in quanto le finestre si trovano su entrambi i lati lunghi. Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche strutturali: la struttura portante è costituita da muri perimetrali pieni in mattoni di cemento che sorreggono una copertura in cemento armato con travetti e tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole laterizie piane del tipo "marsigliese". Le tamponature esterne sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in cemento grezzo, coperto di escrementi, fieno e terra. Le finestre sono costituite al piano terra da infissi in alluminio anodizzato e vetro (alcuni rotti o assenti) poste sui due lati lunghi, al piano secondo non sono presenti infissi ma le bucatore sono chiuse da mattoni laterizi forati



decorati con motivo geometrico/floreale; le porte e portoni esterni sono in telaio di acciaio e pannelli in lamiera zincata. L'immobile in oggetto è formato da un locale molto ampio, rettangolare, adibito ad allevamento, N. 2 locali accessori adibiti ad locale mungitura e locale raccolta latte, quest'ultimo, aggiunto con l'ammmodernamento del 2000 risulta più basso - h interna variabile 2.15-3.00m; internamente è pavimentato e le pareti rivestite con mattonelle in ceramica monocottura, esternamente non è tinteggiato; è dotato di ingresso indipendente con una porta in acciaio verniciato.

In adiacenza al lato lungo rivolto a est, è stato realizzato un altro fabbricato di circa 182 mq con struttura portante in pilastri e travi di cemento armato che sorreggono una copertura in lastre di cemento prefabbricato, con rivestimento in lamiera zincata ondulata e coibentata, adibito a deposito di macchine, foraggio, attrezzi e ricovero animali. Le tamponature esterne sono: in pannelli sandwich di cemento con interposto poliuretano espanso, non intonacati; il pavimento è in cemento grezzo, coperto di escrementi, fieno e terra. Le finestre sono costituite da nastri di 3.00mx1.00m poste in linea continua sul lato lungo, formate da telai in ferro verniciato e lastre in policarbonato; apertura a vasistas verso l'interno; le porte e portoni esterni sono misti, di tipo scorrevole e a battente; in telaio di acciaio verniciato e pannelli isolanti in lamiera zincata con poliuretano espanso rigido.

Allo stato attuale, il fabbricato si presenta in discreto stato manutentivo.

Risulta dotato di attrezzature per la raccolta del latte e per la mungitura, in buono stato di manutenzione. Risulta utilizzato dalla famiglia del proprietario per l'attività agricola in oggetto e vi sono presenti animali vivi.

Il fabbricato adibito a fienile si sviluppa su un unico piano, è libero su quattro lati e gode di una buona esposizione. Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche strutturali: la struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato che sorreggono una copertura in lastre sagomate di cemento prefabbricato con sovrastante lastre di fibrocemento (il sig. ██████████ riferisce la presenza di amianto) ondulate del tipo "onduline coibentato" dotate di interposto isolamento in poliuretano espanso. Le tamponature esterne non sono presenti, ad eccezione di due muretti in blocchetti di cemento pieno, non ultimati; il pavimento è in cemento grezzo, non sono presenti infissi di alcun tipo. L'immobile in oggetto è formato da un locale molto ampio, rettangolare, adibito a fienile, h interna variabile min h 5.80/ h max 6.50m.

Allo stato attuale, il fabbricato si presenta in cattivo stato manutentivo, soprattutto per il rivestimento della copertura di amianto che appare ammalorato.

Risulta ingombro di attrezzature e macchinari agricoli.

Il complesso edilizio risulta locato a terzi, infatti sussiste un contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento con decorrenza dal 26/05/2011 e scadenza il 26/05/2023, tra il sig. ██████████ ed il Sig. ██████████ – registrato a



L'Aquila il 30/105/2011 al N. 1875 serie n. 3; l'edificio non risulta essere soggetto a vincoli di sorta (ad eccezione del vincolo zona E2 agricola), la sua destinazione è: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, classe D/10.

Il fabbricato/stalla è servito da impianto idrico con acqua derivante dalla rete idrica comunale e smaltimento delle acque reflue presumibilmente in fossa IMHOF interrata. Presenta un impianto elettrico vetusto ma funzionante. Si accede ai fabbricati da un terreno di pertinenza esclusiva, arato e adibito in parte a pascolo in parte coltivato a foraggio, in leggera pendenza, di circa 15.000 mq, attraverso una recinzione in muratura ed un cancello pedonale/carrabile in ferro verniciato.

Su detto terreno, in adiacenza al muro di confine con la strada Comunale, si rileva un manufatto abusivo, (misure: ml 12.50x10.00 e 22.00x6.40) di circa mq 266 con struttura portante in pilastri di mattoni pieni e travi di legno, che sorreggono una copertura pannelli di legno e sovrastante lamiera zincata ondulata, e realizzata in parte con materiali di risulta di vario genere, adibito a stalla per ovini e bovini, senza pavimentazione né infissi, h interna 3.50 circa. Allo stato attuale, il fabbricato si presenta in stato di abbandono ed in cattivo stato manutentivo.

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

LOTTO A	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq
	<i>Abitazione/ Agriturismo piano T</i>	116.77	1,00	116.77
	<i>Abitazione Piano 1</i>	130.42	1,00	130.42
	<i>Vano scala</i>	10.68	1,00	10.68
	<b>Tot. mq 257.87</b>			<b>Tot. mq 258.00</b>
	<i>piano 2 sottotetto</i>	124.80	0.20	24.96
	<i>Balconi p. 1</i>	16.86	0.30	5.06
	<i>Centrale termica</i>	5.12	0.30	1.54
	<b>Tot. mq 146.78</b>			<b>Tot. mq 32.00</b>
	<b>SUPERFICI TOTALI lorde mq 404.65</b>		<b>SUPERFICI TOTALI COMMERCIALI mq 290.00</b>	

#### **7a. ACCESSORI LOTTO A**

Corte comune del fabbricato /vialetto di accesso

#### **7b. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO LOTTO A**

**Fondazioni:** impossibile da verificare

**Strutture verticali:** muratura portante di pietrame misto

**Travi:** in ferro a T

**Solai:** laterizio con travetti in ferro



**Copertura:** in cemento armato  
**Balconi:** in ferro e laterizio con ringhiera in ferro  
**Scale:** esterna in cemento armato non rivestita  
**Rivestimento esterno:** intonaco grezzo non tinteggiato  
**Imbotti:** presenti in alcune finestre – in pietra  
**Portone d'ingresso:** anta singola a battente in legno e vetro  
**Manto di copertura:** tegole in cotto tipo "coppi"

**7c. COMPONENTI EDILIZIE LOTTO A**

**Cancello:** presente in ferro non automatizzato  
**Recinzione:** presente muro in pietra  
**Pavimenti:** in ceramica/cotto di buona qualità e manutenzione  
**Rivestimenti:** in ceramica di discreta qualità  
**Tramezzi:** muratura di forati in laterizio, muratura mista in pietra e laterizio  
**Infissi interni:** in legno  
**Infissi esterni:** in legno con doppio vetro e scuri interni in legno

**7d. CARATTERISTICHE IMPIANTI LOTTO A**

**Elettrico:** sottotraccia ma non rispondente alle norme vigenti (L.46/90 e DPR 447/91)  
**Antenna:** presente  
**Antifurto/Antincendio:** non presente  
**Citofonico:** non presente  
**Condizionamento:** non presente  
**Fognatura:** rete di smaltimento: tubi in PVC – recapito: collettore o rete comunale  
**Gas:** sottotraccia per la sola cucina  
**Idrico:** sottotraccia – rete di distribuzione: tubi in ferro zincato  
**Telefonico:** non rilevato  
**Termico:** presente con caldaia murale alimentata a GPL e radiatori in ghisa / camino e stufa a legna

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

LOTTO B	DESTINAZIONE	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq
	<i>Vani al piano terra/primo</i>	98.90	1,00	99.00
	<i>Vani al piano primo /secondo sottotetto</i>	114.20	1,00	114.00
	<i>Cantine piano seminterrato</i>	75.50	0,50	38.00
	<b>Tot.</b>	<b>mq 288.60</b>		<b>Tot. mq 251.00</b>



**7e. ACCESSORI LOTTO B**

Corte comune del fabbricato /vialetto di accesso

**7f. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO LOTTO B**

**Fondazioni:** impossibile da verificare  
**Strutture verticali:** muratura portante di pietrame misto  
**Travi:** in ferro a T  
**Solai:** laterizio con travetti in ferro  
**Copertura:** cemento armato

**7g. COMPONENTI EDILIZIE DELL'EDIFICIO LOTTO B**

**Cancello:** presente in ferro non automatizzato  
**Recinzione:** presente muro in pietra  
**Rivestimento:** non presente  
**Imbotti:** non presenti- ad eccezione del portone di ingresso in pietra  
**Portone d'ingresso:** non presente  
**Manto di copertura:** tegole in cotto

**7h. COMPONENTI EDILIZIE DELL'APPARTAMENTO LOTTO B**

**Pavimenti:** rivestimenti non presenti  
**Infissi interni:** non presenti  
**Infissi esterni:** non presenti

**7i. CARATTERISTICHE IMPIANTI LOTTO B**

**Elettrico:** non rilevato  
**Gas:** non rilevato  
**Idrico:** non rilevato

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

<b>LOTTO C</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. LORDA mq</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUP. COMMERCIALE mq</b>
	<i>Stalla, vano mungitura, vano raccolta latte al piano terra</i>	115.96	1,00	116.00
	<i>Pagliaio piano 1</i>	167.40	0,50	84.00
	<i>Deposito attrezzi e macchine agricole</i>	178.48	0,50	89.00
	<i>Fienile</i>	326.96	0,50	163.00
	<b>Tot. mq 672.84</b>			<b>Tot. mq 452.00</b>
<b>Terreno di pertinenza</b>		<b>1.00</b>	<b>Tot. mq 15.050</b>	



## **7I. ACCESSORI LOTTO C**

Terreno di pertinenza di 15.000mq circa

### **7m. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI EDIFICI LOTTO C**

- Fondazioni:** miste in muratura/ in cemento armato su travi rovescie
- Strutture verticali:** miste: blocchi di cemento pieni/pannelli in cemento prefabbricato  
/pilastri in cemento armato
- Travi:** cordolo perimetrale in cemento armato
- Copertura:** mista: cemento armato/ pannelli in cemento prefabbricato

### **7n. COMPONENTI EDILIZIE DEI FABBRICATI LOTTO C**

- Cancello:** presente di accesso al terreno, in ferro non automatizzato
- Recinzione:** presente in muratura
- Corte:** presente un terreno di pertinenza
- Rivestimento:** presente solo nel vano per la raccolta latte
- Imbotti:** non presenti
- Portone d'ingresso:** non presente
- Manto di copertura:** misto: tegole in cemento/ lastre in lamiera ondulata / eternit

### **7o. COMPONENTI EDILIZIE DEI FABBRICATI LOTTO C**

- Pavimenti:** rivestimenti presenti solo nel vano per la raccolta latte;  
presenti negli altri fabbricati in cemento grezzo
- Tramezzi:** muratura di forati in laterizio/blocchi pieni in cemento
- Infissi interni:** non presenti – eccetto un porta in ferro  
di accesso al vano raccolta latte
- Infissi esterni:** alluminio/ferro e vetro

### **7p. CARATTERISTICHE IMPIANTI LOTTO C**

- Elettrico:** rilevato impianto con canaline a vista e plafoni nella stalla  
ma non rispondente alle norme vigenti (L.46/90 e DPR 447/91)
- Fognatura:** rete di smaltimento: tubi in PVC – recapito: collettore o rete comunale  
o fossa IMHOF
- Gas:** non rilevato
- Idrico:** sottotraccia – rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- Termico:** non presente
- Impianto di mungitura:** rilevato impianto in buono stato e funzionante

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI**

### **8a. CRITERI DI STIMA**

Il sistema estimativo sarà sintetico per confronto diretto con beni simili a quelli in esame, dei quali sono noti i costi di mercato. Detti dati sono stati acquisiti con ricerche



documentali opportunamente interpolati ed adattati allo specifico caso di stima, ovvero tenendo in debita considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche afferenti ai beni in esame. Tuttavia, più che il calmieristico locale, vale la conoscenza del mercato dei fabbricati e terreni, acquisita professionalmente dallo stimatore, adeguata a tutte le componenti oggettive e determinanti ai fini dell'accertamento quali ubicazione, razionalità della ripartizione dei diversi vani, superfici utili, morfologia, destinazione, ubicazione, esposizione, viabilità, dimensioni e caratteristiche delle aree scoperte ecc..

#### **8b. PARAMETRI DI STIMA - LOTTO A**

**Ubicazione degli immobili:** tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di Teora-Barete è da ritenersi buona, in quanto situato nelle vicinanze del centro storico del paese.

**Distribuzione, orientamento, e funzionalità:** la porzione di fabbricato in oggetto gode di una buona esposizione su tre lati, ed è ben soleggiato; distribuzione e funzionalità dei vani sono medio buone e rispettano gli standards abitativi richiesti al giorno d'oggi dalla committenza.

**Tipologia costruttiva:** edificio monofamiliare di soli due piani: ottima.

**Stato di costruzione e finitura:** i materiali di finitura presenti sono discreti, lo stato di conservazione dell'edificio appare buono in quanto ben conservato, ad eccezione delle infiltrazioni di umidità rilevate al piano terra.

#### **8c. CALCOLO DI STIMA - LOTTO A**

Tenendo conto di quanto sopra detto, e dalle indagini effettuate consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili ecc.; sia fonti indirette quali dati pubblicati in stampa, prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativa all'anno in corso od al 2° semestre dell'anno passato ecc..

è risultato quanto segue:

**assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq)**, si ritiene poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima quale ubicazione, destinazione economica, nonché caratteristiche intrinseche, si aggira intorno ai **450,00 €/mq**, per abitazioni agibili-abitabili e libere. Valore che, nel procedimento di stima in appresso formulato, considerando alcune peculiarità negative quali l'età di costruzione dell'edificio, la mancata manutenzione, **sarà ridotto di un quid corrispondente al 10%.**

Di conseguenza il valore della piena proprietà di ogni mq. di superficie commerciale sarà così formulato:

**Valore unitario stimato: €450,00/mq – 10% = € 405,00/mq**



#### **8d. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

**LOTTO A** : abitazione indipendente al piano terra, primo e secondo sottotetto, di complessivi mq. 258.00 utili lordi circa di superficie, con annessi balconi, con terreno di pertinenza sub. 1 non censibile, il tutto in buono stato di manutenzione:

<b>Immobile</b>	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario stimato €/mq	Quota	<b>Valore quota</b>
Abitazione piano T-1-2 Con balconi e terreno di pertinenza	<b>290.00</b>	<b>€ 405,00</b>	1/1	<b>€ 117.450,00</b>

#### **8e. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA LOTTO A**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per lo stato di possesso dell'immobile:

€ 5.872,50

#### **9. PREZZO BASE D'ASTA**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta LOTTO A € 111.577,50

**PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO A € 111.580,00**

#### **10a. PARAMETRI DI STIMA LOTTO B**

**Ubicazione degli immobili:** tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di Teora-Barete è da ritenersi buona, in quanto situato nel centro storico del paese.

**Distribuzione, orientamento, e funzionalità:** il fabbricato in oggetto gode di una buona esposizione ed è direttamente accessibile dalla strada, il terreno adibito corte comune è ben soleggiato;

**Tipologia costruttiva:** edificio monofamiliare di tre piani inserito in un contesto abitativo stratificato nel tempo e di tipo rurale - economico: scarsa.

**Stato di costruzione e finitura:** non buono in quanto non ultimato ed in stato di abbandono.

#### **10b. CALCOLO DI STIMA - LOTTO B**

Tenendo conto di quanto sopra detto, e dalle indagini effettuate consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili ecc.; sia fonti indirette quali dati pubblicati in stampa, prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del



territorio – OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativa all'anno in corso od al 2° semestre dell'anno passato ecc..

è risultato quanto segue:

**assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq)**, si ritiene poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima quale ubicazione, destinazione economica, nonché caratteristiche intrinseche, si aggira intorno ai **450.00 €/mq**

Valore che, nel procedimento di stima in appresso formulato, verrebbe adottato se il fabbricato fosse stato ultimato. Considerando tuttavia che **lo stato di avanzamento lavori di detto fabbricato è all'incirca pari all' 60%** (come da tabella di percentualizzazione già adottata dai principali Istituti Bancari per la certificazione degli Stati di Avanzamento Lavori (s.a.l.) necessaria all'erogazione dei mutui edilizi); considerando lo stato di abbandono del cantiere in cui è rimasto negli ultimi dieci anni e l'incertezza della ripresa dei lavori, unitamente ad alcune peculiarità negative ma fortemente apprezzabili dal mercato immobiliare quali: la possibilità di esito non positivo da parte della Commissione pareri (Comune, Genio Civile) per la pratica di variante edilizia e strutturale necessaria a rendere conforme alle normative vigenti la struttura già realizzata, i tempi stimati di riconsegna dell'edificio e di rilascio agibilità e abitabilità, i necessari lavori di adeguamento sismico delle strutture , **sarà ridotto di un quid corrispondente al 60%**.

Di conseguenza il valore della piena proprietà di ogni mq. di superficie commerciale sarà così formulato:

**Valore unitario stimato: € 450/mq – 60% = € 180,00/mq**

#### **10c. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

**LOTTO B** : porzione di fabbricato al piano seminterrato, terra/primo e secondo sottotetto, di complessivi mq. 213.00 lordi circa di superficie, con annesse cantine di mq 75.00 circa e corte comune sub. 1 non censibile, in cattivo stato di manutenzione e non ultimato:

#### **unico lotto**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. commerciale (mq)</b>	<b>Valore unitario stimato €/mq</b>	<b>Quota</b>	<b>Valore quota</b>
Porzione di fabbricato piano T-1-2 Con cantine e corte comune	<b>251.00</b>	<b>€ 180.00</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 45.180,00</b>



#### **10d. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA LOTTO B**

La riduzione del **quid corrispondente al 60% sul valore di mercato corrente** si può qui riassumere:

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita
- Riduzione del 25% a causa della svalutazione degli immobili privi di adeguamento antisismico, agibilità strutturale e abitabilità
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistico e/o catastale, riduzione del 15%
- Decurtazione per servitù ed altre limitazioni in uso, spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali (macerie), riduzione del 15%

#### **11. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO B**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta **€ 45.180,00**

**PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO B € 45.200,00**

#### **12a. PARAMETRI DI STIMA LOTTO C**

**Ubicazione degli immobili:** tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato di Teora-Barete è da ritenersi buona, in quanto situati nella zona pianeggiante e molto ben servita del Comune, ai margini del centro storico.

**Distribuzione, orientamento, e funzionalità:** i fabbricati in esame godono di una buona esposizione, sono liberi su tutti i lati e dotati di un terreno di pertinenza molto ampio con un accesso esclusivo; Buona

**Tipologia costruttiva:** stalla e pagliaio in muratura / fienile capannone artigianale prefabbricato, realizzati un in unico volume e dotati di numerose aperture (porte pedonali e finestre) : discreta

**Stato di costruzione e finitura:** finiture di bassa qualità; attualmente i fabbricati necessitano di opere di manutenzione: non buona

#### **12b. FONTI DI INFORMAZIONE E CALCOLO DI STIMA**

Tenendo conto di quanto sopra detto, e dalle indagini effettuate consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili ecc.; sia fonti indirette quali dati pubblicati in stampa, prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del



territorio – OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativa all'anno in corso od al 2° semestre dell'anno passato ecc.. è risultato quanto segue:

**assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq)**, si ritiene poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima quale ubicazione, destinazione urbanistica, conformazione, estensione, nonché caratteristiche intrinseche, si aggira intorno ai **325,00 €/mq**, per capannoni artigianali/produttivi liberi e relativamente nuovi. Valore che, nel procedimento di stima in appresso formulato, considerando alcune peculiarità negative quali la mancanza di urbanizzazioni e la distanza dalle infrastrutture utili al ciclo produttivo, le spese necessarie a sanare le irregolarità urbanistiche e allo smaltimento di materiali ed attrezzature presenti, la vetustà dei fabbricati **sarà ridotto di un quid corrispondente al 20%**.

**Valore unitario stimato: €325,00/mq – 20% = € 260,00/mq**

Relativamente al terreno di pertinenza

**assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq)**, si ritiene poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per i terreni non edificabili adibiti dal P.R.G. a Zona E- agricola normale, art. 46 , è intorno ai **3.00 €/mq**;

**Valore unitario stimato: € 3.00/mq**

#### **12c. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI**

- Stalla e pagliaio per allevamento zootecnico al piano terra/primo con annesso deposito attrezzi e fienile, di complessivi mq. 788.80 circa di superficie utile con annesso terreno di pertinenza di circa 15.000 mq;

#### **• unico lotto**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. commerciale (mq)</b>	<b>Valore unitario stimato €/mq</b>	<b>Quota</b>	<b>Valore quota</b>
Capannone di tipo produttivo adibito a allevamento bovini da latte con annesso deposito attrezzi	<b>289.00</b>	<b>€ 260.00</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 75.140,00</b>
Capannone di tipo produttivo adibito a fienile	<b>163.00</b>	<b>€ 260.00</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 42.380,00</b>
terreno di pertinenza part. 1485	<b>15.015</b>	<b>€ 3.00</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 45.045,00</b>

#### **12d. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA LOTTO c**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti o esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e per lo stato di possesso

**€ 8.128,25**



Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali:

lastre in Eternit a copertura del tetto del fienile (circa € 30/mq x 330mq) € 9.900,00

Spese per la demolizione e lo smaltimento di opere e manufatti abusivi:

stalla in materiale composito rilevata sul terreno del lotto C (circa € 15/mc x 750mc)

€ 11.250,00

### **13. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO C**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni: in cifra netta € 133.286,75

**PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO C € 133.300,00**

Si allega:

1. Schema di individuazione lotti
2. Estratto di Mappa catastale
3. Planimetrie catastali immobili
4. Elaborato grafico catastale
5. Visure storiche catastali
6. Tabelle calcolo superfici lotti
7. Documentazione fotografica
8. Riscontro accesso agli atti Comune di Barete
9. Verbale di sopralluogo
10. Richiesta di liquidazione



L'Aquila, 25 agosto 2023

