

Stima immobili siti nel Comune di L'Aquila
Frazione di Preturo
in via degli Zingari, oggi via delle Vignole n. NC

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	4
BENE N° 1 - Villa Bifamiliare Ubicata a Preturo (AQ) - Via degli Zingari oggi via delle Vignole, PIANO T -1	4
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC	4
BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC	5
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC	5
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC	5
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC	5
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC	5
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC	6
BENI DA VALUTARE.....	6
TITOLARITÀ.....	6
CONFINI	9
CONSISTENZA	10
CRONISTORIA DATI CATASTALI	11
STATO CONSERVATIVO.....	14
PARTI COMUNI	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	15
STATO DI OCCUPAZIONE.....	16
NORMATIVA URBANISTICA.....	16
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	17
STIMA.....	19
RIEPILOGO	22
BENI DA VALUTARE	22
SCHEMA RIASSUNTIVO.....	21
BENI DA VALUTARE	21

INCARICO

Per incarico del [REDACTED] della persona del [REDACTED]
Geom. Andrea Pronerzi con [REDACTED]
[REDACTED] ha proceduto alla valutazione degli immobili siti in Preturo frazione di L'Aquila In data 20/07/2024, immobili di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] siti in L'Aquila, in via degli Zingari oggi delle Vignole n nc, ricadenti nella frazione di Preturo. Gli immobili da valutare sono: una porzione di villa bifamiliare con annessa corte esclusiva e terreni adiacenti. La villa bifamiliare è composta da due piani, piano terra e piano primo. Adiacente all'immobile troviamo dei locali accessori non rifiniti (garage, legnaia e cantina), al fine di valutarne il valore di mercato. I beni sono censiti al NCEU del Comune di L'Aquila frazione di Preturo in catasto fabbricati al foglio **32** particella **199** sub **4** categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5, superficie catastale mq 291 totale escluse aree scoperte mq 282, invece al catasto terreni al foglio **32**, particella **553**, seminativo, classe 2, di mq 2.249, rendita domenicale € 7.55, agrario € 5.81, foglio **32**, particella **555**, seminativo, classe 2 di mq 555, rendita domenicale € 1.87, agrario € 1.64. foglio **32**, particella **512**, seminativo, classe 2 di mq 411, rendita domenicale € 1.38, agrario € 1.06, foglio **32**, particella **636**, seminativo, classe 2 di mq 3671, rendita domenicale € 12.32, agrario € 9.48, foglio **32**, particella **557**, seminativo, classe 2 di mq 938, rendita domenicale € 3.15, agrario € 2.42, foglio **32**, particella **200**, vigneto, classe 2 di mq 336, rendita domenicale € 0.95, agrario € 2.00, foglio **32**, particella **201**, seminativo, classe 3 di mq 270, rendita domenicale € 0.63, agrario € 0.63.

PREMESSA

I beni oggetto sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villa Bifamiliare ubicata a Preturo (AQ) – Via Degli Zingari nc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 553 – VIA DEGLI ZINGARI snc,
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo/semin, ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 555 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 4** - Terreno agricolo/semin, ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 512 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 5** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 636 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 6** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 557 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 7** - Terreno agricolo/vigneto, ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 200 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 8** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 201 – VIA DEGLI ZINGARI snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - Villa Bifamiliare Ubicata a Preturo (AQ) - Via degli Zingari oggi via delle Vignole, PIANO T -1

L'immobile si trova nel Comune dell'Aquila nella frazione di Preturo (AQ) via degli Zingari. Un centro distante pochi chilometri dal Capoluogo Aquilano che dopo il sisma del 6 aprile 2009, ha avuto un sensibile incremento demografico oltre ai progetti C.A.S.E. Preturo e del nucleo industriale di Sassa, che hanno incrementato notevolmente il nucleo residenziale della zona facilitando le aperture di servizi per la popolazione come Supermarket, negozi di prima necessità. Pertanto la frazione è dotata di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento. L'immobile in questione si trova in una zona agricola normata dall'art.62 del NTA del PRG. Negli ultimi 15/20 anni nella zona sono state costruite numerose abitazioni con caratteristiche similare dove lo standard è rappresentato da ville o villini sviluppati su due/tre livelli, come appunto l'immobile oggetto di stima, costituito da due piani fuori terra. L'area in cui ricade il fabbricato è posta a breve distanza dal centro di Pizzoli e di Sassa, priva di parcheggi pubblici o di aree destinate al parcheggio in quanto non caratterizzata dalla presenza di edifici pubblici o di particolari attività per le quali è necessario garantire tale servizio. L'immobile è stato costruito agli inizi degli anni 2000 con struttura in cemento armato. La proprietà è delimitata da una recinzione, l'accesso è costituito da un cancello in ferro tra due colonne rivestite di pietra. Dal cancello per arrivare all'immobile si percorre un viale di proprietà costeggia sulla destra terreni sempre della stessa proprietà. L'immobile è formato da due piani fuori terra sulla destra è stato realizzato, sempre in cemento armato uno spazio (deposito garage, locali accessori) aperto sulla parte frontale e non rifinito. L'immobile al suo interno si presenta in discreta condizione sia al piano terra che al piano primo. Al piano terra troviamo: ingresso, sulla sinistra il tinello cucina, al lato destro il soggiorno, una stanza studio e un bagno con un altro ingresso sulla sul giardino e il vano scala che porta al piano superiore. Al piano primo troviamo tre camere da letto, una cabina armadio e doppi servizi. Dalle stanze si accede ad un terrazzo. Al piano primo troviamo una botola per accedere al sottotetto con una scala retrattile.

L'immobile è identificato al catasto Urbano dell'Aquila al foglio 32 particella 199 sub 4 categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5, superficie catastale mq **291** totale escluse aree scoperte mq **282**, rendita € 704.96

Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione in atti del 16/02/2005 repertorio n 106914 rogante [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà intestata per 1/1 al sig. [REDACTED]

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC

Si tratta di un terreno agricolo, identificato al catasto Urbano dell'Aquila sezione Preturo al foglio 32, particella **553**, seminativo, classe 2, di mq 2.249, rendita domenicale € 7.55, agrario € 5.81 con frazionamento del 25/02/2022 protocollo n 112580 atti del 25/06/2002 (n 2553.1/2002).

Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione in atti del 16/02/2005 repertorio n 106914 rogante [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà intestata per 1/1 a [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC

Si tratta di un terreno agricolo, identificato al catasto Urbano dell'Aquila sezione Preturo al foglio32, particella **555**, seminativo, classe 2 di mq 555, rendita domenicale € 1.87, agrario € 1.64 con frazionamento del 25/02/2022 protocollo n 112580 atti del 25/06/2002 (n 2553.1/2002).

Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione in atti del 16/02/2005 repertorio n 106914 rogante: [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà intestata per 1/1 al sig.r [REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC

Si tratta di un terreno agricolo, identificato al catasto Urbano dell'Aquila sezione Preturo al foglio32, particella **512**, seminativo, classe 2 di mq 411, rendita domenicale € 1.38, agrario € 1.06 con frazionamento del 14/05/1996 in data del 14/05/1996 (n 1958.2/1996)

Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 37667 rogante [REDACTED] N 558 del 22/02/1978 (n4678)

Proprietà intestata per 1000/1000 al sig.r [REDACTED]

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC

Si tratta di un terreno agricolo, identificato al catasto Urbano dell'Aquila sezione Preturo al foglio32, particella 636, seminativo, classe 2 di mq 3671, rendita domenicale € 12.32, agrario € 9.48 con frazionamento del 11/051996 in data del 14/05/1996 (n 1908.2/1996)

Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione del 16/02/2005 repertorio n 106913 rogante [REDACTED]
[REDACTED] permuta (n2209.2/2005)

Proprietà intestata per [REDACTED] per [REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC

Si tratta di un terreno agricolo, identificato al catasto Urbano dell'Aquila sezione Preturo al foglio32, particella **557**, seminativo, classe 2 di mq 938, rendita domenicale € 3.15, agrario € 2.42 con frazionamento del 25/06/2002 in atti dal25/06/2002 (n 2553.1/2002)

Atto pubblico del 25/06/2002 protocollo n 112580 frazionamento del 25/06/2002 (n2553.1/2002)

Proprietà intestata per 1000/1000 al sig.r [REDACTED]

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC

Si tratta di un terreno agricolo, identificato al catasto Urbano dell'Aquila sezione Preturo al foglio32, particella **200**, vigneto, classe 2 di mq 336, rendita domenicale € 0.95, agrario € 2.00 con frazionamento del 13/02/1978 in data del 19/09/1981 (n 4678)
Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 37667 rogante [REDACTED]
N 558 del 22/02/1978 (n4678)
Proprietà intestata per 1000/1000 a [REDACTED]

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, SNC

Si tratta di un terreno agricolo, identificato al catasto Urbano dell'Aquila sezione Preturo al foglio32, particella **201**, seminativo, classe 3 di mq 270, rendita domenicale € 0.63, agrario € 0.63 con frazionamento del 13/02/1978 in data del 19/09/1981 (n 4678)
Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 37667 rogante [REDACTED]
N 558 del 22/02/1978 (n4678)
Proprietà intestata per 1000/1000 al sig.re [REDACTED]

BENI DA VALUTARE

i beni da valutare sono i seguenti:

- **Bene N° 1** – Villa Bifamiliare ubicata a Preturo (AQ) – Via Degli Zingari nc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 553 – VIA DEGLI ZINGARI snc,
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo/semin, ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 555 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 4** - Terreno agricolo/semin, ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 512 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 5** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 636 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 6** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 557 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 7** - Terreno agricolo/vigneto, ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 200 – VIA DEGLI ZINGARI snc
- **Bene N° 8** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ)fogl 32 part. 201 – VIA DEGLI ZINGARI snc

I beni in oggetto costituiranno lotto unico

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI SNC , PIANO T-1

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig.re [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: sig.r [REDACTED]

Il fabbricato è stato acquistato dall'esecutato Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione in atti del 16/02/2005 repertorio n 106914 rogante [REDACTED] rep. n. 41176,

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI,

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig.re [REDACTED]
il terreno viene posto in vendita per i seguenti diritti [REDACTED]

Il terreno è stato acquistato dall'esecutato Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione in atti del 16/02/2005 repertorio n 106914 rogante: [REDACTED] rep. n. 41176,

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI,

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig.re [REDACTED]
il terreno viene posto in vendita per i seguenti diritti [REDACTED]

Il terreno è stato acquistato dall'esecutato Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione in atti del 16/02/2005 repertorio n 106914 rogan [REDACTED]

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI,

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig.re [REDACTED]
il terreno viene posto in vendita per i seguenti diritti: sig.re [REDACTED]

Il terreno è stato acquistato dall'esecutato con frazionamento del 13/02/1978 in data 19/09/1981 (n 4678) Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 376 [REDACTED] N 558 del 22/02/1978 (n4678)

BENE N° 5 – TERRENO AGRICOLO VIGNETO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI,

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig.re [REDACTED]

nato [REDACTED]

il terreno viene posto in vendita per i seguenti diritti: sig. [REDACTED]

Il terreno è stato acquistato dall'esecutato con frazionamento del 13/02/1978 in data 19/09/1981 (n 4678)
Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 37 [REDACTED]
N 558 del 22/02/1978 (n4678)

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI,

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig.re [REDACTED]

Il terreno viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED]

Il terreno è stato acquistato dall'esecutato con frazionamento del 13/02/1978 in data del 19/09/1981 (n 4678)
Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 37667 rog. [REDACTED]
N 558 del 22/02/1978 (n4678)

BENE N° 7 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI,

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig. [REDACTED]

Il terreno viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED]

Il terreno è stato acquistato dall'esecutato con frazionamento del 13/02/1978 in data 19/09/1981 (n 4678)
Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 37667 [REDACTED]
N 558 del 22/02/1978 (n4678)

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI,

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- al sig. [REDACTED]

il terreno viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED]

Il terreno è stato acquistato dall'esecutato con frazionamento del 13/02/1978 in data 19/09/1981 (n 4678)

Atto pubblico del 13/02/1978 voltura in atti del 19/09/1981 repertorio n 37667 rogato 
N 558 del 22/02/1978 (n4678)

CONFINI

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina su due i lati con la corte esclusiva, dal lato a sud ovest con altra proprietà, dal lato nord – est con la part. 200, dal lato sud part 553 della stessa proprietà e gli altri lati con altra proprietà

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI- PART.553

Il terreno confina a nord con la corte dell'immobile di proprietà, mentre a sud, est ed ovest per una porzione della part 555 della stessa proprietà mentre la parte restante con altra proprietà

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 555

Il terreno confina a est con la particella 553 di stessa proprietà, mentre a sud, nord e ovest con altra proprietà

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 512

Il terreno confina a nord con la particella 553 di stessa proprietà, mentre a sud, est e ovest con altra proprietà

BENE N° 5 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 636

Il terreno confina a nord con la particella 513 presumibilmente una strada bianca, mentre a sud, est e ovest con altra proprietà

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 557

Il terreno confina a sud con la particella 201 di stessa proprietà, mentre a nord, est e ovest con altra proprietà

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO VIGNETO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 200

Il terreno confina a sud con la particella 201 di stessa proprietà, mentre a nord, est e ovest con altra proprietà

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 201

Il terreno confina a nord con la particella 200 di stessa proprietà, mentre a sud, est e ovest con altra proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Catastale	Superficie Escluse scoperte	cat. aree	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (come da planimetria catastale)	291,00 mq	282,00 mq		1,00	282,00 mq	2,95 presa a campione	TERRA/PRIMO
Piano terra							
ingresso							
tinello , cucina							
soggiorno							
disimpegno							
studio							
bagno							
ripostiglio							
vano scala							
Piano primo							
disimpegno							
ripostiglio							
Bagno 1							
disimpegno 2							
bagno 2							
camera da letto 2							
camera da letto 3							
Totale superficie catastale:					282,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:					282,00 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori (garage ,legnania, cantina) non realizzati al	74,87 mq		0,40	37,43 mq		TERRA
Superficie convenzionale complessiva:				319,43 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole, piano T-1

La particella **199** proviene dalla particella 67 suddivisa in 67 e **199**, dopo il condono è Stato accatastato il fabbricato acquisendo il relativo sub, cioè il sub **4**

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI- PART.553

La particella 553 proviene dalla particella 128 suddivisa in 554 e **553**

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 555

La particella 555 proviene dalla particella 450 suddivisa in 556 e **555**

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 512

La particella 512 proviene dalla particella 71 suddivisa in **512** e 513

BENE N° 5 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 636

La particella 636 è rimasta invariata

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 557

La particella 557 proviene dalla particella 509 suddivisa in **557** e 558

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO VIGNETO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 200

La particella 200 proviene dalla particella 129 suddivisa in **200** e 129

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO UBICATO A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI –PART 201

La particella 201 proviene dalla particella 130 suddivisa in **201** e 130

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole, piano T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	199	2	8	A2	3	8	202 mq	557,77 €	T-1	

BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	553	5	U	G	7	38	43 mq	78,5 €	T	

BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	555	5	U	G	7	38	43 mq	78,5 €	T	

BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	512	5	U	G	7	38	43 mq	78,5 €	T	

BENE N° 5 – TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	636	5	U	G	7	38	43 mq	78,5 €	T		

BENE N° 6 – TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	557	5	U	G	7	38	43 mq	78,5 €	T		

BENE N° 7 – TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	200	5	U	G	7	38	43 mq	78,5 €	T		

BENE N° 8 – TERRENO UBICATO A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	201	5	U	G	7	38	43 mq	78,5 €	T		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole, piano T-1

Il fabbricato, nella sua interezza, è in stato conservativo discreto con bisogno di lavori di adeguamento dovuti al deperimento dell'immobile ormai chiuso da molto tempo. Internamente andrà ritinteggiato, andranno adeguati gli impianti. Esternamente in alcune parti sono presenti distacchi di intonaco, nel muro confinante con l'altra proprietà, gli infissi di legno e le persiane andranno restaurati.

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART.553

Il terreno, nella sua interezza, è in mediocre stato conservativo perché non coltivato da molto tempo

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI-PART. 555

Il terreno, nella sua interezza, è in mediocre stato conservativo perché non coltivato da molto tempo

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 512

Il terreno, nella sua interezza, è in mediocre stato conservativo perché non coltivato da molto tempo

BENE N°5 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 636

Il terreno, nella sua interezza, è in mediocre stato conservativo perché non coltivato da molto tempo

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 557

Il terreno, nella sua interezza, è in mediocre stato conservativo perché non coltivato da molto tempo

BENE N° 7 – TERRENO AGRICOLO/VIGNETO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 200

Il terreno, nella sua interezza, è in mediocre stato conservativo perché non coltivato da molto tempo

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 201

Il terreno, nella sua interezza, è in mediocre stato conservativo perché non coltivato da molto tempo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole, piano T-1

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti della corte, griffata all'immobile come da elaborato planimetrico (vedi all. n.4 elaborato planimetrico)

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART.553

nessuna

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI-PART. 555

nessuna

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 512

nessuna

BENE N°5 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 636

Nessuna

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 557

nessuna

BENE N° 7 – TERRENO AGRICOLO/VIGNETO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 200

nessuna

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 201

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole, piano T-1

Fondazioni: Struttura in cemento armato Esposizione: Nord-Sud- Est

Altezza media interna utile; Piano terra e primo m 2.80 Struttura verticali: In cemento armato

Solai in latero-cemento

Copertura: a falde con struttura portante in C.A. Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne: Muratura

Pavimentazione interna; piano terra esterno pavimentazione in cemento non rifinito, piano terra internamente gres, piastrelle nei bagni, piano primo parquet e nei bagni piastrelle

Infissi esterni ed interni: legno

Impianto elettrico, idrico, termico; Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari per un uso abitativo. Chiaramente andranno adeguati alle normative vigenti

Dotazioni: Corte ad uso esclusivo esterna al fabbricato.

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART.553

Non presenti

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI-PART. 555

Non presenti

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 512

Non presenti

BENE N°5 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 636

Non presenti

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 557

Non presenti

BENE N° 7 – TERRENO AGRICOLO/VIGNETO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 200

Non presenti

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 201

Non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via Delle Vignole, piano T-1
L'abitazione risulta libera

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART.553
libero

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI-PART. 555
libero

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 512
libero

BENE N° 5 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 636
libero

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 557
libero

BENE N° 7 – TERRENO AGRICOLO/VIGNETO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 200
libero

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 201
libero

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, PIANO T-1

Il fabbricato è stato edificato come piccola casa rurale nel 1974 successivamente è stato presentato un progetto di un fabbricato sempre rurale che presenta la sagoma di quello attuale. Successivamente è stato presentato un progetto con relativo condono per renderlo un edificio residenziale. Inoltre è stato presentato un progetto per realizzare un muro di contenimento. Nel 2002 è stato presentato un progetto per locali accessori.

Si ricorda che attualmente l'immobile ricade all'interno di una area normata all'interno dell'art. 63 c.2.II delle N.T.A. del Comune di L'Aquila, individuata come specifica destinazione d'uso delle zone agricole:

c.II zona agricola normale (di collina e montagna), definita come la generalità del territorio agricolo, in cui non si manifestano particolari esigenze né di salvaguardia né di destinazioni d'uso

- Costruzione di un Fabbricato Rurale in località le Vignole di Preturo (AQ)

Licenza di Costruire n° **33363** del **18** luglio **1974**

presentato da [REDACTED] sulle particelle catastali fogl 32 part. 130-129-67-128

- Domanda di Condono Edilizio n° **4257** prot. **18298**

Si è rilasciata la Concessione edilizia a sanatoria n° **1520** rilasciata il **8** giugno **1990** presentata da **Priante Mario**

- Denuncia inizio attività per la realizzazione di una variante a concessione edilizia del **18** febbraio **1999** prot. **141**
- Denuncia inizio attività per un Muro di Contenimento/Sostegno n°**141** rilasciata i **7** dicembre **2000** prot. **1560**
- Concessione edilizia per la realizzazione di locali accessori in località Vignole Preturo (AQ) n° **43** del **07** febbraio **2002** presentata dai sig.ri Mario e Ubaldo Priante

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART.553

Sono riportate di seguito perché ricadenti tutte nella stessa zona di N.T.A.

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI-PART. 555

Sono riportate di seguito perché ricadenti tutte nella stessa zona di N.T.A.

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 512

Sono riportate di seguito perché ricadenti tutte nella stessa zona di N.T.A.

BENE N°5 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 636

Sono riportate di seguito perché ricadenti tutte nella stessa zona di N.T.A.

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 557

Sono riportate di seguito perché ricadenti tutte nella stessa zona di N.T.A.

BENE N° 7 – TERRENO AGRICOLO/VIGNETO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 200

Sono riportate di seguito perché ricadenti tutte nella stessa zona di N.T.A.

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 201

Sono riportate di seguito perché ricadenti tutte nella stessa zona di N.T.A.

I terreni ricadono attualmente in un'area normata all'interno dell'art. 63 c.2.II delle N.T.A. del Comune di L'Aquila, individuata come zona specifica destinazione d'uso delle zone agricole il c.II *zona agricola normale (di collina e montagna)*, definita come la generalità del territorio agricolo, in cui non si manifestano particolari esigenze né di salvaguardia né di destinazioni d'uso

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – VILLA BIFAMILIARE UBICATA A PRETURO (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, PIANO T-1

Con la normativa vigente la parte non conforme di cui si precisa essere facilmente riaccesa e/o sanata in base a una concessione edilizia (CILA/SCIA)

Il fabbricato di una villa bifamiliare è stato autorizzato mediante Concessione edilizia a sanatoria n° 1520 rilasciata a sig.re [REDACTED] in data 8 giugno 1990

- L'immobile risulta in regola con la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o paesaggistici.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- NON presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- NON presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare, oggetto di stima risulta conforme nella sagoma la progetto presentato, difforme solamente per una porta/finestra non aperta nel tinello/cucine, e la realizzazione di un filtro nel corridoio di ingresso. Il tutto sanabile con la presentazione di un nuovo titolo edilizio.

PIANO TERRA

Nella parte dei locali accessori non rifiniti risulta un vano rifinito che non risulta dagli elaborati grafici presentati.

Nella villa bifamiliare zona ingresso non è stata realizzata una parete filtro divisoria, nella zona tinello cucina da progetto è presente una finestra con affaccio ai locali accessori invece non è stata realizzata, il tutto non incide sulla destinazione né si raffigura come abuso.

PIANO PRIMO

nessuna

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di una abitazione bifamiliare e quindi le difformità riscontrate al piano terra possono essere risolte anche successivamente, non costituiscono alcun tipo di abuso perché non aumenta la superficie residenziale concessa.

Si è inoltre riscontrato nell'esecuzioni delle opere dei alcuni locali accessori che gli stesi non sono stati ultimati ma lasciati allo stato grezzo e senza delimitare gli spazi individuati in progetto. In particolare nella parte in fondo sulla sinistra è stata realizzato un locale interato rifinito che non risulta negli elaborati grafici presentati. Pertanto si potrebbe ipotizzare che lo stesso locale debba essere ricompreso in un'integrazione del progetto già autorizzato per locali accessori, presentando al Comune un progetto per ultimare i lavori così da renderlo

conforme come da progetto. Tale pratica si può ipotizzare avere un costo di € 15.000,00, il tutto su citato secondo le normative vigenti prevedano la presentazione di integrazione/chiusura lavori autorizzati

BENE N° 2 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART.553

Nessuna

BENE N° 3 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI-PART. 555

Nessuna

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 512

Nessuna

BENE N°5 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 636

Nessuna

BENE N° 6 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 557

Nessuna

BENE N° 7 – TERRENO AGRICOLO/VIGNETO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 200

Nessuna

BENE N° 8 – TERRENO AGRICOLO/SEMINATIVO A PRETURO (AQ) – VIA DEGLI ZINGARI – PART. 201

Nessuna

STIMA

Trattandosi di un'abitazione con annessa pertinenza con i terreni confinanti, Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 - Villa Bifamiliare ubicata a Preturo (AQ) - VIA DEGLI ZINGARI, piano T-1

L'immobile si trova nel Comune di l'Aquila nella Frazione di Preturo, distante pochi chilometri dal Capoluogo. La frazione di Preturo è dotata di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento abbastanza frequenti. L'immobile in questione si trova in una zona agricola che prevede l'edificabilità per singole abitazioni ad uso diretto disponendo di un lotto minimo. Con annessi locali accessori grezzi

L'area in cui ricade il fabbricato è posta a breve distanza dal centro del paese.

L'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 4, Zc. u, Categoria A/7 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 319.340,00

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come parametro di raffronto i valori di stima reperiti presso Società immobiliari e professionisti operanti nella zona, comparati con informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, reparto valutazioni (OMI).

Si ritiene opportuno stabilire un valore di mercato pari ad € 1.000,00/mq OMI 1 SEMESTRE 2024), ottenendo un valore complessivo pari ad € 319.340,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
☐ Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e, in parte, Monteleone, dove è quotata la zona extraurbana; In questi ultimi comuni, infatti, il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.							
Provincia: L'AQUILA							
Comune: L'AQUILA							
Fascia/zona: Suburbana/ ARISCHIA S VITTORINO, CERIMONE, PRETURO, CESE, SASSA COLLE PRETURO, AREPORTO, LE PAGLIARE DI SASSA ECC.							
Codice di zona: E4							
Microzona catastale n. 5							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	880	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	740	L	2,1	2,6	L
Autotimesse	NORMALE	200	260	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	360	540	L	1,6	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	280	390	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	120	170	L	0,7	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	670	1000	L	2,6	3,9	L
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (NI) ovvero Lorda (LI) - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (NI) ovvero Lorda (LI) - La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica - Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo - Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare							
Legenda - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (NI) ovvero Lorda (LI) - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (NI) ovvero Lorda (LI)							
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:							

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villa Bifamiliare Fogl. 32 Part. 199 sub 4 Preturo (AQ) - via degli Zingari, piano T-1	319,43 mq	1.000,00 €/mq	€ 319.430,00	100,00%	€ 319.340,00
Bene N° 2 – Terreno part 553 Agricolo Seminativo Preturo (AQ) – via degli Zingari	2,249 mq	15,00 €/mq	€ 33.735,00	100,00%	€ 33.735,00
Bene N° 3 – Terreno part 555 Agricolo Seminativo Preturo (AQ) – via degli Zingari	556 mq	15,00 €/mq	€ 8.340,00	100,00%	€ 8.340,00
Bene N° 4 – Terreno part 512 Agricolo Seminativo Preturo (AQ) – via degli Zingari	411 mq	15,00 €/mq	€ 6.165,00	100,00%	€ 6.165,00
Bene N° 5 – Terreno part 636 Agricolo Seminativo Preturo (AQ) – via degli Zingari	3,671 mq	15,00 €/mq	€ 55.065,00	100,00%	€ 55.065,00
Bene N° 6 – Terreno part 557 Agricolo Seminativo Preturo (AQ) – via degli Zingari	938 mq	15,00 €/mq	€ 14.070,00	100,00%	€ 14.070,00
Bene N° 7 – Terreno part 200 Agricolo Vigneto Preturo (AQ) – via degli Zingari	336 mq	30,00 €/mq	€ 10.080,00	100,00%	€ 10.080,00
Bene N° 8 – Terreno part 201 Agricolo Seminativo Preturo (AQ) – via degli Zingari	270 mq	15,00 €/mq	€ 4.050,00	100,00%	€ 4.050,00
Valore di stima:					€ 450.935,00

deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 06/12/2024

Pr.ass.i
Consulenti Immobiliari
Di Andrea Properzi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Elaborati di progetto e scheda urbanistica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali -
- ✓ N° 4 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N°5 Piano Regionale Paesistico – Regione Abruzzo

RIEPILOGO BENI DA VALUTARE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa Bifamiliare ubicata a Preturo (AQ) - Via Degli Zingari, piano T-1

L'immobile si trova nel Comune di l'Aquila nella Frazione di Preturo, distante pochi chilometri dal Capoluogo Aquilano. La frazione di Preturo è dotata di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento abbastanza frequenti. L'immobile in questione si trova in una zona agricola dove negli anni sono state edificate prevalentemente negli ultimi 10/15 anni tipologie edilizie rappresentate da ville o villini sviluppati su due/tre livelli, come appunto l'immobile oggetto di stima, costituito da due piani fuori terra.

L'area in cui ricade il fabbricato è posta a breve distanza dal centro del paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 199, Sub. 4, Zc. u, Categoria

A/7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 319.340,00

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come parametro di raffronto i valori di stima reperiti presso Società immobiliari e professionisti operanti nella zona, comparati con informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, reparto valutazioni (OMI).

Si ritiene opportuno stabilire un valore di mercato pari ad € 1.000,00/mq OMI 1 SEMESTRE 2024), ottenendo un valore complessivo pari ad € 319.340,00

- **Bene N° 2** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ), fogl 32 part. 553 – Via Degli Zingari snc,
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo/semin, ubicato a Preturo (AQ), fogl 32 part. 555 – Via Degli Zingari snc
- **Bene N° 4** - Terreno agricolo/semin, ubicato a Preturo (AQ), fogl 32 part. 512 – Via Degli Zingari snc
- **Bene N° 5** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ), fogl 32 part. 636 – Via Degli Zingari snc
- **Bene N° 6** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ), fogl 32 part. 557 – Via Degli Zingari snc
- **Bene N° 7** - Terreno agricolo/vigneto, ubicato a Preturo (AQ), fogl 32 part. 200 – Via Degli Zingari snc
- **Bene N° 8** - Terreno agricolo/semin., ubicato a Preturo (AQ), fogl 32 part. 201 – Via Degli Zingari snc

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Urbano dell'Aquila al foglio 32 particella 199 sub 4 categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5, superficie catastale mq 291 totale escluse aree scoperte mq 282, rendita € 704.96	Superficie	282.00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nella sua interezza, è stato conservativo buone, ha le normali lavorazioni di rispristino perché è inutilizzato da molto tempo		
Descrizione:	L'immobile si trova nel Comune dell'Aquila nella frazione di Preturo (AQ) via degli Zingari snc. Un centro che dopo il sisma del 6 aprile 2009, ha avuto una sensibile incremento di residenza oltre ai progetti C.A.S.E. di Preturo e del nucleo industriale di Sassa, che hanno incrementato notevolmente il nucleo residenziale della zona facilitando le aperture di servizi per la popolazione come Supermarket, negozi di prima necessità, distante poco chilometri dal Capoluogo Aquilano. Pertanto La frazione è dotata di tutti i servizi primari e secondari, di alcune attività commerciali come negozi al dettaglio, e di servizi pubblici di collegamento. L'immobile in questione si trova in una zona agricola art.62 del NTA del PRG. Negli ultimi 15/20 anni nella zona sono state costruite numerose abitazioni con caratteristiche similare dove lo standard è rappresentato da ville o villini sviluppati su due/tre livelli, come appunto l'immobile oggetto di stima, costituito da due piani fuori terra. L'area in cui ricade il fabbricato è posta a breve distanza dal centro di Pizzoli e di Sassa, priva di parcheggi pubblici o di aree destinate al parcheggio in quanto non caratterizzata dalla presenza di edifici pubblici o di particolari attività per le quali è necessario garantire tale servizio. Atto pubblico del 21/01/2005 trascrizione in atti del 16/02/2005 repertorio n 106914 rogante: Galeota Vincenzo Proprietà intestata per 1/1 al sig.re Priante Mario CF PRN MRA 41A23 H053W		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione risulta libera		

Bene N° 2 - Terreno Agricolo Seminativo			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno agricolo seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 553	Superficie	2.249 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in uno stato di incuria dovuto alla mancata manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo seminativo nelle vicinanze della villa, normato dalle N.T.A. art. 63 c2.II		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Bene N° 3 - Terreno Agricolo Seminativo			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno agricolo seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 555	Superficie	556 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in uno stato di incuria dovuto alla mancata manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo seminativo nelle vicinanze della villa, normato dalle N.T.A. art. 63 c2.II		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Bene N° 4 - Terreno Agricolo Seminativo			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno agricolo seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 512	Superficie	411 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in uno stato di normale di incuria dovuto alla mancata manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo seminativo nelle vicinanze della villa, normato dalle N.T.A. art. 63 c2.II		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Bene N° 5 - Terreno Agricolo Seminativo			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno agricolo seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 636	Superficie	3.671 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in uno stato di normale di incuria dovuto alla mancata manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo seminativo nelle vicinanze della villa, normato dalle N.T.A. art. 63 c2.II		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Bene N° 6 - Terreno Agricolo Seminativo			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno agricolo seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 557	Superficie	938 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in uno stato di normale di incuria dovuto alla mancata manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo seminativo nelle vicinanze della villa, normato dalle N.T.A. art. 63 c2.II		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Bene N° 7 - Terreno Agricolo Vigneto			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno agricolo seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 200	Superficie	336 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in uno stato di normale di incuria dovuto alla mancata manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo vigneto adiacente della villa, normato dalle N.T.A. art. 63 c2.II		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

Bene N° 8 - Terreno Agricolo Seminativo			
Ubicazione:	frazione di Preturo (AQ) - Via Degli Zingari oggi Via delle Vignole		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	terreno agricolo seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 201	Superficie	270 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in uno stato di normale di incuria dovuto alla mancata manutenzione ordinaria		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo seminativo nelle vicinanze della villa, normato dalle N.T.A. art. 63 c2.II		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		