

---

- <b>Oneri:</b> Oblazione/sanzione:	€ 1.000,00
Oneri comune e Genio civile:	€ 4.000,00
Oneri tecnico incaricato:	€ 3.600,00

#### 4.3.2 Conformità catastale

- Difformità riscontrate: Rispetto alla planimetria catastale agli atti, lo stato di fatto risulta non pienamente conforme, infatti sono state rilevate le seguenti modifiche:

- la cucina è stata ridotta in superficie ricavando un ripostiglio con accesso indipendente dall'ingresso;
- è stata creata una comunicazione diretta tra la cucina e il soggiorno, creando una ampia apertura tra i due locali mediante la demolizione parziale del tramezzo

Si segnala, inoltre, come non risulti corretto il valore medio dell'altezza indicato sugli elaborati grafici posto pari a 2,70 m, di contro non sono riportate le altezze massime e minime dell'alloggio.

- <b>Oneri:</b> Oneri per tributi catastali:	€ 50,00
Oneri tecnico:	€ 350,00

---

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

---

A seguito di richiesta del sottoscritto, come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di Condominio si specifica:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:  
€ 474,75 (*salvo conguaglio di fine esercizio*)
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia  
€ 5.000,00 *non ancora affidate*
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
€ 2.013,86 al 31.12.2023

---

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

#### 6.1 Precedenti proprietari

Quanto alla provenienza ventennale, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

I dati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura per cui si rimanda a certificazione notarile del 17.03.2023, presente nel fascicolo a firma Notaio Dott. Francesco Casarini.

Riassumendo: l'immobile sopra individuato è pervenuto a \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, **per la piena proprietà, da \*\*\*\*\*** sede a Sulmona **CF \*\*\*\*\***, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, notaio Altiero Vittorio, del 12/11/2004, rep. 34691/18531 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di L'Aquila il 16/11/2004 al n. 26905 del registro generale e al n. 16878 del registro particolare.

Si segnala **la trasformazione della società da \*\*\*\*\***. – **s.a.s.** sede a \*\*\*\*\* **CF \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*** a \*\*\*\*\* **CF \*\*\*\*\***, con atto Notaio Altiero Vittorio, del 04/08/2000, rep. 24571 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di L'Aquila il 05/09/2000 al n. 12739 del registro generale e al n. 9657 del registro particolare.

Si segnala **la trasformazione della società da \*\*\*\*\*** sede Pratola Peligna **CF \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\***, sede \*\*\*\*\* **CF \*\*\*\*\***, con atto Notaio Gaudiosi Giuseppe, del 17/01/1995, rep. 63688 e

trascritto presso l'Ufficio del Territorio di L'Aquila il 24/01/1995 al n. 1373 del registro generale e al n. 1136 del registro particolare.

**Il terreno su cui successivamente è stato edificato l'immobile in oggetto** (all'epoca censito al foglio 25 particelle 59 e 307) **era pervenuto a \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\***, per la piena proprietà, da \*\*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*\*, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Gaudiosi Giuseppe, del 07/07/1980, rep. 35218/4831 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio dei L'Aquila il 25/07/1980 al n. 9300 del registro generale e al n. 7860 del registro particolare.

## 6.2 Attuali proprietari

- \*\*\*\*\* (CF. \*\*\*\*\*), nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) il \*\*\*\*\*  
Diritto di: Proprietà per 1/1

**SUSSISTE, PERTANTO, CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO.**

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE

---

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Sulmona risultano i seguenti atti autorizzativi:

### 7.1 Elenco pratiche edilizie

Si riscontrano gli atti relativi al complesso edilizio cui la presente unità immobiliare fa parte:

- Concessione a costruire n. 1150/3949 del 06 marzo 1982 intestata a \*\*\*\*\* (costruzione generale del fabbricato).
- Concessione a costruire n. 553/11047 del 17 luglio 1984 intestata a \*\*\*\*\* (variante relativa alla suddivisione dei locali commerciali a piano terra)
- Concessione a costruire n. 182/15874 del 18 settembre 1985 intestata a \*\*\*\*\* (variante relativa alla realizzazione delle autorimesse al piano seminterrato)
- Concessione a costruire n. 206/21641 del 04 novembre 1988 intestata a \*\*\*\*\* (Variante per la trasformazione della copertura a terrazzo a tetto)  
Per la realizzazione di dette opere è stata rilasciata autorizzazione del Genio Civile dell'Aquila n. 3777 del 10.11.1988
- Concessione a costruire n. 60/5599 del 20 ottobre 1992 intestata a \*\*\*\*\* (variante che prevede la realizzazione di alloggi nei vani del sottotetto ricavati con la precedente concessione)
- **Domanda di concessione a sanatoria ai sensi art 39 L. 724/1994 presentata il 01 marzo 1995 prot. 4240** per la modifica di destinazione d'uso a civile abitazione del locale sottotetto. Tale domanda è relativa a tutti e quattro gli appartamenti del piano sottotetto. La domanda è stata identificata con la posizione n. 285. Con la presentazione della domanda sono state pagate a titolo di oblazione lire 6.566.000 e, inoltre, sono stati pagati interamente gli oneri di urbanizzazione per lire 2.302.712.
- L'immobile risulta dotato di certificato di idoneità sismica redatto dall'ingegnere Mario Sablone dell'ordine di Pescara, depositato presso Il Genio Civile di L'Aquila con protocollo n. 5122 del 11 ottobre 1996.
- Gli originari immobili presenti nel sottotetto (ex 46 e 47) venivano suddivisi in quattro distinte unità identificate dai sub 48, 49 (Scala A) e 51, 52 (Scala B)

- Successivamente, a causa delle mutate proprietà, il condono che, come detto in precedenza, era relativo a tutte e quattro le unità del sottotetto, veniva scisso in due distinti procedimenti: 285/A1 e 285/B2.

#### **Per i soli Sub 51-52**

- In data 01 settembre 2010 prot. 32271 la nuova proprietà comunicava al Comune di Sulmona di essere diventata proprietaria di due unità immobiliari delle quattro oggetto di istanza di condono edilizio, dette unità sono identificate con i sub 51 e 52. Relativamente a queste unità veniva rilasciato Permesso di Costruire a Sanatoria n. 42592 del 15 novembre 2010 ADA/POS 285/A1.
- Successivamente, per solo codesti immobili, veniva rilasciato certificato di agibilità n. 298/2010 Pos 285/A1 in data 15 novembre 2010.

#### **Per il Sub 48**

- In data 14.09.2015 prot n. 32537 il nuovo proprietario (S. F.) dell'unità immobiliare identificata con il sub 48 chiedeva il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di detto immobile.
- Relativamente a questa unità veniva rilasciato Permesso di Costruire a Sanatoria n. 7937/ADA POS 285/B1/sub 48 del 05 febbraio 2019
- Successivamente, per solo per codesta unità immobiliare, veniva rilasciato certificato di agibilità n. 4/ADA/2019 Pos 285/B1/sub 48 in data 18 febbraio 2019.

## **7.2 Descrizione dettagliata dell'immobile**

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del centro urbano, in area periferica nei pressi della stazione ferroviaria del Comune di Sulmona e servito da Via Stazione Centrale.

Nel C.F. è riportato al fg. 25 particella 59, subalterno 49, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 mq (105 mq escluse le aree scoperte), piano 3, scala A, interno 9, rendita 387,34 €.

L'immobile è situato al piano sottotetto (terzo piano) di un edificio condominiale. L'appartamento ha accesso da un portone della palazzina condominiale avente il civico 71/A di Via Stazione Centrale. La superficie utile netta complessiva della residenza è di circa 92 mq, così distribuita:

- *Ingresso-disimpegno 8,91 mq;*
- *Bagno 6,79 mq;*
- *Ripostiglio 5,20 mq;*
- *Soggiorno 31,52 mq;*
- *Cucina 8,91 mq;*
- *Camera 1 13,76 mq;*
- *Camera 2 15,56 mq;*
- *Disimpegno 1,44 mq.*

Il fabbricato condominiale è stato realizzato a più riprese tra gli anni 80 e 90 del secolo scorso, tipica struttura in calcestruzzo armato a scheletro indipendente (travi e pilastri). Le tamponature esterne e le tramezzature interne sono in laterizio, secondo il sistema costruttivo usuale del periodo realizzativo. Essendo un piano sottotetto, le altezze interne sono diverse, si riscontra un minimo di 1,80 m e un massimo di 3,30 m.

L'appartamento sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa **105 mq**, con balcone di circa **5,00 mq**.

## **7.3 Stato di manutenzione dell'immobile:**

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione: all'esterno sono presenti alcuni distacchi delle finiture a livello dei cornicioni del tetto a falda e dei balconi, il tutto dovuto, sicuramente, alle basse temperature invernali; all'interno l'appartamento presenta un normale stato di conservazione e manutenzione. Si rileva, comunque, come alcuni locali sono soggetti a fenomeni di condensa con estesa formazione di muffa, a causa principalmente dello scarso isolamento termico dell'involucro (solaio di copertura, pareti verticali esterne e infissi).

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

<i>Fondazioni:</i>	Edificio a travi e pilastri in c.a. con fondazioni anche esse in c.a.
<i>Strutture verticali:</i>	Materiale: Tamponature in laterizio.
<i>Travi:</i>	Materiale: cemento armato.
<i>Solai:</i>	Tipologia: solaio in latero-cemento gettato in opera.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde, materiale: solaio in latero-cemento gettato in opera.
<i>Scale:</i>	Presenti: vari accessi.
<i>Ascensore:</i>	Assente

### **COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

<i>Infissi esterni:</i>	Presenti, materiale alluminio senza taglio termico, dotato di sole tende interne come sistema di oscuramento. Condizioni mediocri.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: tamburato, condizioni: generalmente buone (ad eccezione porta bagno).
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni mediocri.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: misto laminato e ceramica/gres (bagno, ripostiglio e cucina), condizioni: sufficienti le ceramiche, il laminato in alcuni punti risulta danneggiato.
<i>Rivestimento:</i>	Ubicazione: Bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: in metallo con pannello in anta in laminato, condizioni: buone.

### **IMPIANTISTICA:**

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici e differenziali, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative comunque risulta assente la certificazione di conformità.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista; rete di smaltimento: tubi in PVC; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: buona; condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubi non rilevabili; dotato di rubinetteria in acciaio e miscelatori per gli opportuni dosaggi dell'acqua; i sanitari sono in porcellana del tipo ad appoggio; condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative comunque risulta assente la certificazione di conformità
<i>Termico:</i>	tipologia: tipo classico a radiatori e caldaia murale autonoma alimentata a metano, tubazioni sottotraccia con collettore di piano, caldaia priva del libretto di centrale e di certificazione impianto. Si rileva la presenza di un climatizzatore a parete a servizio della sola zona a giorno

**Si precisa che non è stato possibile reperire copia delle certificazioni degli impianti e come tali non si è potuto constatarne l'esistenza.**

Per meglio comprendere le condizioni dell'immobile si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

---

### 8.1. Criterio di Stima

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima stessa e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel presente caso occorre stabilire il prezzo di vendita dell'immobile e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile), assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato (euro/mq) corrente nella zona dell'immobile da stimare. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- *la affacci;*
- *lo stato di conservazione e le finiture del bene;*
- *la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;*
- *la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;*
- *l'estetica generale dell'immobile;*
- *la distribuzione dei locali;*
- *la sufficienza e l'efficienza dei servizi;*
- *la salubrità dell'immobile;*
- *l'ubicazione;*
- *la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;*
- *l'accessibilità;*

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari on line (immobiliare.it e l'idealista.it) ed Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate.

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona del Comune di Sulmona (AQ), per immobili dello stesso tipo, in Normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di 450,00 €/mq ad un max di 660,00 €/mq lordo (vedi tabella). Tale range o forchetta di prezzo si riferisce alla tipologia "Abitazioni civili".

Provincia: L'AQUILA  
Comune: SULMONA  
Fascia/zona: Extraurbana/- LOC. STAZIONE, ACQUA SANTA, PONTE LA TORRE, CASE BRUCIATE, TRATTURO II, ECC.  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.: 4  
Tipologia prevalente: Non presente  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	660	L	1,3	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	570	L	1,2	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	130	190	L	0,9	1	L
Box	NORMALE	230	340	L	1,2	1,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	210	310	L	1	1,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	70	100	L	0,4	0,5	L
Ville e Villini	NORMALE	470	680	L	1,4	1,8	L

Nel caso in questione, essendo la zona di riferimento particolarmente ampia ed estesa, si è provveduto a considerare, stante la vicinanza con il centro della cittadina, il valore massimo.

Si è, inoltre, riscontrato come, **nel medesimo fabbricato, negli ultimi anni sono state effettuate le seguenti vendite di immobili della medesima tipologia e categoria catastale di quello oggetto di stima** come di seguito riportato:

Data Compravendita	Categoria catastale	Superficie complessiva	Corrispettivo dichiarato	Costo unitario a mq
Marzo 2019	A2	4,0 vani	€ 65.000	€ 1.160,71
Marzo 2019	A2	3,5 vani	€ 35.000	€ 714,29
Marzo 2022	A2	75 mq	€ 57.000	€ 760,00

Si è, infine, valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari che sono le seguenti:

#### Ricerca immobili comparabili:

**Immobile Compatibile n. 1: 1.133,00 €/mq**



**Trilocale viale Stazione Centrale 73, Centro, Sulmona**  
Sulmona • Viale Stazione Centrale

€ 85.000 3 locali 75 m² superficie 1 bagno T piano No ascensore



*Trattasi di immobile ubicato nella medesima palazzina e scala*

**Immobile Compatibile n. 2: 980,00 €/mq**



€ 100.000 | 3 locali | 102 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano | No ascensore



*Trattasi di immobile prossimo alla palazzina sede dell'immobile in questione*

### 8.3 Valutazione dell'immobile

#### Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

I valori sopra determinati possono essere elaborati e mediati nella successiva tabella che permette di determinare il valore medio di riferimento alla base della presente valutazione:

Fonte	Valore minimo	Valore massimo	Valore a mq
Quotazione O.M.I. riferita zona censuaria di riferimento (2023-1)	450.00 €	660.00 €	660.00 €
Valori dichiarati relativi a compravendite di appartenenti ubicati nel medesimo condominio (Banca dati delle quotazioni immobiliari) (2019-2022)			1 160.00 €
			714.00 €
			760.00 €
Valori dichiarati relativi a compravendite appartamenti in prossimità del medesimo condominio (Banca dati delle quotazioni immobiliari) (2019-2022)			969.00 €
			864.00 €
Immobile compatibile n.1			1 133.00 €
Immobile compatibile n.2			980.00 €
	<b>Valore medio</b>		<b>905.00 €</b>

#### Coefficienti di merito

Segue la valutazione delle caratteristiche dell'immobile per adeguarlo alla specificità del caso rispetto alle valutazioni generali sopra condotte. Questo passaggio viene effettuato mediante l'utilizzo di specifici coefficienti di merito ormai consolidati in Estimo, che di seguito si riportano nel dettaglio.

#### CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità immobiliare

1	Coefficiente di Tipologia				
	Abitazione singola		1,04		
	Villetta a schiera		1,02		
	Appartamento in contesto plurifamiliare		1		
	Mansarde - con finestre ed altezza media minima 2,40 m	x	0,9		<b>0,9</b>
	Mansarde - con soli lucernai ed altezza media minima 2,40 m		0,75		

Tribunale di Sulmona –Procedura Esecutiva Immobiliare n. Gen. Rep. 11/2023 R.G.Es.

Giudice: Dott. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Giuseppe De Chellis  
Perito: ing. Ettore Di Napoli

	Sottotetti non abitabili		0.33		
<b>2 Coefficiente di Vetustà</b>	Realizzato da meno di 5 anni		1.1		
	Realizzato da 5 ÷ 10 anni		1.05		
	Realizzato da 10 ÷ 20 anni		1		
	Realizzato da 20 ÷ 40 anni	<b>x</b>	0.95		<b>0.95</b>
	Realizzato da 40 ÷ 60 anni		0.9		
	Realizzato da oltre 60 anni		0.8		
<b>3 Coefficiente di Qualità</b>	Dimore Storiche		1.1	Finiture di prestigio legate alla storicità dell'immobile	
	Appartamenti signorili		1.05	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Appartamenti civili	<b>x</b>	1	Pavimenti in ceramica c/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	<b>1</b>
	Finiture Economiche		0.9	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	
<b>4 Coefficiente di Manutenzione</b>	Ottimo livello di manutenzione		1.1	Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni	
	Buon livello di manutenzione		1.05	Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Normale livello di manutenzione	<b>x</b>	1	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie nei prossimi 5 anni	<b>1</b>
	Scadente livello di manutenzione		0.95	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate	
<b>5 Ascensore</b>	Presente o inutile		1		
	Assente 2° Piano		0.95	Il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)	
	Assente 2° Piano		0.9		
	Assente 3° Piano	<b>x</b>	0.85		<b>0.85</b>
	Assente 4° Piano		0.8		
	Assente 5° Piano		0.75		
<b>6 Servizi Igienici e servizi</b>	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	<b>x</b>	0.97	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	<b>0.97</b>
	Servizio giorno		1.05	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	
	Lavanderia		1.02		
	Ripostiglio	<b>x</b>	1.03		<b>1.03</b>
<b>7 Riscaldamento</b>	Autonomo	<b>x</b>	1.05		<b>1.05</b>
	Centralizzato con contabilizzatore di calore		1.02		
	Centralizzato		1		
<b>8 Condizionatore</b>	Centrale		1.04		
	Autonomo totale		1.02		
	Autonomo parziale	<b>x</b>	1.01		<b>1.01</b>
	Assente		0.95		
<b>9 Infissi Esterni</b>	Balconi o scuri		1.03		
	Tapparelle		1		
	Assenti	<b>x</b>	0.96		<b>0.96</b>

Tribunale di Sulmona –Procedura Esecutiva Immobiliare n. Gen. Rep. 11/2023 R.G.Es.

Giudice: Dott. Luca Pelliccia  
Custode: Avv. Giuseppe De Chellis  
Perito: ing. Ettore Di Napoli

10	Finestrature	Termo-Acustiche		1,03	
		Doppi vetri	x	1	1
		Vetro singolo		0,98	
11	Classe energetica	Classe A4		1,1	
		Classe A3		1,08	
		Classe A2		1,05	
		Classe A		1,02	
		Classe B-C		1	
		Classe D-E		0,95	
		Classe F-G		0,9	
		NON NOTO	x	1	1
12	Esposizione: Luminosità e vista	Irraggiamento solare diretto durante tutta a giornata		1,1	
		Irraggiamento solare diretto solo in parte della giornata	x	1	1
		Esposizione a nord		0,9	
		Vista Panoramica		1,1	
		Vista Esterna		1,05	
		Vista mista, esterna ed interna	x	1	1
		Vista interna		0,95	
		Vista poco gradevole		0,9	
13	Spazi comuni	Assenti		1	
		Cortile	x	1,02	1.02
		Giardino		1,04	
		Parco		1,06	

**Conclusioni:** Considerato il calcolo dei "Coefficienti di merito", il valore di mercato deve essere rimodulato del **75.40%**

**Determinazione del giusto valore a mq di superficie lorda dell'immobile:**

$$905,00 \times 0,754 = 682,00 \text{ € (arrotondato)}$$

**Calcolo della superficie lorda commerciale**

Piano	denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
ID	Appartamento	mq	%	mq
3	Ingresso	10.39	1	10.39
3	Bagno	7.73	1	7.73
3	Ripostiglio	6.29	1	6.29
3	Soggiorno	35.02	1	35.02
3	Cucina	10.78	1	10.78
3	Camera 1	18.02	1	18.02
3	Camera 2	16.00	1	16.00
3	Disimpegno	1.41	1	1.41
3	Balcone	5.83	0.35	2.04
Sup. ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005				<b>107.68</b>

## Valutazione dell'immobile

Piano	denominazione Immobile	sup. lorda ponderata	Prezzo a mq	Quota di diritto	Valore
	ID	mq	Euro		Euro
3	Immobile A	107.68	682.00	1.00	73 437.76
			<b>Totale</b>	<b>euro</b>	<b>73 437.76</b>

**IN CIFRA TONDA 73.500,00 €***(euro settanta tremila cinquecento/00)***8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **€ 7.350,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Oneri per regolarizzazione urbanistica: **5.000,00 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e Ape: **4.000,00 €**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **➤ 66.150,00 €**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **➤ 57.150,00 €**

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare  
Sulmona, marzo 2024

Il Tecnico  
*Ing Ettore Di Napoli*