

TRIBUNALE DI SULMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. Gen. Rep. 9/2023

**Giudice: dott. Luca Pelliccia
esperto: geom. CIOTTI GIUSEPPE
Custode Giudiziario: avv. Sara Gaudiosi**

Relazione di consulenza tecnica
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

BCC di Cappelle sul Tavo

contro



**Immobili ubicati in CAMPO DI GIOVE (AQ)
Via Monte Amaro 11 int 7 piano 3**

NOVEMBRE 2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE	4
1.3.3 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE	20
CAP 2 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA	20
2.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	20
2.2 – PROVVEDIMENTO DI AGIBILITÀ	21
2.3 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE	21
CAP 3 – STATO DI POSSESSO	21
CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
CAP 5 – DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	22
CAP 6 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI	23
6.1 – CRITERI DI STIMA	23
6.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	23
6.4 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	31
6.5 – RIEPILOGO VALORE DI STIMA E PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO	31
6.6 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	31
ALLEGATI	32



Premessa

Il sottoscritto **geom. CIOTTI GIUSEPPE** residente in PETTORANO SUL GIZIO (AQ) in via PONTE 5 DENTI n°39, con studio tecnico in viale Della Repubblica n° 12, e-mail: studiogiuseppeciotti@gmail.com, p.e.c.: giuseppe.ciotti@geopec.it, tel. 329 9063538, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di L'Aquila al n°2238, il giorno 25 MARZO 2023 è stato nominato esperto nella causa indicata in epigrafe accettando l'incarico in data 04 MARZO 2023.

Dopo la nomina sono stati posti all'esperto i seguenti quesiti:

1. *Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
2. *Sommara descrizione del bene;*
3. *Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;*
4. *Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
5. *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
6. *Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;*

Verificare inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato. Redigere progetto divisionale con conguagli. Fornire apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limita alle quote.

Il custode giudiziario avv Sara Gaudiosi, in data 26.06.2023, comunicava a mezzo mail all'esperto che il giorno 20 luglio 2023 alle ore 11.30, sarebbero iniziate le operazioni peritali e l'immissione in possesso del compendio immobiliare pignorato.

In data 20 Luglio 2023, l'esperto e il custode giudiziario si sono recati in Campo Di Giove (AQ) in via Monte Amaro presso i locali pignorati.

Alle ore 11:40 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza dell'esperto, dell'avv Sara Gaudiosi e della sig.ra [REDACTED] (debitore).

L'esperto, dopo aver visionato i luoghi, dopo aver acquisito ampia documentazione fotografica, dopo aver effettuato un rilievo dell'immobile conclude le operazioni peritali alle ore 11:53 così come riportato nel verbale di immissione in possesso redatto dal custode, avv.Sara Gaudiosi.

L'esperto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

In allegato 1.1 - verbale di immissione in possesso



Cap 1 – Identificazione e descrizione dei beni

1.1 – Immobili oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti e precisamente:

- *Catasto dei fabbricati-Campo di Giove*
 1. *Fg. 9 particella 185, sub 10 (cat A/2)*

I predetti beni sono in diritto di piena proprietà quota 1/1 spettante alla sig.ra Frullini Simona.

Alla data del 10/01/2023, data di notifica dell'atto di pignoramento n. 655/2022 R.P., trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 01/02/2023 Reg. gen. n. 2144 e Reg. part. n. 1595, risultava proprietario degli immobili indicati:

- [REDACTED]

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Campo di Giove (AQ) nella " categoria catastale A/2 - Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale." e meglio distinti come segue:

- Fabbricato sita nel Comune di Campo di Giove (AQ) in via Monte Amaro, n°11 – int 7 piano 3, Foglio 9, particella 185, sub 10, categoria A/2, Rendita: 289,22 €.

In allegato 1.2 visure catastali, mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetrie catastali.

1.3 – Descrizione degli immobili

1.3.1 – Descrizione generale

L'immobile si trova in via Monte Amaro n 11 , nel Comune di Campo Di Giove (AQ) all'interno della zona Residenziale di ristrutturazione di tipo 2.





Il bene oggetto di pignoramento e' un appartamento posto al piano 3° di un fabbricato per civile abitazione costituito da piu' appartamenti .



L'edificio è ubicato all'interno di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli di cui uno parzialmente interrato .

L'organismo edilizio ha una forma rettangolare ed e' realizzato in struttura intelaiata in cemento armato .


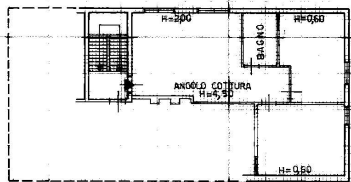


La tamponatura esterna in muratura di laterizio intonacata ad intonaco di cemento di tipo civile e tinteggiata con porzioni di rivestimento in legno.



L'appartamento posto al piano terzo e' costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno e da numero 2 camere da letto. Gli ambienti sono tutti mansardati.

PIANTA PIANO TERZO APPARTAMENTO (Sub. 10)

Data presentazione: 17/02/1999 - Data: 20/07/2023 - n. T191000 - Richiedente: CTTGPP73B01F205B

<small>MODULARIO F. - rig. nend. - 497</small>	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)</small>	<small>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</small> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> Lire 150 </div>
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>CAMPO DI GIOVE (AQ)</u> Via <u>COLLE SAN MATTEO</u></p> <p>Ditta XXXXXXXXXX cap. _____</p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>L'AQUILA</u></p>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>PIANO TERZO INI. 7</p>  <p style="text-align: center;">PROFELETTA GEMELLI</p> <p style="text-align: center;">ORIENTAMENTO</p> <p style="text-align: center;">SCALA DI 1:200</p> </div>		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		<p>Compilata dal <u>GEOM. EZIO</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>DI FRANCESCO</p> <p>Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PESCARA</p> <p>DATA <u>01/10/1987</u></p> <p>Firma: </p> <div style="text-align: right;">  </div>
<p>DATA <u>17-2-99</u></p> <p>PROT. N° <u>BTR/195</u></p>	<p>FOGLIO 9</p> <p>PARTICELLA 185</p> <p>SUB. 40</p>	

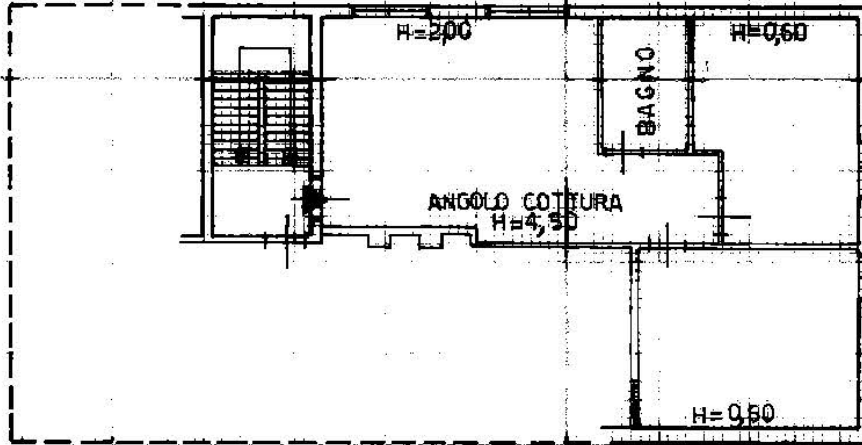
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/02/1999 - Data: 20/07/2023 - n. T191000 - Richiedente: CTTGPP73B01F205B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2023 - Comune di CAMPO DI GIOVE(BS26) - < Foglio 9 - Particella 185 - Subalterno 10 >
 VIA MONTE AMARO n. 11 - Interno 7 Piano 3

CO RTE COMUNE ALLE P.L. 107/1 - 107/2 - 204

PIANO TERZO
INT. 7



PROPRIETA' COMUNALE

PROPRIETA' COMUNALE

















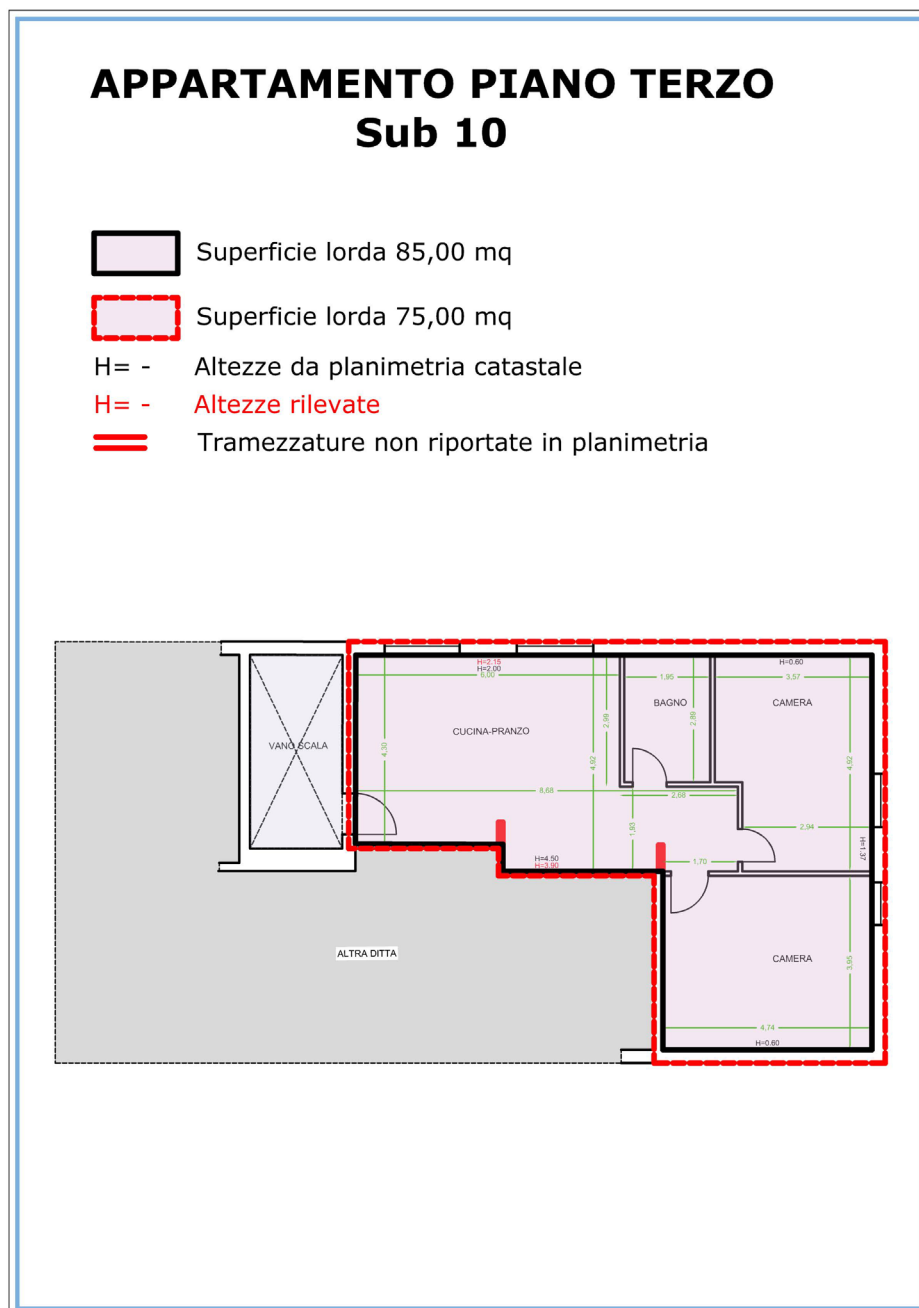






Il compendio immobiliare puo' essere dimensionalmente cosi' individuato:

subalterno 10	
Appartamento (Piano mansardato)	85,00 m ²
Sup. lorda subalterno 10 =	85.00 m²
Sup. utile subalterno 10 =	80.00 m²



L'appartamento ricade in zona residenziale di ristrutturazione di tipo 1 del Comune di Campo di Giove e l'accesso al lotto di proprietà avviene dall'antistante strada denominata via Monte Amaro. L'area pertinenziale è priva di recinzione ed è in parte sistemata a verde ed in parte è pavimentata.

Il fabbricato presenta una forma rettangolare e si articola in parte su tre livelli fuori terra ed in



parte su un livello parzialmente interrato.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1982 e non ha subito modifiche rispetto il progetto originario per quanto potuto ravvisare.

L'immobile oggetto della presente ha una distribuzione planimetrica regolare con ambienti ben disposti e funzionanti.

Gli ambienti sono serviti da finestre e vetrate che garantiscono ottima visibilità ed illuminamento oltre che ricambio naturale dell'aria.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le finestre sono in legno, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica.

Il bagno presenta una pavimentazione e rivestimenti in ceramica con sanitari in ceramica.

L'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e termico sono funzionanti.

Il riscaldamento è garantito da un impianto termico autonomo a gas metano.

All'esterno il fabbricato è tutto sommato in buone condizioni fatte salve le manutenzioni delle parti in legno che necessitano di manutenzione nonché una serie di infiltrazioni provenienti dalla copertura e ravvisabili anche all'interno dell'immobile oggetto della presente.

Dal sopralluogo è emerso che all'interno del cespite oggetto di perizia sono state realizzati due piccoli tramezzi nell'ambiente destinato a soggiorno di circa 60 cm in corrispondenza dell'angolo cottura ma che pur tuttavia non costituiscono opere che siano soggette a sanatoria in quanto identificano solo in maniera diversa piccole porzioni degli ambienti. Le stesse sono facilmente rimovibili. Si ravvisa per altro una leggera discordanza delle altezze interne, specie in corrispondenza di quanto dichiarato nell'accatastamento dalle quali si evince che le altezze minime pari a 2.00 sono pari a 2,15 m mentre la massima pari a 4,50 risulta essere pari a m 3.90, più probabilmente riconducibili ad una errata misurazione tenuto conto del fatto che vi è agli atti la dichiarazione di rispondenza di collaudo delle opere eseguite al progetto depositato.

In allegato 1.3 Schemi del rilievo dello stato dei luoghi.

1.3.3 – Accertamento Conformità della descrizione attuale dell'immobile

Dalle indagini e dal sopralluogo effettuato è emerso che la descrizione attuale del bene è rispondente a quella contenuta nell'atto di pignoramento in quanto oggetto di pignoramento e' un appartamento di tipo civile con consistenza 3,5 vani in Campo Di Giove alla via Monte Amaro piano 3° di cui al fg 9 mappale 185 sub 10 del NCEU del Comune di Campo Di Giove.

Non Conforme

Cap 2 – Situazione edilizio – urbanistica

2.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Campo di Giove (AQ) – (Accesso agli atti 20.07.2023)

Fonti: Genio Civile -Regione Abruzzo – Prov. (AQ) – (Accesso agli atti 14/09/2023)

L'immobile in epigrafe risulta edificato negli anni 1980/1982.

Il Comune di Sulmona ha rilasciato i seguenti titoli autorizzativi:

1. Licenza edilizia n. 531 del 27/08/1974

2. Sentenza TAR dec 88 del 16/04/1976

Annullamento licenza edilizia 531/1794



3. Concessione edilizia n. 199 del 06/09/1978	Variante al progetto e realizzazione recinzione con voltura alla ditta CEDIM in data 10.08.1979
4. Sentenza TAR dec 361/1979	Atto di impugnazione concessione 199/1978
5. Rinuncia all'impugnazione 361/1979	

In allegato 2.1 Titoli autorizzativi Comune

2.2 – Provvedimento di agibilità

Agli atti del Comune di Campo di Giove (AQ) risulta presente un certificato di abitabilità limitato ai soli piani 1 e 2 , escluso dunque il piano mansardato come si evince dal verbale di sopralluogo redatto in data 01/07/1981 . Vi e' una licenza d'uso di cui al prot 3209/Div° 4 del 26/05/1984 del Prefetto dell'Aquila. Il fabbricato e' munito di certificato di collaudo del 22/02/1982 a firma dell'ing De Angelis Domenico. I piani mansardati sono stati oggetto di condono ma per il sub in questione non risultano interamente versati gli oneri, pertanto l'iter istruttorio andra' perfezionato con successiva ed ulteriore rilascio dell'agibilità nelle forme previste dalle attuali normative.

2.3 – Accertamento di conformità urbanistica - edilizia e catastale

Dal sopralluogo e dal rilievo è emerso che sono presenti delle leggerer difformità edilizie rispetto alla concessione edilizia n 199/1978 , ultimo provvedimento autorizzativo. Dette difformità riguardano il cambio d'uso dei locali di sottotetto a locali abitabili non autorizzati con la concessione edilizia del 1978 nonche' leggere modifiche interne. Agli atti e' presente una istanza di condono edilizio del 01/04/0986 integrata nel 21/09/1988 . A seguito del precedente condono vi e' agli atti una richiesta integrativa del 16/09/1991 con la quale si chiedeva il perfezionamento della stessa mediante versamento di somme dovute per oblaizione. Ad oggi non e' possibile accertare se e' avvenuto il pagamento pertanto si reputa plausibile che non siano state versate pertanto l'istruttoria andra' perfezionata.

Inoltre è stato possibile reperire presso gli Uffici del Genio Civile di L'Aquila il Certificato di Collaudo delle opere depositate , che risulta agli atti con prot 884 del 25/02/1981 redatto dall'ing.De Angelis Domenico.

Non Conforme

Dal sopralluogo effettuato in data 20/07/2023 i beni oggetto di procedura esecutiva risultano conformi alle planimetrie catastali fatta eccezione per alcune indicazioni che non inficiano la validità del documento agli atti.

Non Conforme con riserva

In allegato 2.2 Altri titoli autorizzativi Comune - Genio Civile - Vigili del Fuoco

Cap 3 – Stato di possesso

All'atto del sopralluogo, gli immobili identificati al Fg. 9 part. 185 sub 10 risultano utilizzati dalla proprietaria secondo le esigenze del caso ,non rappresentando abitazione di tipo continuativo per la stessa.



Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

ATTO ESECUTIVO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Pescara del 03/02/2022 Rep. 241/2022, iscritto nei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 28/03/2022 ai n. ri 5550/482 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE DI CAPPELLE SUL TAVO –SOC COOP PER AZIONI A MUTUALITA' PREVALENTE (sede CAPPELLE SUL TAVO (PE)), contro [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da atto del Tribunale di Sulmona del 10/01/2023 Rep. 655/2022, iscritto nei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 01/02/2023 ai n. ri 2144/1595 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE DI CAPPELLE SUL TAVO –SOC COOP PER AZIONI A MUTUALITA' PREVALENTE (sede CAPPELLE SUL TAVO (PE)), contro [REDACTED]

In allegato 4.1 - Ispezioni ipotecarie

Difformità catastali:

Presenti

Cap 5 – Divisibilità degli immobili

Il bene oggetto della stima non e' divisibile fisicamente . Il bene oggetto di pignoramento pertanto dovra' essere venduto in un unico lotto.



6.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Metodo e criterio di stima

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

Parametro unitario di riferimento

Il parametro unitario che adotteremo è il m² (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

Valori medi di mercato

Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto, così come indicato nella tabella successiva.

Parametri caratteristici e coefficienti correttivi

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

6. Parametro zonale
7. Parametro costruttivo strutturale
8. Parametro costruttivo di finitura
9. Parametro costruttivo impiantistico
10. Parametro funzionale
11. Parametro di trasformazione

6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferito alla superficie lorda commerciale, e sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.



Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici, utilizzando il criterio di calcolo del D.P.R. 138/98 per la determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari e dei coefficienti di ragguaglio.

Essendo l'immobile ad uso residenziale per la valutazione della superficie commerciale si applicano i parametri correttivi come dettato dalla norma UNI EN 15733/2011 che contiene i seguenti dettami tecnici:

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;**
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) vani principali e accessori diretti:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- **per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.**

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- **qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:**

- **nella misura del 30%, fino a mq. 25;**

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- **qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:**

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

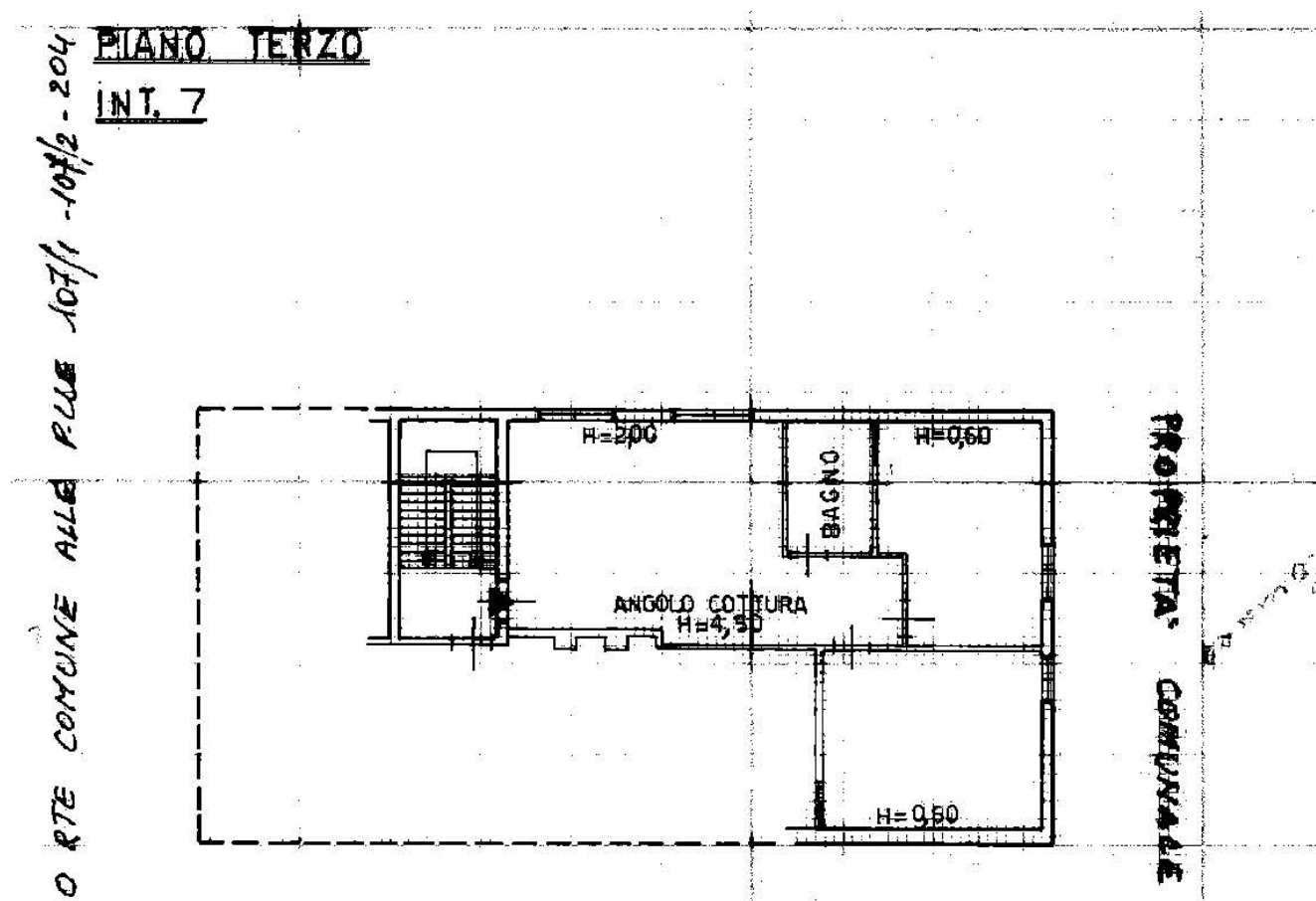


Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Immobile n. 1 (ABITAZIONE)

PIANTA PIANO TERZO



APPARTAMENTO PIANO TERZO

Sub 10



Superficie lorda 85,00 mq



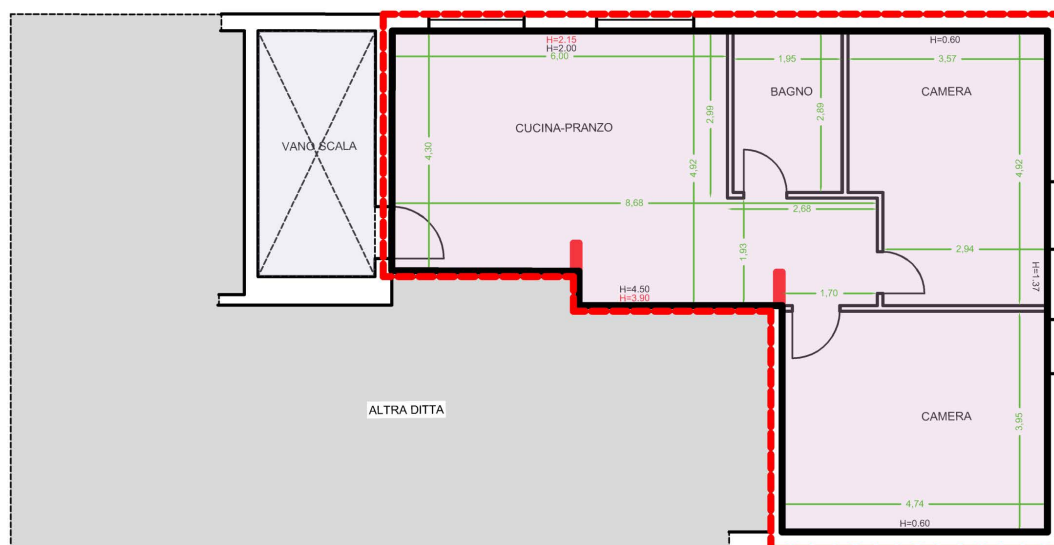
Superficie lorda 75,00 mq

H= - Altezze da planimetria catastale

H= - **Altezze rilevate**



Tramezzature non riportate in planimetria



Totale superficie lorda = Sup. lorda = 85,00 m²



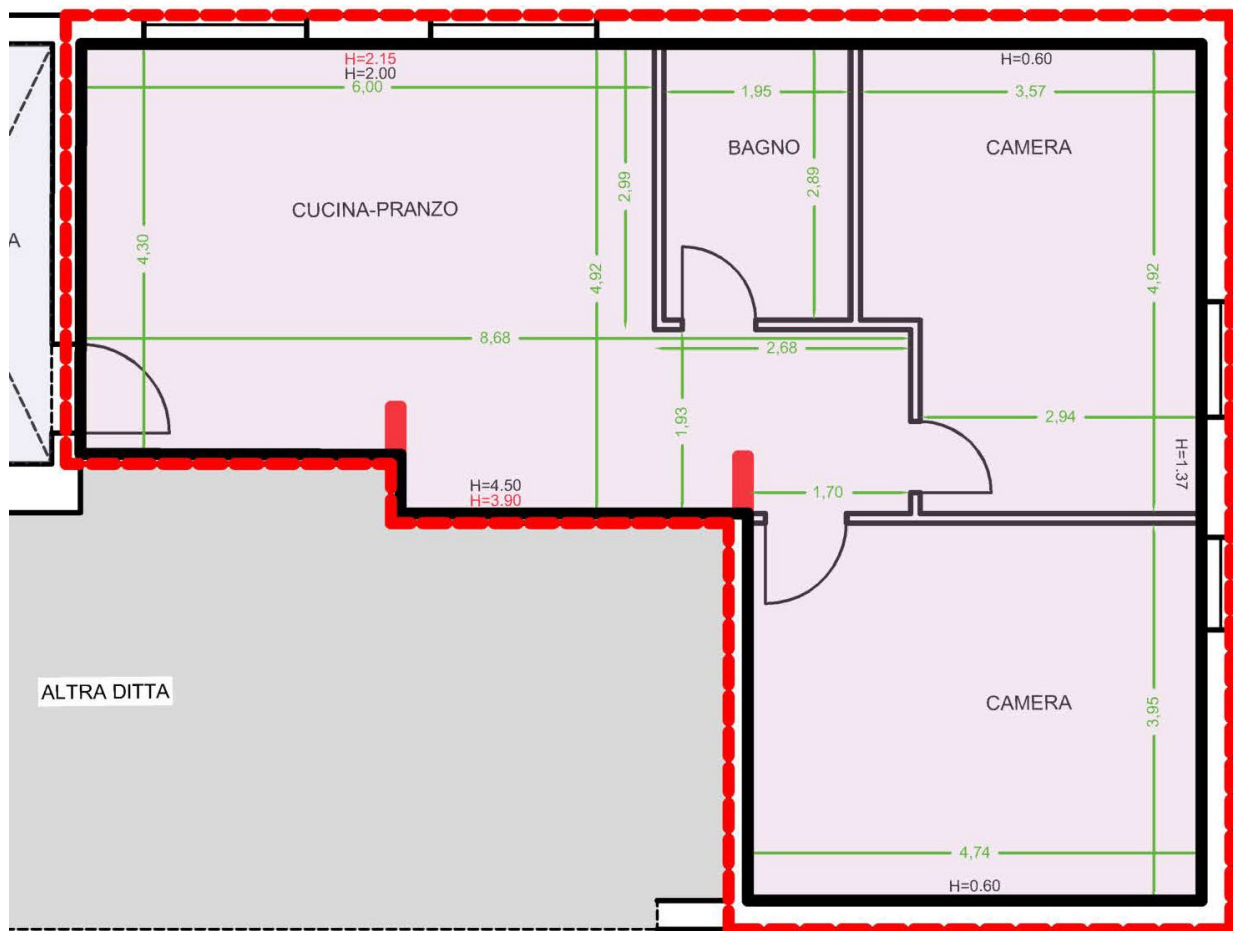


Tabella delle superfici ragguagliate immobile n. 1

Destinazione	Sup. lorda m ²	Sup. lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
Appartamento	85,00	85,00	100 %
Superficie utile totale		75,00	
Superficie lorda Totale		85,00	



Prezzi dell'Osservatorio del mercato immobiliare

29/11/23, 14:08

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: L'AQUILA

Comune: CAMPO DI GIOVE

Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO,CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Codice zona: B1

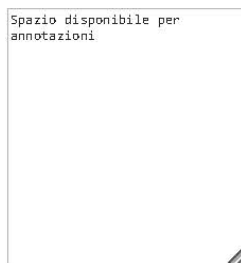
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 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, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi 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 Montoreale, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	990	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	960	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	Normale	370	520	L	1,5	1,8	L
Box	Normale	600	900	L	2,3	3,3	L
Posti auto coperti	Normale	500	740	L	1,8	2,6	L
Posti auto scoperti	Normale	280	420	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Normale	810	1100	L	2,3	3,4	L



Destinazione	min € / m ²	max € / m ²
Abitazioni civili	750,00	990,00
Totale valore medio Osservatorio=		870,00

CALCOLO DEL VALORE MEDIO RICAIVATO DA IMMOBILI COMPARATI

Indirizzo dell'Immobile n°1	Via San Matteo – Campo di Giove (AQ)	
Provenienza:	Idealista. it – sito internet	
Importo di vendita: €. 97.000,00	Sup.: 80 mq	Costo al mq: €. 1.212,50
Indirizzo dell'Immobile n°2	Via Alessandro Volta – Campo di Giove (AQ)	
Provenienza:	Idealista. it – sito internet	
Importo di vendita: €. 40.000,00	Sup.: 60 mq	Costo al mq: €. 1.500,00
	Via Del Lago – Campo di Giove (AQ)	



Indirizzo dell'Immobile n°3		
Provenienza:	Idealista. it – sito internet	
Importo di vendita: €. 76.000,00	Sup.: 45 mq	Costo al mq: €. 1.688,00
Indirizzo dell'Immobile n°4		
Provenienza:	Idealista. it – sito internet	
Importo di vendita: €. 97.000,00	Sup.: 90 mq	Costo al mq: €. 1.078,00
CALCOLO DEL VALORE MEDIO		
€. 310.000,00	275 mq	€. 1.127,27

Indagini e ricerche di mercato

	VALORE O.M.I.	Valore di comparazione
Destinazione	€ / m²	€ / m²
Abitazioni nuove o ristrutturate	870,00	1.127,27
Totale valore medio di mercato =		998,63
Arrotondamento		999,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio di mercato pari ad € 999,00 per l'appartamento in quanto, oltre alle finiture ed alle buone condizioni degli immobili, i buoni collegamenti stradali da cui sono serviti possono renderli ottimamente appetibili.

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva " facilità d'uso " dell'immobile.

Tali coefficienti vanno applicati al valore medio mercato di riferimento.

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI			
Piano senza ascensore	Terzo: 0.90	PSA	0.90
Orientamento	Sud Est/Sud Ovest: 0.95	ORI	0.95
Esposizione	Su più lati: 1.05	ESP	1.05
Affaccio	Su strada: 1.00	AFF	1.00
Taglio	maggiore mq 70: 1.00	TAG	1.00
Distribuzione	Normale: 1.00	DIS	1.00
Luminosità	Normale: 1.00	LUM	1.00
Vetustà	Oltre 20 anni	VET	0.80
Finitura	Nella media della zona: 1.00	FIN	1.00
Manutenzione Immobile:	Mediocre: 0.90 - Stabile: 0.90	MAN	0.90
Riscaldamento	Autonomo: 1.05	RIS	1.05
Efficienza Energetica	Inferiore alla media: 0.90	EFF	0.90
Locazione	Libero con arredo completo: 1.20	LOC	1.20
Stabile	Civile: 1.00	STA	1.00



Parcheggio	Più facile :1.10	PAR	1.10
Trasporti	Nella media della zona: 1.00	TRAS	1.00
Traffico	Normale: 1.00	TRAF	1.00
Zona	Nella media della zona: 1.00	ZON	1.00
Produttività	1.10	PROD	1.10
COEFFICIENTE CORRETTIVO:			0.887

Immobile n. 1 (ABITAZIONE)

Valore medio di mercato per m²

	€. 999,00
--	------------------

Coefficiente correttivo

	0.887
--	--------------

Superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: D.P.R.138/98

	886.11
--	---------------

VALORE DI STIMA ABITAZIONE

	€. 75.319,60
--	---------------------

Arrotondamento

	€. 75.320,00
--	---------------------

VALORE TOTALE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

VALORE DI STIMA appartamento

	€. 75.320,00
--	---------------------

VALORE DI STIMA TOTALE

	€. 75.320,00
--	---------------------



6.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, si effettueranno adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e 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 (5%):	€. 3.073,20
Valore della controversia - Ipoteca	€. 11.184,53
Riduzione monetaria: Definizione difformità urbanistico-edilizie:Chiusura condono edilizio	€ 2.049,24 (rivalutazione di lire 1.897.600 al 16.09.1991)
Interessi sull'oblazione	€ 1.075,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

6.5 – Riepilogo valore di stima e prezzo a base d'asta del lotto

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che agli immobili in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato.

Pertanto il valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ammonta a:

Valore di stima degli immobili:	€ 75.320,00
Adeguamenti e correzioni della stima:	€ 18.382,65
Prezzo a base d'asta del lotto	€. 56.937,35

6.6 – Descrizione riepilogativa

Appartamento di tipo civile con consistenza 3,5 vani in Campo Di Giove alla via Monte Amaro piano 3° di cui al fg 9 mappale 185 sub 10 del NCEU del Comune di Campo Di giove.

L'immobile si trova in via Monte Amaro n 11 , nel Comune di Campo Di Giove (AQ) all'interno della zona Residenziale di ristrutturazione di tipo 2.

L'edificio è ubicato all'interno di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli di cui uno parzialmente interrato .

L'organismo edilizio ha una forma rettangolare ed e' realizzato in struttura intelaiata in cemento armato.

La tamponatura esterna in muratura di laterizio intonacata ad intonaco di cemento di tipo civile e tinteggiata con porzioni di rivestimento in legno.

L'appartamento posto al piano terzo e' costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno ed a numero 2 camere da letto.

I locali sono tutti mansardati.

Dal sopralluogo è emerso che all'interno del cespite oggetto di perizia sono state realizzati due piccoli tramezzi nell'ambiente destinato a soggiorno di circa 60 cm in corrispondenza dell'angolo



cottura ma che pur tuttavia non costituiscono opere che siano soggette a sanatoria in quanto identificano solo in maniera diversa piccole porzioni degli ambienti. Le stesse sono facilmente rimovibili. Si ravvisa per altro una leggera discordanza delle altezze interne, specie in corrispondenza di quanto dichiarato nell'acquistamento dalle quali si evince che le altezze minime pari a 2,00 sono pari a 2,15 m mentre la massima pari a 4,50 risulta essere pari a m 3,90.

L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato e non è di domicilio della persona esecutata. L'unità, sprovvista di agibilità, necessita di versamento di parte degli oneri di ablazione per un condono non chiuso pari ad € 2.049,24 oltre gli interessi calcolati dal 01.04.1986 pari ad € 1.075,68 oltre alle spese tecniche di istruttoria per € 1.000,00 e relativo rilascio dell'agibilità. Vanno decurtate le somme spettanti per controversia come da ipoteca oltre al 5% per eventuali altri insoluti.

Il valore di stima degli immobili pignorati a base d'asta è pari a €. 56.937,35 euro (euro cinquantaseimilanovecentotrentasetta/35).

Allegati

- 1.1 **verbale di immissione in possesso**
- 1.2 **visure catastali e planimetrie catastali**
- 1.3 **Schema del rilievo dello stato dei luoghi (abitazione)**
- 2.1 **Titoli autorizzativi – Comune di Campo di Giove, Genio civile**
- 2.2 **Richiesta agibilità e Agibilità**
- 2.3 **Ispezioni ipotecarie**

L'esperto stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Sulmona, 30 Novembre 2023

geom. Ciotti Giuseppe

