

TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2023

Condominio Via del Lago
contro



Giudice Dott. Luca PELLICCIA
Custode Giudiziario Avv. Laura Casaccia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Carmine Pace
iscritto al Collegio dei Geometri Geometri Laureati di L'Aquila al N. 2115
C.F. PCACMN83H08G492W - P.Iva 01854380662

con studio in Sulmona (L'Aquila) Via Dell'Industria n. 6
cellulare: 3339861287
email: geom.pacec@yahoo.com
pec: geom.carmine.pace@pec.it



BENE IN CAMPO DI GIOVE (AQ) VIA VALLE ROMANA SNC

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà in ragione della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni relativamente a **Appartamento e cantina di pertinenza** sito nel Comune Campo Di Giove (AQ), in Via Del Lago 4.

Composto da: al piano seminterrato (PS-1) raggiungibile dalla scala comune, vi è una piccola cantina avente superficie utile pari a **mq 2.86**; piano terzo formato da un piccolo disimpegno utilizzato come ingresso, un vano utilizzato come soggiorno, una cucina, un bagno, piccolo disimpegno/ripostiglio, una camera per una superficie utile pari a **mq 36.63**.

L'immobile è identificato in catasto: **foglio 10 mappale 406 sub. 8, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita 206,58.**

Coerenze: a Nord – Est su cortile condominiale, ad Ovest - sud con l'ingresso e la scala comune.

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un condominio realizzato in origine sulla base della concessione edilizia n. 140/77 del 05/03/1979 (reperita dal Comune dopo richiesta di accesso agli atti) con agibilità n. 897 del 05/07/1980. A seguito dell'esame delle pratiche edilizie, risultano in difformità tra il progetto approvato e quello realizzato, così come dal punto di vista catastale; nello specifico è necessaria una CILA in sanatoria per distribuzione interna, per la chiusura di due finestre e apertura di una finestra.

2. CARATTERISTICHE ZONALI

Caratteristiche zona: Zona residenziale centrale

Caratteristiche zone limitrofe: Zona periferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Principali collegamenti pubblici (sufficiente): autobus, strada comunale;

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, scuola materna ed elementari, spazi verdi, alberghi;

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato è di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, acquista con Istrumento Atto Pubblico Notarile del 18/04/2012 Rep. 412282/24453, Rogante VITAGLIANO DOMENICO.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 04/01/2024 - Registro Particolare 192 Registro Generale 223Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 39811 del 17/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate difformità urbanistico edilizie tra quanto realizzato con i progetti approvati e quanto riportato dal Sottoscritto nelle planimetrie che descrivono lo stato di fatto dell'immobile.

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:

Anche dal punto di vista catastale, si è rilevata difformità tra le planimetrie presenti in banca dati e quanto riportato dal Sottoscritto nelle planimetrie che descrivono lo stato attuale dell'immobile.

5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)

L'Unità immobiliare è pervenuta al Sig. [REDACTED] con:

- Atto Notarile di compravendita rep. 412282/24453 del 18/04/2012 Rogante Notaio Vitagliano Domenico, Registrato all'Agenzia delle Entrate di L'Aquila in data 09/05/2012 al n. 6867.

6. ATTUALI PROPRIETARI

PROPRIETARIO IMMOBILE FG. 10 PART.LLA 406 SUB. 8:

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1
in regime di comunione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia rilasciata n. 1403/77 del 05/03/1979 - pratica PDC prot. 9/79 a nome del Sig.

[REDACTED]
Voltura alla Concessione Edilizia n. 1019 pratica n. 26 del 18/07/1979;

Agibilità rilasciata con autorizzazione con n. 897 del 05/07/1980.



DESCRIZIONE APPARTAMENTO di cui al punto A

A. Proprietà in ragione della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni relativamente a **Appartamento e cantina di pertinenza** sito nel Comune Campo Di Giove (AQ), in Via del Lago 4.

Composto da: al piano seminterrato (PS-1) raggiungibile dalla scala comune, vi è una piccola cantina avente superficie utile pari a **mq 2.86**; piano terzo formato da un piccolo disimpegno utilizzato come ingresso, un vano utilizzato come soggiorno, una cucina, un bagno, piccolo disimpegno/ripostiglio, una camera per una superficie utile pari a **mq 36.63**, il tutto sviluppa superficie lorda complessiva pari a circa mq **45.24**.

L'immobile è identificato in catasto: **foglio 10 mappale 406 sub. 8, categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita 206,58.**

Coerenze: a Nord – Est su cortile condominiale, ad Ovest - sud con l'ingresso e la scala comune.

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un condominio realizzato in origine sulla base della concessione edilizia n. 140/77 del 05/03/1979 (reperita dal Comune dopo richiesta di accesso agli atti) con agibilità n. 897 del 05/07/1980. A seguito dell'esame delle pratiche edilizie, risultano in difformità tra il progetto approvato e quello realizzato, così come dal punto di vista catastale; nello specifico è necessaria una CILA in sanatoria per distribuzione interna, per la chiusura di due finestre e apertura di una finestra.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da piano Regolatore, il fabbricato ricade all'interno della Zona Residenziale di Ristrutturazione di Tipo 1

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Sup. Netta [mq]	coeff.	Sup. commerc. [S.L x coeff mq]	esposizione	condizioni
Ingresso	1.74	1.18	1	1.74	N.E.	buone
Soggiorno	12.90	11.46	1	12.90	Nord	buone
Disimpegno	4.00	3.85	1	4.00	Nord	buone
Camera	11.70	9.16	1	11.70	N.O.	buone
Bagno	4.28	3.07	1	4.28	N.E.	buone
Cucina	3.01	2.12	1	3.01	N.E.	buone
Ripostiglio	4.46	2.93	0.5	2.23	Sud	buone



Cantina	3.15	2.86	0.5	0.16	N.E.	buone
---------	------	------	-----	------	------	-------

Superficie Lorda complessiva: mq **45.24**

Superficie Netta complessiva: mq **36.63**

Superficie Commerciale complessiva: mq **40.02**

ACCESSORI

Sono presenti accessori al Fabbricato (corti, giardini, locale tecnico ecc...)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Le caratteristiche del compendio immobiliare risultano essere ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico nel quale sono ubicati gli immobili.

Per quanto riguarda gli impianti è necessario verificare la conformità alla normativa vigente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Il metodo di stima adottato è quello comparativo, messo in relazione con altri beni analoghi dei quali si conosce il loro recente valore di mercato e-o il loro prezzo di acquisto, in relazione al libero mercato della zona.

E' questo un sistema che, convertendo il bene da stimare in moneta, consente di determinare il più probabile valore, dell'immobile oggetto di stima, nel mercato immobiliare.

Si è utilizzato, pertanto, il metodo sintetico esprimibile in euro/mq.

8.1.1 - METODO E CRITERIO DI STIMA: Il metodo che adatteremo 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.

8.1.2 - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario che adatteremo è il mq (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

8.1.3 - VALORI MEDI DI MERCATO: Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato attraverso le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.1.4 - 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:

- Parametro zonale;
- Parametro costruttivo strutturale;
- Parametro costruttivo di finitura;
- Parametro costruttivo impiantistico;
- Parametro funzionale;
- Parametro di trasformazione;

8.2. Fonti di informazione

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro unitario si riferisce alla superficie lorda commerciale, ed è stato quantificato mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o similari 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.

8.3. Valutazione delle superfici

Appartamento	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Quota di possesso	Valore €	Valore Totale
Sub. 8	40.02	€ 1.050,00	1/1	€ 42.021,00	€ 42.021,00
					€ 42.021,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute e rimborso forfetario per manutenzione sul soffitto in stato di degrado;
- Spese tecniche (CILA in Sanatoria) di regolarizzazione urbanistico e catastale:

✚ Spese oblazione per il ripristino difformità urbanistico-edilizie
pari a **1033,00 euro**

✚ Spese tecniche stimate pari a **1.500,00 euro**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: **Euro 35.285,90**



Sulmona 01/06/2024

IL CTU
Geom. Pace Carmine

