

**GEOMETRA/PERITO FORENSE**

Telf Personale: +39 330 389856

E-mail: [cesare.antonio.palombizio@geopec.it](mailto:cesare.antonio.palombizio@geopec.it)  
[cesarepalombizio@hotmail.it](mailto:cesarepalombizio@hotmail.it)

ALBO GEOMETRI N 1597 AQ

CTU TRIBUNALE SULMONA N 77

COORDINATORE SICUREZZA NEI CANTIERI MOBILI

ALBO COLLAUDATORI REGIONE ABRUZZO - EL N 29/99

PRATOLA PELIGNA VICO 1° LEVANTE N 3A

**TRIBUNALE DI SULMONA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2021 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. LUCA PELLICIA

RICORRENTE **Alicudi SPV srl**Procuratore Avv. Gaetano Biocca [gaetano.biocca@pec.studiolegalebiocca.it](mailto:gaetano.biocca@pec.studiolegalebiocca.it)

ESECUTATO

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**ESPERTO ESTIMATORE: *Geom. Cesare A. Palombizio*

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG ABRUZZO - PESCARA

**INDICE**

1. <b>PREMESSA</b>	pag. 1
2. <b>RELAZIONE TECNICA</b>	
Introduzione	pag. 3
Delineamento compendio pignorato in LOTTI	pag. 4
Identificazione beni	pag. 5
dati catastali/confinanti	pag. 7
Descrizione Sommaria/foto	pag. 9
LOTTO 1	pag. 9
Aspetti comuni: LOTTI 2 >8	pag. 12
Requisiti propri: LOTTO 2 >8	pag. 14
LOTTO 2	pag. 15
LOTTO 3/4/5/6	pag. 16
LOTTO 7/8	pag. 17
LOTTO 9	pag. 18
Formalità, Vincoli ed Oneri, anche di natura condominiale	pag. 19
Destinazione e legittimità urbanistica	pag. 19
usi civili o vincoli pubblicistici	pag. 20
Qualificazione energetica	pag. 21
3. <b>RELAZIONE ESTIMATIVA</b>	
oggetto di stima e criteri estimativi adottati	pag. 22
localizzazione	pag. 23
metodo d'individuazione del prezzo di stima	pag. 24
Quadro sinottico per determinazione prezzo di stima	pag. 28
4. <b>CONCLUSIONI</b>	pag. 30

**APPENDICE**

1. Pianta schematica Lotto 1 – [REDACTED]
2. N 2 Pianta schematiche Lotti 2>8 – [REDACTED]
3. Certificato destinazione urbanistica Terreno.

**ALLEGATI:** pagg 29**ATTI CATASTALI DISTINTI PER LOTTI:**

- Visure tutti i lotti;
- Pianta, Estratto di mappa, elenco immobili lotto 1;
- Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni Lotti 2/3/4/5/6/7/8;
- Estratto di mappa lotti 2>9.

La presente Relazione è depositata tramite punto di accesso al PCT unitamente alla Specifica delle Competenze professionali, e copia è stata inviata alle parti o loro procuratori.





## 1. PREMESSA

Con atto di procedura esecutiva immobiliare, verbale di pignoramento del 29/09/2021 n. 437, pubblicato mediante trascrizione presso l'AGENZIA delle ENTRATE Ufficio Provinciale de' L'AQUILA - Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare- il 09/11/2021 nn. 19922/15736, a favore di **Alicudi SPV SRL**; la parte ricorrente ha chiesto al Tribunale di Sulmona di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di proprietà in quota, a

—sì distinti:

- Porzione di fabbricato ad uso abitazione, da cielo a terra, con annessa porzione di corte, e da tre vani oltre accessori al piano primo a cui si accede tramite scala interna; il tutto a confine con strada vicinale, proprietà comunale o aventi causa, proprietà ENEL o aventi causa, salvo altri; censito al N.C.E.U. del Comune di **Rocca Pia** (AQ) alla Via Marconi, al foglio 1, part. 1003, sub. 3, cat. A/2, classe 1, vani 5, R.C. euro 160,10, graffato con il sub 4;
- fabbricato da cielo a terra con l'area su cui insiste e circostante estesa mq. 230 (duecentotrenta) circa, confinante con Via del Rio n. 33, proprietà [REDACTED] a più lati salvo altri, e composto da: appartamento svolgentesi sui piani terraneo, primo, secondo e sottotetto composto di vani 10 oltre accessori; censito al N.C.E.U. del Comune di **Pettorano sul Gizio** (AQ) alla Via Rio, al foglio 24, part. 953, sub. 1, cat. A/2, classe U, vani 10, R.C. euro 516,46, che a seguito di soppressione catastale ha generato le seguenti sub-particelle: 4,5,6,7,8,9,10;
- locale garage posto al piano terra esteso mq. 34 (trentaquattro) circa; censito al N.C.E.U. del Comune di **Pettorano sul Gizio** (AQ) alla Via Rio, al foglio 24, part. 953, sub. 2, cat. C/6, classe 7, mq. 34 circa, piano T, R.C. euro 61,46, che a seguito di soppressione ha generato la seguente sub-particella n. 3;
- terreno, adiacente il fabbricato sopra descritto, confinante con il detto fabbricato, Via Porto del Rio, proprietà [REDACTED] aventi causa, salvo altri; censito al N.C.T. del Comune di **Pettorano sul Gizio** (AQ), al foglio 24, part. 514, are 42, centiare 50, R.A. euro 7,68, R.D. euro 13,17.

Accedendo a tale richiesta, il signor Giudice dell'esecuzione ha nominato, con Provvedimento depositato il dì 03/12/2021, quale "esperto", il sottoscritto *Cesare A. Palombizio* nato il 16/01/1957 a Pratola Peligna, iscritto al n 82 dell'Albo dei "Consulenti Tecnici d'Ufficio" Tribunale Sulmona, con studio professionale in Pratola Peligna al vico I Levante n 3.

Così come disposto nel sopra menzionato Provvedimento il 09/12/21 ho inviato





tramite PCT il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico conferitomi.

Il signor Giudice dell'Esecuzione disponeva la redazione di una relazione di stima da cui emergano i fatti e gli atti dei cespiti pignorati, così come espressamente indicato nel Provvedimento di nomina.

Prescriveva inoltre che copia della Relazione fosse recapitata ai creditori procedenti e intervenuti, e al debitore, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, ed a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti qualora le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.

Presa visione degli atti e dei documenti processuali, in seguito a convocazione del Custode Giudiziario IVG Abruzzo e per essa l'incaricato Signor Italiani Carmine, di cui la prima del 11/01/22 rinviata, il giorno stabilito 18/01/2022, unitamente al Custode ci si è trovati nei cespiti pignorati, e ho potuto procedere alla ricognizione dei luoghi, dando inizio alle operazioni peritali, alla quale era presente l'esecutata signor [REDACTED] d anche altri, come da verbale del Custode Giudiziario.

Dopo attenta riflessione e studio della pratica sono giunto alla possibilità di esporre il tutto nel proseguimento della presente *Relazione*, con la convinzione di essermi posto in modo oggettivo e inequivocabile rispetto ai beni in esame, si è proceduto alla determinazione del più *probabile valore di mercato* all'attualità.

Prima di determinare il "*Prezzo di Stima*", ho compiuto l'identificazione, indicato i dati catastali e confinanti e sommaria descrizione dei cespiti pignorati, il tutto corroborato di supporto grafico planimetrico estratto dall'AdE-Catasto Terreni/ Fabbricati L'Aquila.





## 2 . RELAZIONE TECNICA

### INTRODUZIONE

All'atto del sopralluogo del 18/01/2022, è emerso che lo stato di fatto delle unità immobiliari eseguite in **Pettorano sul Gizio** in catasto distinto al **Fg 24 part. 953 sub 3-4-5-6-7-8-9** (categoria a **destinazione ordinaria** A e C) di **unità ultimate** non è conforme a quanto registrato negli atti catastali ovvero.

Tali situazioni sono state argomentate nella nota, depositata il 19/01/2022, sulla quale il signor Giudice, con provvedimento del 07/02/2022, mi ha **AUTORIZZATO** all'espletamento delle necessarie pratiche catastali.

Dall'esame della documentazione in atti catastali, ho riscontrato che è necessario procedere al **DECLASSAMENTO DELLA CATEGORIA**, pertanto mi sono immediatamente attivato definendo puntualmente le identificazioni catastali da indicare negli atti della procedura, di seguito dettagliate:

#### L'INTESTAZIONE CATASTALE È RIMASTA INVARIATA:

\_\_\_\_\_ sedente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.

- o Fabbricato da cielo a terra alla Via Rio in **Pettorano sul Gizio (AQ)**, costituito da 7 uii e 1 BCNC, identificate ora in catasto fabbricati al **foglio 24 mapp/part 953** e subalterni di seguito dettagliati:
  - **sub 10 invariata**: BCNC (scale accesso/corte comune a tutti i sub)  
Partita speciale A-piano T-1-2-3;
  - **sub 12** già 4: ctg F/3 piano T;
  - **sub 13** già 5: ctg F/3 piano 1;
  - **sub 14** già 6: ctg F/3 piano 1;
  - **sub 15** già 7: ctg F/3 piano 2-3;
  - **sub 16** già 8: ctg F/3 piano 2-3;
  - **sub 17** già 9: ctg F/3 piano 2-3;
- o Locale garage posto al piano terra alla Via Rio in **Pettorano sul Gizio (AQ)**, uii identificata ora in catasto fabbricati al **foglio 24 mapp/part 953** e subalterno di seguito dettagliato:
  - **sub 11** già 3: ctg F/3 piano T;

Il tutto è meglio esplicitato nel ragguglio depositato il 30/05/2022.





DELINEAMENTO COMPENDIO PIGNORATO IN LOTTI

Trattandosi di beni non omogenei, tenuto conto la conformazione e l'uso ho considerato che, nell'esclusivo interesse della procedura, si è proceduto alla costituzione di **sette lotti** distinti del fabbricato alla Via Rio in **Pettorano sul Gizio (AQ)**, **un lotto** del terreno circostante al già menzionato fabbricato ed **un lotto** per l'abitazione in **Rocca Pia**, così come di seguito distinti.

- **LOTTO 1**\_\_comune di **Rocca Pia** (Aq): abitazione, da cielo a terra, con annessa porzione di corte, di cinque vani catastali al piano terra e primo cui si accede tramite scala interna; fg 1 mapp/part n 1003 sub 3 cui vi è graffato il **sub 4**.
- **LOTTO 2**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): porzione edilizia di un fabbricato in corso di ristrutturazione fg 24 mapp/part n 953 sub 11 già 3: ctg F/3 piano T; oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) distinto con il sub 10 Partita speciale A-piano T-1-2-3;
- **LOTTO 3**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): unità immobiliare in corso di costruzione fg 24 mapp/part n 953 sub 12 già 4: ctg F/3 piano T; oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) distinto con il sub 10 Partita speciale A-piano T-1-2-3;
- **LOTTO 4**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): unità immobiliare in corso di costruzione fg 24 mapp/part n 953 sub 13 già 5: ctg F/3 piano 1; oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) distinto con il sub 10 Partita speciale A-piano T-1-2-3;
- **LOTTO 5**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): unità immobiliare in corso di costruzione fg 24 mapp/part n 953 sub 14 già 6: ctg F/3 piano 1; oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) distinto con il sub 10 Partita speciale A-piano T-1-2-3;
- **LOTTO 6**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): unità immobiliare in corso di costruzione fg 24 mapp/part n 953 sub 15 già 7: ctg F/3 piano 2-3; oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) distinto con il sub 10 Partita speciale A-piano T-1-2-3;
- **LOTTO 7**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): unità immobiliare in corso di costruzione fg 24 mapp/part n 953 sub 16 già 8: ctg F/3 piano 2-3; oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) distinto con il sub 10 Partita speciale A-piano T-1-2-3;
- **LOTTO 8**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): unità immobiliare in corso di costruzione fg 24 mapp/part n 953 sub 17 già 9: ctg F/3 piano 2-3; oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) distinto con il sub 10 Partita speciale A-piano T-1-2-3.
- **LOTTO 9**\_\_comune di **Pettorano sul Gizio** (Aq): terreno, adiacente il lotto edificato sopra descritto fg 24 mapp/part n 514 are 42, centiare 50, RA € 7,68, RD € 13,17.

Questo al fine di rendere più omogenei i pareri estimativi, non tralasciando di considerare gli evidenti vantaggi (più vendite a minor prezzo con ricavo complessivo uguale, se non maggiore, alla vendita in unico lotto) che la procedura otterrà.





IDENTIFICAZIONE BENI

Il compendio immobiliare pignorato si trova in Provincia dell'Aquila, in massima parte nel comune di **Pettorano sul Gizio** ed è costituito da porzioni edilizie - **lotti da 2 a 8** -, facenti parte di un fabbricato di epoca remota, contornato da distacco "tecnico", ubicato nella parte bassa del paese alla Via Vittorio Monaco (già via del rio), da cui vi si accede.

Posizionato centralmente al lotto edificato si trova lo stabile di conformazione quadrangolare formato di tre livelli di piano e sottotetto, con affacci liberi su corte esclusiva e fronte principale contiguo alla già menzionata strada pubblica.

Il manufatto è costituito da sette unità immobiliari in corso di costruzione, dislocate come segue: due (**lotti 2 e 3**) al piano T, due (**lotti 4 e 5**) al piano 1° e tre (**lotti 6, 7 e 8**) ai piani 2°-3°sottoteto.

PROSPETTO PRINCIPALE CON INGRESSO SU VIA VITTORIO MONACO (GIÀ VIA DEL RIO)



Nello stesso comune si trova il terreno **-lotto 9-**, che racchiude su tre lati l'anzidetto lotto edificato, e con un ampio fronte sulla via pubblica menzionata.







L'altro cespite immobiliare **-lotto 1-** si trova nel comune di **Rocca Pia**: si tratta di un'abitazione su due livelli di piano situato all'ingresso nord del paese, sulla via Guglielmo Marconi, 5 (vecchio tracciato urbano della SS 17).

Vi si accede dal percorso carrabile esistente con sbocco sulla menzionata strada pubblica, a poche decine di metri dallo slargo dove si affacciano il comune e le poste.

SBOCCO PERCORSO CARRABILE SU VIA GUGLIELMO MARCONI



VISTA DA STRADA PUBBLICA GUGLIELMO MARCONI



PROSPETTO PRINCIPALE





DATI CATASTALI - CONFINANTI

Dalle ricerche ed indagini effettuate negli uffici catastali ho riscontrato delle lievi difformità, non rilevanti riguardo la *consistenza, categoria e classe* assegnate, sul bene di Rocca Pia; gli altri dati sono conformi allo stato di fatto.

**LOTTO 1**

➤ Catasto Fabbricati: comune di Rocca Pia

DITTA: [REDACTED] propr. 1000/1000.

- Fg **1** mapp/part n **1003** sub **3** (graffato sub 4), Ctg A/2 cl. 1-vani 5 - Rendita € 160,10; - Viale Guglielmo Marconi n 63, piano T-1.

CONFINI: con sub 5 stesso mapp/part, e mapp/part 1023 su tre lati, salvo altri.

**LOTTO 2**

➤ Catasto Fabbricati: comune di Pettorano sul Gizio

DITTA: [REDACTED] – proprietà per 1/1.

- Fg **24** mapp/part n **953** sub **11**, Ctg F/3 (in corso di costruzione) -Via Ponte Rio n. 24 Piano T;

CONFINI: con BCNC sub 10 stesso mapp/part-corte su tre lati e atrio/vano scala-, salvo altri.

**LOTTO 3**

➤ Catasto Fabbricati: comune di Pettorano sul Gizio

DITTA: [REDACTED] edente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.

- Fg **24** mapp/part n **953** sub **12**, Ctg F/3 (in corso di costruzione) -Via Ponte Rio n. 24 Piano T;

CONFINI: con BCNC sub 10 stesso mapp/part-corte su tre lati e atrio/vano scala-, salvo altri.

**LOTTO 4**

➤ Catasto Fabbricati: comune di Pettorano sul Gizio

DITTA: [REDACTED] edente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.

- Fg **24** mapp/part n **953** sub **13**, Ctg F/3 (in corso di costruzione) -Via Ponte Rio n. 24 Piano 1;

CONFINI: con BCNC sub 10 stesso mapp/part -vano scala- e sub 5, affaccio su corte comune su tre lati (BCNC sub10), sottostante sub 11, salvo altri.

**LOTTO 5**

➤ Catasto Fabbricati: comune di Pettorano sul Gizio

DITTA [REDACTED] edente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.

- Fg **24** mapp/part n **953** sub **14**, Ctg F/3 (in corso di costruzione) -Via Ponte Rio n. 24 Piano 1;

CONFINI: con BCNC sub 10 stesso mapp/part -vano scala- e sub 4, affaccio su corte comune su tre lati (BCNC sub10), sottostante sub 12, salvo altri.







### LOTTO 6

- Catasto Fabbricati: comune di Pettorano sul Gizio  
DITT [REDACTED] ente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.
- Fg 24 mapp/part n 953 sub 15, Ctg F/3 (in corso di costruzione) - Via Ponte Rio n. 24 – P.2-3;

CONFINI: con BCNC sub 10 stesso mapp/part -vano scala- e sub 17, affaccio su corte comune su tre alp2 e due al p3 lati (BCNC sub10), sottostante sub 13, salvo altri.

### LOTTO 7

- Catasto Fabbricati: comune di Pettorano sul Gizio  
DITTA [REDACTED] dente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.
- Fg 24 mapp/part n 953 sub 16, Ctg F/3 (in corso di costruzione) - Via Ponte Rio n. 24 - P.2-3;

CONFINI: con BCNC sub 10 stesso mapp/part -vano scala- e sub 17, affaccio su corte comune su tre lati (BCNC sub10), sottostante sub 14, salvo altri.

### LOTTO 8

- Catasto Fabbricati: comune di Pettorano sul Gizio  
DITTA [REDACTED] dente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.
- Fg 24 mapp/part n 953 sub 17, Ctg F/3 (in corso di costruzione) - Via Ponte Rio n. 24 - P.2-3;

CONFINI: con BCNC sub 10 stesso mapp/part -vano scala-, sub 15, sub 16, affaccio su corte comune su un (p2) / due(p3) lati (BCNC sub10), sottostante sub 13 e 14, salvo altri.

### LOTTO 9

- Catasto Terreni: comune di Pettorano sul Gizio  
DITTA: [REDACTED] edente in Pettorano sul Gizio (Aq)– proprietà per 1/1.
- Fg 24 Mapp/Part n 514 Seminativo cl2 are 42 centiare 50, RA euro 7,68, RD euro 13,17.

CONFINI: pubblica via e corte del mapp/part 953, mapp/part 512, 510,556 sottostante sub 13 e 14, salvo altri.





DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

ABITAZIONE ROCCA PIA LOTTO 1

Il bene in questione -lotto 1- si trova nel comune di **Rocca Pia**: si tratta di un'abitazione su due livelli di piano, di forma rettangolare, con tre affacci liberi e uno in aderenza ad altro fabbricato.

Al piano terra vi è l'ingresso, a raso con il menzionato tracciato carrabile, un angusto ripostiglio e due vani adibiti a cucina e soggiorno; dalla scala interna si arriva al piano primo, dove sono dislocate tre stanze di ridotte dimensioni, disimpegno, bagno e un wc di adattamento.

STANZE PIANO PRIMO



SCALA INTERNA



Dalla ricognizione a vista e dalla documentazione tecnica rilevata, emerge che il manufatto edilizio originario, è stato fabbricato in massima parte con *telai portanti* e *chiusure fisse perimetrali* di muratura, e *orizzontamenti* costituiti da struttura mista ferro/laterizio/calcestruzzo a voltine; *copertura* a falde inclinate.

Le *pareti interne* sono costituite da muratura, parte intonacate al civile tinteggiate con pittura lavabile, e in massima parte rivestite con legno di *pino*.

Gli ambienti sono collegati tra loro con *infissi di porte* di legno, così pure la porta d'ingresso; *infissi di chiusura mobili* sono formati da finestra e persiane di legno.





Il *bagno* è dotato dei normali apparecchi sanitari -lavabo/bidet/tazza/doccia in vitreous-china e rubinetteria d'acciaio cromato, *pavimentato* e parzialmente rivestito con ceramica le *pareti*. Nel *wc* vi è solo la tazza.

BAGNO



WC



Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, sono, da analisi conoscitiva, atti all'uso, con salvezza della rispondenza alle necessarie misure di prevenzione prescritte dalla normativa in materia di sicurezza e salubrità dei locali.

I *balconi*, in pessimo stato di conservazione, pavimentati con mattonelle antigelive e protetti da ringhiera di ferro.





Da verificare il rispetto degli standards urbanistici e igienico sanitari, per le ridotte dimensioni dei vani.

I materiali impiegati sono di bassa scelta del tipo in comune commercio, di nessun pregio qualitativo e tipologico. Tutte le opere sono in cattivo *stato di conservazione e manutenzione*, necessitano di un intervento edilizio consistente.

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati sulla base dei conteggi effettuati dei rilievi e dalla documentazione tecnica acquisita negli uffici comunali e catastali.

Il fabbricato di forma rettangolare misura ml 10\*5ca, la cui sagoma a terra sviluppa mq. 55ca totali; sviluppa la superficie complessiva mq 110ca, ripartiti tra il piano terra e primo, ciascuno di altezza utile di mt 3.20; oltre a mq 4ca di balconi, e corte esclusiva di mq 35ca; la cui consistenza catastale è di vani 5 e SC mq 105 escluse le aree scoperte.







ASPETTI COMUNI FABBRICATO PETTORANO SUL GIZIO **LOTTI 2>8**

Nello stabile vi sono dislocate sette unità immobiliari in corso di **ristrutturazione** oltre ai beni comuni a tutti, quali atrio/scale e l'anzidetta corte, da dove si accede a raso dalla pubblica Via Vittorio Monaco (già Via del rio).

INGRESSO CONDOMINIALE



VANO SCALA CONDOMINIALE



Dalla ricognizione a vista e dalla documentazione tecnica rilevata, emerge che il manufatto edilizio originario, è stato fabbricato in massima parte con *telai portanti* e *chiusure fisse perimetrali* di muratura, e *orizzontamenti* costituiti da struttura mista ferro/laterizio/calcestruzzo; *copertura* a falde inclinate.







L'estetica e il grado di finitura sono di stile semplice, considerata anche l'epoca di costruzione, non rilevando né particolari accorgimenti di carattere architettonico né materiali pregiati.

Da verificare il rispetto degli standards urbanistici e igienico sanitari, per le ridotte dimensioni dei vani, delle singole unità immobiliari.

In ultimo vengono indicate la consistenza dimensionali del fabbricato condominiale, avente conformazione rettangolare: misura ml 12\*10ca, la cui sagoma a terra è di mq. 130ca totali, oltre la corte -distacco tecnico-perimetrale di mq 100ca.

Verticalmente si eleva su tre livelli di piano e sottotetto, con tutti i prospetti liberi sulla corte comune, al piano terra l'altezza utile è di mt 4ca, al piano 1° e 2° è di mt 3ca, mentre il piano 3°-sottotetto- è variabile di mt 1.50/3ca; nel complesso sviluppa un ingombro planivolumetrico di mc 1400 i tre piani residenziali e mc 300ca il sottotetto.





REQUISITI PROPRI DELLE SINGOLE PORZIONI EDILIZIE

Le sette le porzioni edilizie sono ora distinte in catasto tra le categorie “fittizie” e precisamente come F/3-UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE- trovandosi allo stato al “grezzo” ovvero mancanti di tutte le opere di completamento quali impiantistica, pavimentazioni, intonaci, infissi etc.

**Piano terra**



**Piani in elevazione**







### Lotto 2

Si tratta di porzione edilizia monolocale al piano terra, occupa la parte laterale S/E dello stabile, in precedenza registrato in catasto come garage: di forma rettangolare con lati di ml 10\*5ca, in pianta sviluppa la superficie lorda di mq 52ca, di altezza utile di mt 4ca. Vi si accede direttamente dal fronte principale con accesso carrabile chiuso da portone di legno.





### Lotto 3

Unità immobiliare, lungo la zona laterale N/O, si costituisce di due locali al piano terra, era annotato in catasto come magazzino: di forma rettangolare, misura ml 10\*5ca, per una superficie lorda di mq 52ca, di altezza utile di mt 4ca.

Si accede direttamente dal fronte principale con accesso carrabile chiuso da portone di legno e lateralmente da un'apertura pedonale, vi è anche un'apertura pedonale che da sull'atrio condominiale.

### Lotto 4

Organismo immobiliare al piano primo, formato da due blocchi contigui rettangolari, uno sulla parte laterale S/E, misura ml 10\*5ca, l'altro sulla parte centrale anteriore di ml 2.5\*3.5ca, per una superficie lorda di mq 61ca, di altezza utile di mt 3ca, e due balconi uno sulla facciata anteriore e l'altro sul prospetto posteriore.; era annotato in catasto come abitazione economica A/3 e si costituiva di due vani e tre accessori diretti.

### Lotto 5

Anche questa entità immobiliare è dislocata al piano primo, ma costituito da un unico blocco rettangolare, posto sulla zona laterale N/O, delle dimensioni di ml 10\*5ca, per una superficie lorda di mq 52ca, di altezza utile di mt 3ca, e balcone sulla facciata anteriore; già in catasto come abitazione economica A/3 si costituiva di tre vani e due accessori diretti.

### Lotto 6

Organismo immobiliare su due livelli di piano: al piano secondo è costituito di due blocchi contigui di forma rettangolare, uno (ml 5\*5ca) all'angolo sud dello stabile l'altro (ml 5\*2.3ca) all'angolo est, per uno sviluppo lordo in pianta di mq 39ca, di altezza utile di mt 3ca, vi è un locale soffitta di mq 52ca e altezza variabile da mt1.50/3ca, e balcone sul prospetto posteriore.

Al piano terzo/sottotetto 3, all'angolo sud dello stabile, vi è un locale soffitta di mq 28ca e altezza variabile da mt1.50/3ca.





Il tutto era annotato in catasto come abitazione economica A/3 costituito da un vano e due accessori diretti e un unico locale sottotetto con accesso da scala interna ora mancante.

#### **Lotto 7**

Unità immobiliare questa dislocata su due livelli di piano simmetrica alla precedente: al piano secondo è formata da due blocchi contigui rettangolari, uno (ml 5\*5ca) all'angolo ovest dello stabile l'altro (ml 5\*2.3) all'angolo nord, per uno sviluppo lordo in pianta di mq 39ca, di altezza utile di mt 3ca, e balcone sul prospetto posteriore.

Locale soffitta di mq 52ca e altezza variabile da mt1.50/3ca, al piano terzo/sottotetto 3, sulla parte laterale N/O dello stabile.

Il tutto era registrato in catasto come abitazione economica A/3 costituito da un vano e due accessori diretti e un unico locale sottotetto con accesso da scala interna ora mancante.

#### **Lotto 8**

Anche questa entità immobiliare è disposta su due livelli di piano: al piano secondo formata un unico blocco rettangolare (ml 8\*5ca) sulla parte centrale della zona anteriore del fabbricato, per uno sviluppo lordo in pianta di mq 38ca, di altezza utile di mt 3ca, e tre balconi sulla facciata anteriore.

Al piano terzo/sottotetto 3, all'angolo ovest dello stabile, vi è il locale soffitta di mq 34ca e altezza variabile da mt1.50/3ca.

Il tutto era registrato in catasto come abitazione economica A/3 costituito da due vani e due accessori diretti e locali sottotetto con accesso da scala interna ora mancante.

Per un eventuale fruibilità residenziale sono da verificare per tutte le unità immobiliari, ad ultimazione delle opere, le caratteristiche dimensionali/igienico/sanitarie rispetto agli standards edilizi vigenti.







TERRENO PETTORANO SUL GIZIO

**LOTTO9**

APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE, **-lotto 9-**, che racchiude su tre lati l'anzidetto lotto edificato, e con un ampio fronte sulla via pubblica Vittorio Monaco, da cui si accede direttamente, formato da un unico mappale/particella catastale.

In planimetria ha *configurazione* abbastanza regolare (MQ 3798 IN ZONA DI COMPLETAMENTO "B1" E MQ 452 RISERVATA A VERDE PUBBLICO "G1") con *giacitura* altimetrica in forte declivio.

L'appezzamento in pianta sviluppa una superficie nominale catastale di are 42 e centiare 50, ovvero mq 4.250, lati maggiori (largh. media ml 80ca.) paralleli a vie pubbliche (Vecchia Nazionale ora Via Roma e predetta Via V. Monaco), i due lati minori misurano ml 30ca a nord e ml 60ca a sud, la largh. media è di ml 80ca.





FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

È stata prodotta negli atti processuali la certificazione del notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) il 15/11/2021, alla quale si rimanda per quel che concernono le situazioni giuridiche dei cespiti pignorati.

Per quanto riguarda vincoli e oneri di natura *condominiali* del fabbricato – lotti 2>8 – vi è sicuramente la semplice "comunione", in quota proporzionale, delle cose ed elementi comuni che dovranno essere formalizzati solo dopo la conclusione dei lavori in corso.

Per il fabbricato in Rocca Pia - lotto 1 - da informazioni assunte e dalle mie conoscenze tecniche della materia, trattandosi di manufatto da cielo a terra non vi sono vincoli e oneri di natura *condominiali*, salvo il muro divisorio con altra ditta.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Di seguito si delineano le vicende urbanistiche dei beni pignorati, dedotte dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici comunali interessati e altri enti che hanno influenza nel processo di assenso urbanistico/edilizio.

Entrambi gli edifici, sono di epoca antecedente al settembre 1967, e per i quali di seguito si delineano gli atti rinvenuti nei rispettivi comuni.

Fabbricato condominiale in Pettorano sul Gizio - lotti 2>8 -:

- DIA del 25/02/2008 prot. 595; Diversa distribuzione opere interne senza variazioni di superficie e di volume; successiva variante del 15/05/2008.
- Permesso di costruire n 17/08 del 18/07/2008 prot. n 2105, per Ristrutturazione edilizia; dal punto di vista strutturale, è stata rinvenuta una nota del Genio Civile dell'Aquila del 16/02/2009, con la quale si chiedeva di integrare il Deposito n. 406/08 del 04/12/2008 prot. 75336;
- SCIA n 12 del 02/11/2018 prot. 4144; Cambio d'uso senza opere da autorimessa a magazzino;

Per gli indicati atti assenzienti non risulta comunicata né l'ultimazione dei lavori né rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Più recentemente sono stati riscontrate le seguenti pratiche edilizie, e per le quali i lavori sono ancora in corso d'esecuzione:





- CILA n 3 del 26/02/2021 prot. 1082; Divisione u.i. a sanatoria;
- SCIA n 9 del 29/04/2021 prot.2304 in variante alla CILA sopra indicata; Ristrutturazione edilizia, adeguamento sismico, efficientamento energetico etc.

Per il manufatto in Rocca Pia – lotto 1 – dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico è stata rinvenuta solamente una pratica di "Ristrutturazione" per la quale è stato rilasciato, nella seduta del 30/06/1983, parere positivo della Commissione edilizia, ma non l'atto assenziente definitivo, e non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

USI CIVICI O VINCOLI PUBBLICISTICI

Dalle informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici dei comuni interessati, non sono stati riscontrati *usi civili* del compendio pignorato, acclarato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pettorano sul Gizio; mentre per quel che riguarda i *vincoli pubblicistici*, oltre a quelli dei PRG comunali, si riferisce di seguito.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di **Pettorano sul Gizio**, si evince che nel PRG Comunale vigente, il fabbricato – lotti 2>8 ricade in zona di completamento "B1" e così pure la massima parte (mq 3798) del terreno – lotto 9 – e restante consistenza (mq 452) in zona a verde pubblico "G1".

Il fabbricato in **Rocca Pia**, dalle informazioni assunte in comune e dalle cartografie del PRG vigente, ricade in zona a verde pubblico.

Fatte le dovute ricerche e dalle mie conoscenze s'informa che entrambi i comuni interessati ricadono nell'ambito montano "Maiella/Morrone" del Piano Regionale Paesistico approvato il 21/03/1990 atto 141/21 della Regione Abruzzo.

In particolare, il territorio di Pettorano sul Gizio ricade nella categoria di tutela e valorizzazione" di tipo B) TRASFORMABILITÀ MIRATA, mentre Rocca Pia è compresa nella tipologia D) TRASFORMAZIONE A REGIME ORDINARIO.

Il territorio di Pettorano sul Gizio è interessato parzialmente dalla riserva





naturale Monte Genzana e Alto Gizio, cosa questa che non incide sul compendio pignorato, trovandosi in zona "D" AREA URBANA, al difuori del perimetro di salvaguardia ambientale.

Per quel che attiene la disciplina **sismica**, la classificazione del territorio di Pettorano sul Gizio è nella ZONA "1", vincolo questo di grado "apicale", mentre Rocca Pia è compresa come ZONA "2".

#### QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Assunte le dovute informazioni e fatto ricerche si riferisce che entrambi i manufatti in esame sono sprovvisti del prescritto attestato di prestazione energetica (APE).

Dalla sommaria valutazione si stima che l'indice di prestazione energetica non rinnovabile (EPgl, nren) sia maggiore di 138,08 Kwh (m<sup>2</sup> anno) cui corrispondono le classi energetiche da E a G.

Tale valutazione viene fornita al solo scopo di riportare in sede di atto di trasferimento, la classe energetica di riferimento; tuttavia, essa non costituisce attestazione ufficiale di qualificazione energetica trasferimento.





### 3 . RELAZIONE ESTIMATIVA

Lo scopo preminente della presente Relazione è la ricerca del Prezzo a Base d'asta da riportare nell'Ordinanza di vendita dell'immobile esecutato.

Trattandosi di materia alquanto complessa e articolata, ho ritenuto utile suddividere in alcuni punti la mia opinione in merito all'esatta valutazione del prezzo di stima, delineata ponendomi in modo oggettivo ai beni, ma interpretando compiutamente tutti i fattori influenti sul giudizio di stima.

#### OGGETTO E CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il valore dei beni economici, comunemente, s'indica con il "*valore di mercato*", usato per il loro scambio tra operatori "*ordinari*", ossia il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta.

Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce a un bene economico una determinata quantità di moneta in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "*valore di stima*" ovvero un "*giudizio di valore*", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile; dove per più probabile sta solo a indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi.

In ogni caso rimane che, il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta, cioè dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di formulare un giudizio di valore economico.

Alla luce delle ragioni pratiche della stima da fare, ho individuato l'aspetto economico con il quale il bene deve essere stimato: *più probabile valore di mercato*, e cioè quel prezzo che con ogni probabilità si realizzerebbe in un determinato mercato e in quel dato momento.

Inoltre si fa presente che nell'esprimere il presente *Giudizio di Stima* del *più probabile valore di mercato*, in altre parole di indicare in cifre il riassunto, prima, di una preposizione teorica che si avvicini al "*valore più probabile*" dell'immobile in una libera contrattazione, fatta in condizioni di "*ordinarietà*", giustificato da presupposti teorici universalmente riconosciuti, e susseguentemente, ed in conclusione come "aspetto pratico", di detto valore teorico, che rappresenta il risultato del fatto ovvero della "*situazione di fatto*".

"*Situazione di fatto*" caratterizzata dall'ambiente sociale del territorio nel cui concetto vi si ricomprendono: l'ecosistema e il paesaggio naturale, il livello raggiunto dal







progresso scientifico; e considerato in ogni suo aspetto: organizzazione politica, sistema giuridico, situazione economica; e nelle caratteristiche che, in esso, assume il comportamento umano.

Si osservi come la scelta del procedimento di stima adottato deriva, non solo dalla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, ma anche dagli usi nelle contrattazioni nei mercati locali interessanti i beni pignorati-edilizio/aree edificabili/terreni agricoli, che come in precedenza detto è fondamentale nell'orientare le scelte dell'estimatore.

Fra tutti i parametri tecnici (*volume, superficie, numero dei vani*) e/o economici (*canone d'affitto, reddito medio annuo, rendita catastale*), ho scelto quello che più mi assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato in questo momento.

Per una precisa e attendibile valutazione sono state esaminate tutte le caratteristiche, influenti sul valore del bene; sia *intrinseche* ovvero relative alla situazione interna dell'immobile, che *estrinseche*.

Occorre altresì rilevare che nel mercato immobiliare gli scambi, non sono così frequenti, sia per caratteristiche sia per ubicazione, e quindi bisogna fare riferimento a recenti e normali valori di compravendita e/o contrattazioni di beni analoghi, da "*interpretare*" nei caratteri che più si avvicinano alle peculiarità del bene oggetto di valutazione.

Il risultato conseguito è il frutto dell'elaborazione di dati tecnico/economici, cui ho fatto le necessarie aggiunte e detrazioni del caso, per riportare il bene immobile nelle reali condizioni in cui si trova.

#### LOCALIZZAZIONE

Entrambi i comuni, della provincia dell'Aquila, si trovano sull'asse viario (SS17 dell'Appenino abruzzese) circa 30km, che collega Sulmona, *città d'arte* di rilievo internazionale e capoluogo della *Valle Peligna*, con le ben attrezzate stazioni sciistiche dell'*Altipiano delle Cinquemiglia* importante stazione turistica invernale ed estiva del centro Italia, lambiti dal "*Parco Nazionale della Maiella*".

**Pettorano sul Gizio**, a 600 Mt. s.l.m. circa; comune di 1300 abitanti; è uno dei *Borghi più belli d'Italia* dell'Abruzzo interno, arroccato su uno spuntone di roccia calcareo lambito ai lati dal fiume *Gizio* e dal torrente *Riaccio*, costituisce l'accesso meridionale alla *Valle Peligna*.

Il suo territorio, compreso tra i 530 m s.l.m. del *fiume Gizio* ed i 2170 m del *Monte Genzana*, è costituito da ambienti naturali assai diversi che custodiscono un elevato patrimonio floristico/faunistico ed ambienti fluviali.





**Rocca Pia**, a 1200 Mt. s.l.m. circa; comune di 150 abitanti circa, territorio esteso sino all'*Altipiano delle Cinquemiglia*, presenta caratteristiche climatiche particolari oltre a bellezze naturali e aspetto urbanistico tipico dei borghi medievali sviluppati lungo una via di transito.

Caratterizzata da spunti architettonici particolari, quali i resti dell'antico castello, nella cui zona sottostante si trova la parte fortificata del paese, ancora oggi denominata Castelluccio. Sono tuttora visibili loggiati e arcate degli edifici storici; le piccole scalinate esterne (*vignale*) con pianerottolo coperto.

La vicinanza di entrambi i comuni, sia con le ben attrezzate stazioni sciistiche dell'*Altipiano delle Cinquemiglia* e con il "*Parco Nazionale D'Abruzzo/Lazio/Molise*", e di Sulmona, unitamente all'elevato sviluppo dei servizi di questi luoghi, hanno dato a tutto il comprensorio un ruolo d'importanza fondamentale per l'economia.

Da informazioni assunte sul posto e presso i rispettivi Comuni emerge la regolare funzionalità dei servizi riguardante, le opere di "URBANIZZAZIONE PRIMARIE" garantiti dai servizi pubblici; sufficiente risultano anche le infrastrutture di "URBANIZZAZIONE SECONDARIA"; così pure regolare è lo stato di manutenzione generale e pulizia del paese, eccellenti sono le condizioni ambientali, rumorosità e inquinamento, tali da consentire ai residenti, di trascorrere serenamente il loro riposo, tempo libero e lavorativo.

La rete stradale extraurbana – SS 17 dell'Appennino Abruzzese - collega la zona ai più rilevanti centri Regionali Istituzionali, turistico ricreativi, nonché della Capitale, attraverso l'Autostrada A/25, con svincolo posto a circa venti km, Pettorano sul Gizio e circa trenta km circa Rocca Pia.

#### METODO D'INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Nella ricerca del *più probabile valore di mercato*, in altre parole di indicare in cifre il riassunto di una preposizione teorica, che si avvicini al "VALORE PIÙ PROBABILE" che, l'immobile avrebbe in una libera contrattazione ordinaria.

Ho usato il cosiddetto "*metodo comparativo o di raffronto*", consistente nello stabilire un rapporto analogico tra il valore applicato a immobili simili e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita e i beni in esame.





Nell'esprimere il giudizio di valore della presente stima, si è tenuto conto che i fabbricati, sono beni dai molteplici aspetti, e quindi non si può ipotizzare una precisa classificazione, tanto da dover far riferimento a immobili simili, ma non uguali per diversi elementi.

La ricerca del PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, è stata fatta mediante la "*Stima comparativa o di raffronto*", consistente nello stabilire un rapporto analogico, dei parametri e valori noti, d'immobili simili od assimilabili, presenti nel mercato ed i beni in esame.

A tal proposito ho impiegato il cosiddetto "*procedimento sintetico*", con riferimento a parametri tecnici perché la superficie espressa in *volume, metro quadro ed il numero dei vani*, costituisce una realtà inconfutabile; e non economici, sia perché alcuni immobili sono attualmente liberi, e quindi sprovvisti di *canone d'affitto*, e quelli affittati non sono adeguati ai normali canoni locali, sia perché è notorio che le *tariffe catastali* non sono congrue.

La superficie vendibile commerciale, dei manufatti edilizi, in aderenza agli usi del mercato locale, è rappresentata nell'effettiva consistenza espressa in metri quadrati di *superficie occupata* (comprende anche lo spazio coperto da tutti i muri e quella delle utilità scoperte: balconi, terrazze, corti, giardini, esclusivi e quei comuni in quota).

Si è tenuto conto sia dei valori immobiliari dell'OMI-AdE **rilevati**, e quelli **dichiarati** negli atti di trasferimento, per la zona B1 di Castel di Sangro e di agenzie specializzate; quotazioni pur sempre riferite all'ordinarietà degli immobili.

Va precisato che i valori riportati dall'*Osservatorio Immobiliare*, come specificato dalla stessa Agenzia delle Entrate nell'apposita guida alla consultazione delle quotazioni, costituiscono valori di semplice ausilio alla stima: l'utilizzo degli stessi "[...] *nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima*".

Di fatto essi definiscono sommariamente un *ordine di grandezza*, a cui far riferimento per il giudizio estimativo; questo dovrà affinarsi attraverso ricerche più approfondite condotte direttamente sul mercato locale.





All'atto della redazione dell'elaborato peritale, tuttavia, non si rilevano unità immobiliari confrontabili con quelle oggetto di stima; pertanto, si ritiene opportuno adottare i valori desumibili dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Al contrario si è tenuto conto anche di valori che in molti casi sfuggono sì, alla normale "ordinarietà", ma rimangono sempre nell'ambito delle "equità ampliate".

La scelta finale del Prezzo unitario di stima da adottare è stata opportunamente "corretta" con l'applicazione di coefficienti di differenziazione, dopo attenta analisi di tutti gli elementi, che hanno diretta o indiretta influenza sul bene valutato, per riportare il giudizio all'attualità.

Coefficienti condizionati e assegnati considerando le peculiari caratteristiche che rendono più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno; siano esse intrinseche, DI PIANO e DESTINAZIONE e le condizioni: STATO D'USO/CONSERVATIVO, QUALITÀ, VETUSTÀ ed anche COMODITÀ/ORIENTAMENTO/ESTETICA per i fabbricati; mentre per i terreni si ha riguardo alla CONFORMAZIONE, AMPIEZZA, NATURA E FERTILITÀ, GIACITURA, ALTIMETRIA ASSOLUTA E RISPETTO ALLA ZONA, ESPOSIZIONE, SISTEMAZIONI IDRAULICHE ETC.

Mentre tra quelle estrinseche vi è UBICAZIONE/SALUBRITÀ/PROSSIMITÀ-ESISTENZA-EFFICIENZA DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI/COLLEGAMENTI A GRANDI ARTERIE per i beni immobili in genere.

Si è tenuto conto anche dell'appetibilità e commerciabilità stessa dei beni, sia allo stato attuale sia in caso d'uso diverso, e di valori che in molti casi sfuggono sì, alla normale "ordinarietà", ma rimangono sempre nell'ambito delle "equità ampliate".

Della loro natura di comuni turistici, senza tralasciare di considerare le caratteristiche ambientali/architettoniche, di media importanza, ne ho tenuto conto nei correttivi delle condizioni estrinseche.

Le Quotazione Unitaria Rilevate sono indicate nel quadro sinottico di stima di seguito riportato.





Descrizione	SUPERFICIE VENDIBILE	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE						VALORE UNITARIO					VALORE STIMATO	
		di piano	Omogeneizzazione Superfici	Condizioni			OMI		Mercato LOCALE	STIMATO	CORRETTO			
ETA - QUALITA STATO	altre INTRINSECHE			ESTRINSECHE	min	max	€/Mq	€/Mq						
Abitazione	zona giorno	PT	23	0,95	1,00	0,75	0,90	1,30	840	1.200	1.400	1.210	1.062	€ 24.420,83
		PT	24	0,95	1,00	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	1.143	€ 27.442,80
		PT	8	0,95	0,60	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	686	€ 5.488,56
	zona notte	P1	14	1,00	1,00	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	1.143	€ 16.008,30
		P1	14	1,00	1,00	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	1.143	€ 16.008,30
		P1	8	1,00	0,60	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	686	€ 5.488,56
		P1	8	1,00	0,60	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	686	€ 5.488,56
		P1	6	1,00	0,60	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	686	€ 4.116,42
	balconi	P1	2	1,00	0,60	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	686	€ 1.372,14
		P1	4	1,00	0,25	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	286	€ 1.143,45
Corte esclusiva	PT	35	1,00	0,10	0,75	0,90	1,40	840	1.200	1.400	1.210	114	€ 4.002,08	
<b>LOTTO 1 ROCCA PIA</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 94.857,35</b>		
U.I. in ristrutturazione	PT	52	0,95	1,00	0,60	0,90	1,20	250	370	700	505	311	€ 16.165,66	
già sub 3 autorimessa		quota proporzionale degli elementi comuni								a forfait	5%		€ 808,28	
<b>LOTTO 2 PETTORANO SUL GIZIO</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 16.973,94</b>		
U.I. in ristrutturazione	PT	52	0,95	1,00	0,60	0,85	1,20	170	250	700	455	265	€ 13.755,92	
già sub 4 Magazzino		quota proporzionale degli elementi comuni								a forfait	5%		€ 687,80	
<b>LOTTO 3 PETTORANO SUL GIZIO</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 14.443,72</b>		
U.I. in ristrutturazione	P1	61	1,00	1,00	0,50	0,90	1,20	330	490	1.300	855	462	€ 28.163,70	
balcone	P1	17	1,00	0,25	0,75	0,90	1,20	330	490	1.300	855	173	€ 2.943,34	
già sub 5 abitazione economica		quota proporzionale degli elementi comuni								a forfait	5%		€ 1.555,35	
<b>LOTTO 4 PETTORANO SUL GIZIO</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 32.662,39</b>		
U.I. in ristrutturazione	P1	52	1,00	1,00	0,50	0,85	1,20	330	490	1.300	855	436	€ 22.674,60	
balcone	P1	2	1,00	0,25	0,75	0,85	1,20	330	490	1.300	855	164	€ 327,04	
già sub 6 abitazione economica		quota proporzionale degli elementi comuni								a forfait	5%		€ 1.150,08	
<b>LOTTO 5 PETTORANO SUL GIZIO</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 24.151,72</b>		







<b>U.I. in ristrutturazione</b>	P2	39	0,95	0,95	0,50	0,90	1,20	330	490	1.300	855	417	€ 16.250,69	
sottotetto	P3	28	0,85	0,25	0,60	0,90	1,20	330	490	1.300	855	118	€ 3.296,54	
balcone	P2	1	0,95	1,00	0,70	0,90	1,20	330	490	1.300	855	646	€ 646,38	
già sub 7 abitazione economica			quota proporzionale degli elementi comuni								a forfait	5%		€ 1.009,68
<b>LOTTO 6 PETTORANO SUL GIZIO</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 21.203,28</b>		
<b>U.I. in ristrutturazione</b>	P2	39	0,95	0,95	0,50	0,85	1,20	330	490	1.300	855	394	€ 15.347,87	
sottotetto	P3	52	0,85	0,25	0,60	0,85	1,20	330	490	1.300	855	111	€ 5.782,02	
balcone	P2	1	0,95	1,00	0,70	0,85	1,20	330	490	1.300	855	610	€ 610,47	
già sub 8 abitazione economica			quota proporzionale degli elementi comuni								a forfait	5%		€ 1.087,02
<b>LOTTO 7 PETTORANO SUL GIZIO</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 22.827,38</b>		
<b>U.I. in ristrutturazione</b>	P2	38	0,95	1,00	0,50	0,90	1,20	330	490	1.300	855	439	€ 16.667,37	
sottotetto	P3	34	0,85	0,25	0,60	0,90	1,20	330	490	1.300	855	118	€ 4.002,94	
balcone	P2	3	0,95	1,00	0,70	0,90	1,20	330	490	1.300	855	646	€ 1.939,14	
già sub 9 abitazione economica			quota proporzionale degli elementi comuni								a forfait	5%		€ 1.130,47
<b>LOTTO 8 PETTORANO SUL GIZIO</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 23.739,92</b>		

### TERRENI

Descrizione	SUPERFICIE VENDIBILE	Omogeneizzazione Superfici	Condizioni			VALORE UNITARIO					VALORE STIMATO	
			ETA QUALITA' STATO	altre INTRINSECHE	ESTRINSECHE	VAM-Regione Agraria 9	Comune Pettorano sul Gizio	Mercato LOCALE	STIMATO	CORRETTO		
						€/Mq			€/Mq			
<b>verde pubblico</b>	452	0,15	0,65	0,90	1,20	1	6	30	12	1	€ 587,01	
<b>edificabile</b>	3.798	1,00	0,65	0,90	1,20	-	14	30	22	15	€ 58.656,31	
<b>LOTTO 9</b>											<b>SOMMA</b>	<b>€ 59.243,32</b>

Tutti i valori di stima saranno arrotondati per difetto o eccesso.





#### 4. CONCLUSIONI

In chiusura ritengo che, con la presente **Relazione Peritale**, composta di 30 pagine con immagini fotografiche impresse elettronicamente e appendice, di aver esattamente adempiuto avendo:

⇒ **Identificato**, con dati catastali e confini, e **Descritto** sommariamente ma chiara e sostanziale, distintamente, i **NOVE LOTTI** del compendio immobiliare pignorato, sinteticamente elencati in seguito, con il relativo **VALORE STIMATO**.

---

---

#### LOTTO 1 ABITAZIONE

in comune di **ROCCA PIA (AQ)** alla Via Guglielmo Marconi, 5  
disposta su due livelli di piano, da cielo a terra, con annessa porzione di corte, di cinque vani catastali al piano terra e primo cui si accede tramite scala interna;  
fg 1 n 1003 sub 3 graffato il sub 4 - ctg **A/2** cl 1-vani 5 sc mq 105/100-Rendita € 160,10.

**€95.000,00**

---

---

#### LOTTO 2 PORZIONE EDILIZIA di un FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)** alla Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)  
Al piano terra di mq 52 lordo;  
fg 24 mapp/part n 953 sub 11: ctg **F/3** -UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE-piano T.  
oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) sub 10 Partita A-piano T-1-2-3;

**€17.000,00**

---

---

#### LOTTO 3 PORZIONE EDILIZIA di un FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)** alla Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)  
Al piano terra di mq 52 lordo;  
fg 24 mapp/part n 953 sub 12: ctg **F/3** -UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE-piano T.  
oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) sub 10 Partita A-piano T-1-2-3;

**€14.500,00**

---

---

#### LOTTO 4 PORZIONE EDILIZIA di un FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)** alla Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)  
Al piano primo di mq 61 lordo e due balconi;  
fg 24 mapp/part n 953 sub 13: ctg **F/3** -UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE-piano 1.  
oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) sub 10 Partita A-piano T-1-2-3;

**€32.500,00**

---

---

#### LOTTO 5 PORZIONE EDILIZIA di un FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)** alla Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)  
Al piano primo di mq 52 lordo e un balcone;  
fg 24 mapp/part n 953 sub 14: ctg **F/3** -UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE-piano 1.  
oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) sub 10 Partita A-piano T-1-2-3;

**€24.000,00**





**LOTTO 6** PORZIONE EDILIZIA di un FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)** alla Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)

Al piano secondo di mq 39 lordo con balcone e sottotetto sovrastante di mq 28;

fg 24 mapp/part n 953 sub 15: ctg **F/3** -UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE-piano 2-3.

oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) sub 10 Partita A-piano T-1-2-3;

**€21.000,00**

**LOTTO 7** PORZIONE EDILIZIA di un FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)** alla Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)

Al piano secondo di mq 39 lordo con balcone e sottotetto sovrastante di mq 52;

fg 24 mapp/part n 953 sub 16: ctg **F/3** -UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE-piano 2-3.

oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) sub 10 Partita A-piano T-1-2-3;

**€23.000,00**

**LOTTO 8** PORZIONE EDILIZIA di un FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)** alla Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)

Al piano secondo di mq 38 lordo con tre balconi e sottotetto sovrastante di mq 34;

fg 24 mapp/part n 953 sub 17: ctg **F/3** -UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE-piano 2-3.

oltre alla quota proporzionale del BCNC (atrio/scale accesso/corte) sub 10 Partita A-piano T-1-2-3;

**€24.000,00**

**LOTTO 9** APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE in comune di **PETTORANO SUL GIZIO (AQ)**

racchiuso tra la vecchia via Nazionale ora Via Roma e Via Vittorio Monaco (già Via del Rio)

conformazione planimetrica regolare (mq 3798 in zona di completamento "B1" e mq 452 riservata a verde pubblico "G1") lati maggiori paralleli alle già menzionate vie pubbliche e giacitura in forte declivio, con accesso diretto dalla Via V. Monaco.

fg 24 mapp/part n 514 are 42, centiare 50, RA €7,68, RD €13,17.

**€59.000,00**

⇒ Verificato la situazione urbanistica e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, di natura condominiale e/o civici e/o pubblicistici.

Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione, per ogni eventuale e successiva utilità, e chiarimenti del caso, mi prego nel frattanto, porgere *Cordiali e Ossequiosi Saluti*.

IL CTU

Geom. Cesare Antonio Palombizio

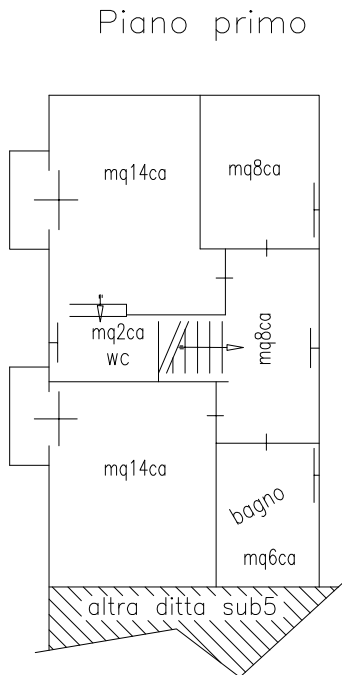
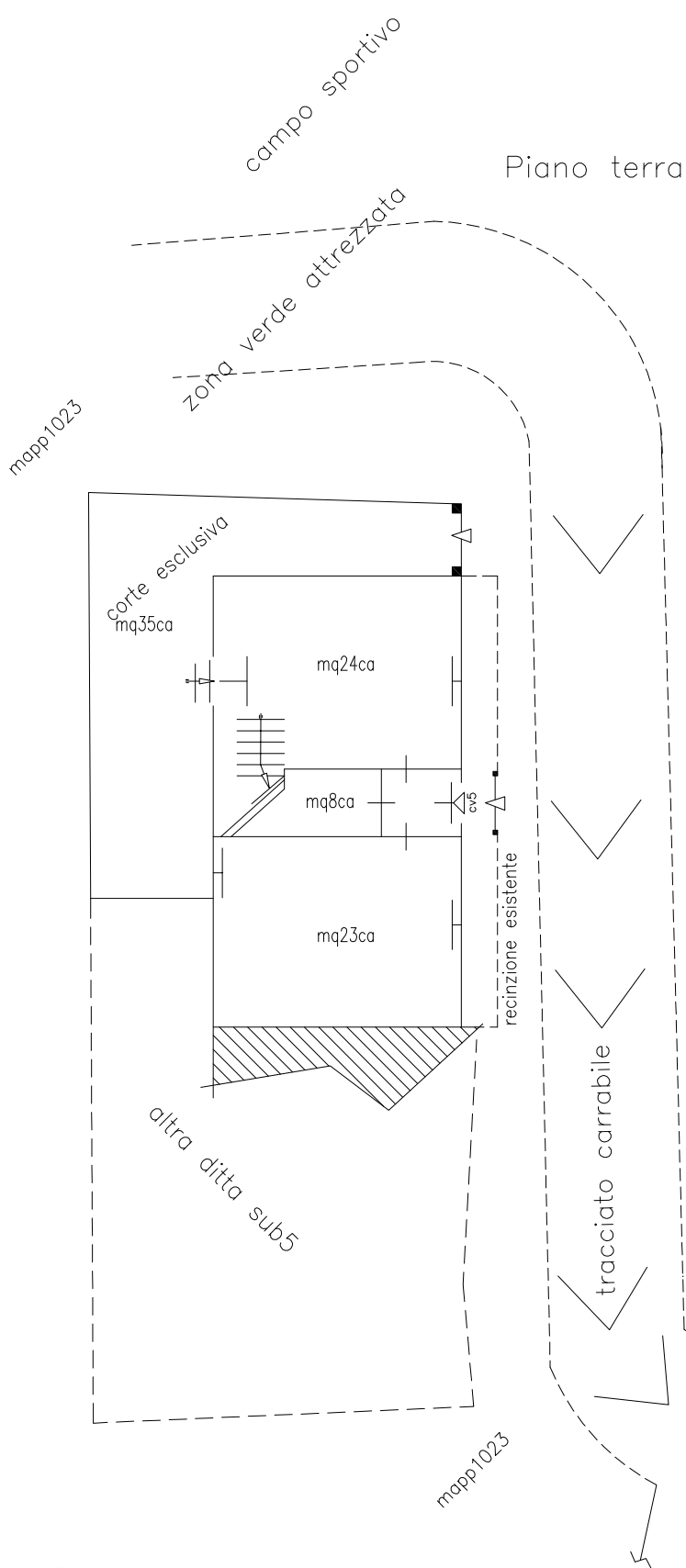


## APPENDICE

1. Pianta schematica Lotto 1 – Rocca Pia
2. n 2 Pianta schematiche Lotti 2>8 – Pettorano sul Gizio
3. Certificato destinazione urbanistica Terreno.



Pianta **Lotto1**  
schematica



collegamento SS17 verso Sulmona  
Via Guglielmo Marconi  
tracciato urbano

Il CTU  
Geom. Cesare A. Palombizio

*Cesare Palombizio Antonio*

Comune di Pettorano sul Gizio  
Fg 24 mapp/part. 953

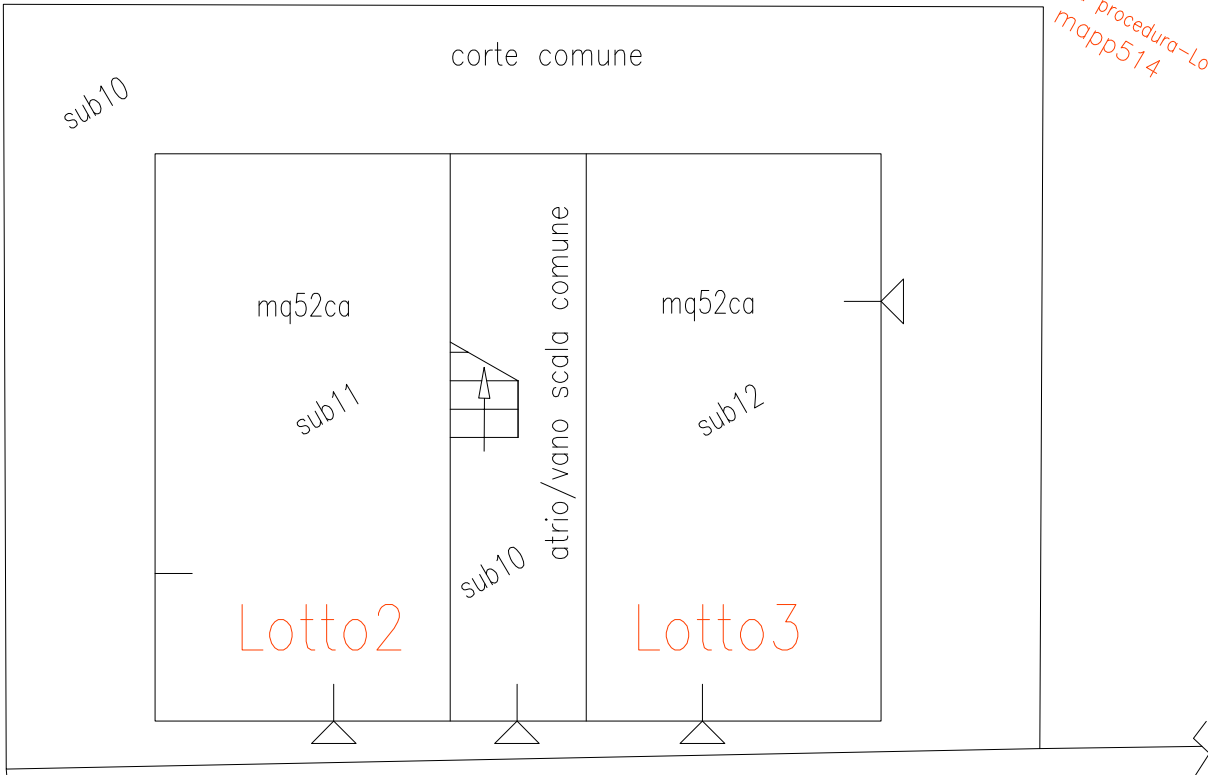
TRIBUNALE DI SULMONA  
EI 69/21

Lotti 2-3-4-5  
Pianta schematica

Piano terra

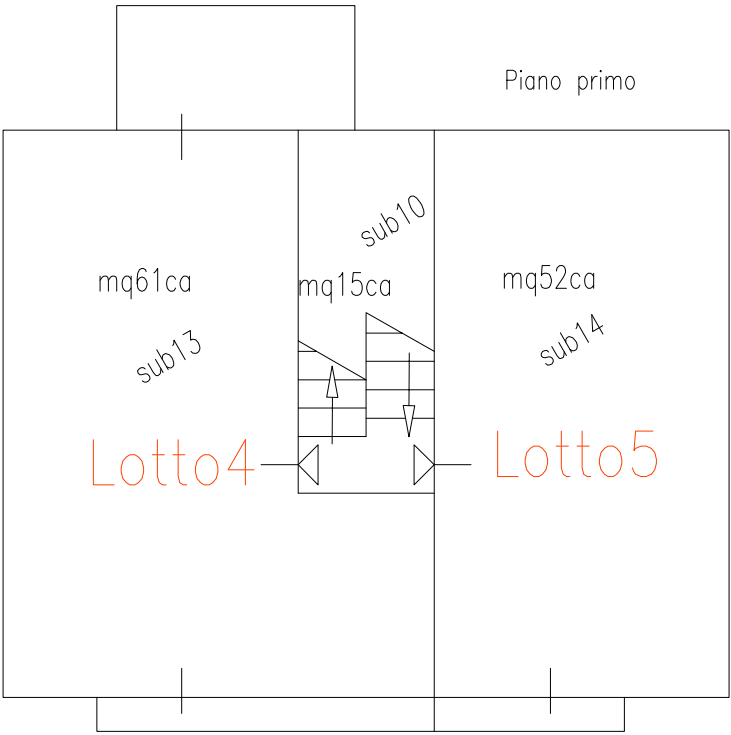
(terreno stessa procedura-Lotto 9)  
mapp514

(terreno stessa procedura-Lotto 9)  
mapp514



Via Vittorio Monaco  
(già via ponte del rio)

Piano primo



Il CTU  
Geom. Cesare A. Palombizio

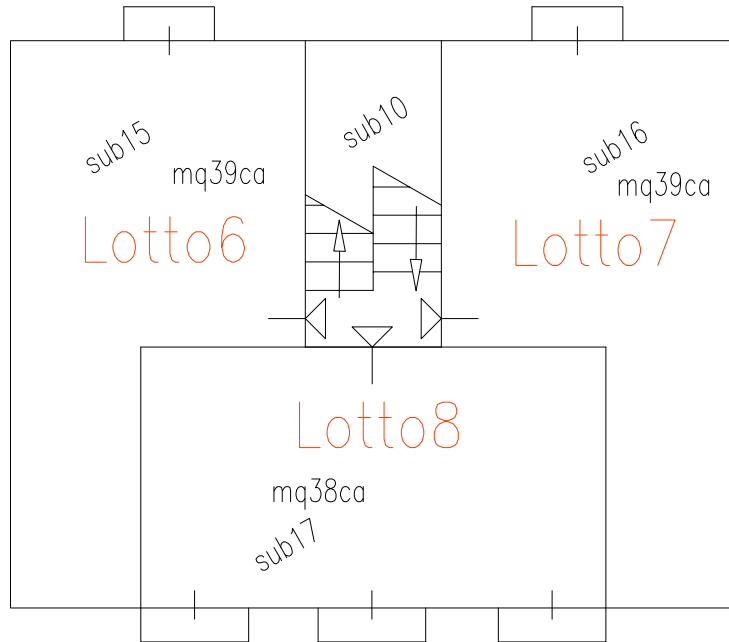
*Cesare Palombizio Antonio*



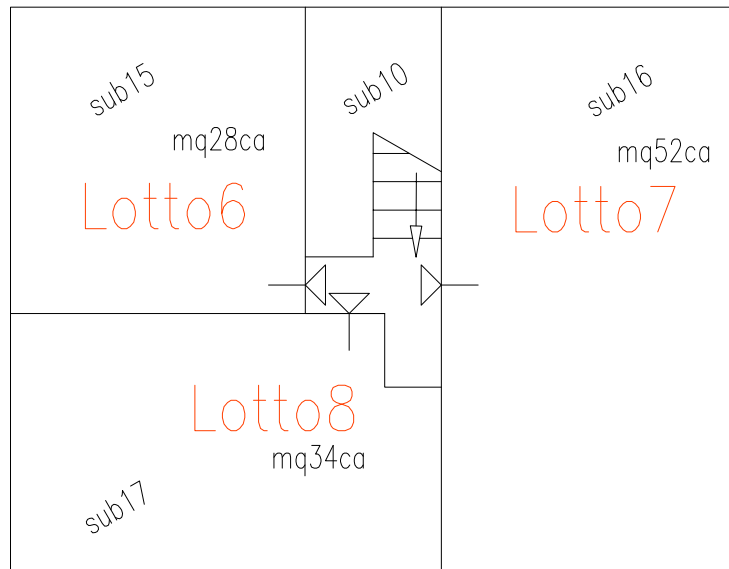
Comune di Pettorano sul Gizio  
Fg 24 mapp/part. 953

Lotti 6-7-8  
Pianta schematica

Piano secondo



Piano terzo - sottotetto



Il CTU  
Geom. Cesare A. Palombizio  
*Cesare Palombizio*



Comune di  
**Pettorano sul Gizio**  
Provincia dell'Aquila

Pettorano Sul Gizio lì, 26/10/2022

Prot. n. 6205

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**32/2022 DEL REGISTRO**

(Art.30, comma 3, D.P.R 6 giugno 2001, n. 380)

**Vista** la richiesta, pervenuta in data 26/10/2022 con prot. n. 6195, presentata dal Geom. Cesare Antonio Palombizio, nato a Pratola Peligna il 16/01/1957, con studio in Pratola Peligna in Via Vico 1° Levante n. 3A, Codice fiscale: PLMCRN57A16H007N, in qualità di esperto nominato dal Tribunale di Sulmona (AQ) con num. es. Imm. 68/21, tendente ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica;

**Visto** l'art. 30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

**Visto** l'art. 5, tabella B, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642, sull'assolvimento dell'imposta di bollo relativa agli atti presentati al competente ufficio finanziario ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie;

**Vista** la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera n.07 del 18/03/2019;

**C E R T I F I C A**

che gli immobili siti nel Comune di Pettorano sul Gizio (AQ), identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e della risultanza degli atti in possesso d'ufficio come alla distinta sotto indicata, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee a fianco di ognuno indicate sommariamente riportate all'interno del presente atto.

Al fine di verificare i parametri urbanistici di zone e le relative prescrizioni in esse contenute, si rinvia alle N.T.A (Norme Tecniche di Attuazione) della Variante al P.R.G. vigente.

**P.R.G. VIGENTE – DELIBERA DI C.C. n. 07 DEL 18/03/2019**

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE
24	514	Zona di completamento B1: mq. 3.798,00; Zona a verde pubblico: mq. 452,00
24	953	Corte di un fabbricato ricadente in Zona di completamento B1

Le suddette particelle non sono gravate da uso civico.

Si rilascia in carta semplice uso: **TRIBUNALE**

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 L. 183/2011)*

**Il Responsabile del Procedimento**  
**F.to Geom. Pasquale Di Giallonardo**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO**  
**F.to Geom. Fabrizio Paolini**

*firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del d.lgs. n.39 del 1993*

