

---

---

# TRIBUNALE DI SULMONA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Promossa da*  
**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE**

*Parti resistenti*

[REDACTED]

[REDACTED]

**ES.IMM.N° 54/2020**

*Giudice*  
**Dott. ssa Francesca Pinacchio**

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE

---

**Tecnico incaricato Geom .Pasquale Augusto Iudiciani**

Iscritto all'albo della provincia dell'Aquila al n. 2274

Iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n.180

Con studio in Sulmona (AQ) Via Cavate,19

C.F. DCNPQL78A16I804J – P.iva 02017420668

Cellulare 3409535844 – Email: [pasqualeaugusto@msn.com](mailto:pasqualeaugusto@msn.com)

---

---

GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI  
PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)  
ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180



**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Pasquale Augusto Iudiciani, nato a Sulmona (AQ) il 16/01/1978 c.f. DCNPQL78A16I804J, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia dell' Aquila al n. 2274, ed iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n. 180 , con studio a Sulmona (AQ) in via Cavate, 19,

**RICEVUTA**

la nomina di ESPERTO con provvedimento del 09/03/2021 dalla Dott. ssa Francesca Pinacchio, relativamente al procedimento ES.IMM. N° 54/2020 e prestato impegno ad adempiere il mandato in data 29/03/2021,

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alla richiesta di stima ed ai quesiti posti nel verbale di conferimento nomina ed alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal c.p.c.

A seguito di conferimento incarico, il CTU acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione presente agli atti della procedura del contenzioso, oltre la documentazione reperita dallo stesso, la quale costituisce parte integrante alla presente relazione.

Inviava telematicamente stesura di prima bozza alla quale mancavano le risposte ai seguenti quesiti:

- 1) – Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.
- 2) - Verifica...<<omississ>>...l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso...<<omississ>>....

**PERTANTO**

Procedeva alla determinazione del valore commerciale del bene attraverso i principi teorici dell'estimo tenendo conto di eventuali svalutazioni. Inoltre, si è inteso procedere alle richieste di indagine documentale circa eventuali dichiarazioni di agibilità limitata all'unità immobiliare in oggetto che, visto il procrastinarsi dei tempi di attesa, verranno resi successivamente.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani



## 1- CRITERIO DI STIMA

### 1.1 – Metodo di Stima

Verrà adottato il *Metodo Comparativo* atto a determinare il confronto tra beni noti già oggetto di vendita ed il bene da stimare con l'applicazione di un *procedimento sintetico* per la determinazione, sulla base di parametri tecnici, del corrispondente **prezzo unitario medio di mercato** inquadrato nella zona dell'immobile da stimare.

#### 1.1.1. – Determinazione del valore analitico presso OMI – Agenzia Delle Entrate

Periodo di riferimento: Secondo Semestre anno 2021

Comune: Castel Di Sangro

Fascia/Zona: E/1 – Centro abitato della frazione Roccacinquemiglia

Tipo di destinazione: residenziale

Valore Medio riferito alle abitazioni civili ricompreso tra i valori di **€ 900 - € 1250 su metro quadro**

**Si ritiene opportuno attribuire all'unità immobiliare un valore medio OMI di € 1075/MQ.**

#### 1.1.2. – Determinazione dei coefficienti di merito

Dall'indagine esplorativa di sopralluogo possono essere determinati dei **coefficienti correttivi** al valore su metro quadro secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nonché allo stato di manutenzione ed alla suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad uso diverso rispetto a quello residenziale.

| CARATTERISTICHE    | DESCRIZIONE         | COEFFICIENTE | CARATTERISTICHE     | DESCRIZIONE | COEFFICIENTE |
|--------------------|---------------------|--------------|---------------------|-------------|--------------|
| 1 . TIPOLOGIA      | PLURIFAMILIARE      | 1,00         | 8 INFISSI ESTERNI   | SCURI       | 1,05         |
| 2 - VETUSTA'       | DA 20 A 40 ANNI     | 0,59         | 9 FINESTRATURE      | DOPPI VETRI | 1,00         |
| 3 - FINITURE       | CIVILI              | 1,00         | 10 SPAZI COMUNI     | ASSENTI     | 1,00         |
| 4 - MANUTENZIONE   | NORMALE             | 1,00         | 11 PARCHEGGIO       | ASSENTE     | 1,00         |
| 5 ASCENSORE        | ASSENTE<br>2° PIANO | 0,90         | 12 ESPOSIZIONE      | PANORAMICA  | 1,05         |
| 6 SERVIZI IGIENICI | SINGOLO             | 0,95         |                     |             |              |
| 7 RISCALDAMENTO    | AUTONOMO            | 1,05         | <b>COEFFICIENTE</b> |             | <b>0,96</b>  |

Viene attribuito un coefficiente correttivo di **0,96**.

#### 1.1.3. – Comparazione con beni simili in vendita nella località Roccacinquemiglia

COMPARABILE 1 - € 892,86/MQ.

GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI  
 PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)  
 ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180

€ 75.000

MUTUO DA € 192/MESE

Attico in Via Sopra La Fontana Traversa B, Castel di Sangro

63 m<sup>2</sup> 2 locali 1 bagno

CASTEL DI SANGRO, fraz. Roccaalquemia, adiacente la piazza del caratteristico borgo, proponiamo in vendita abitazione al piano secondo di un fabbricato di recente costruzione di sole due unità abitative. Ampio ingresso, soggiorno con zona cottura e camino, camera matrimoniale e bagno.

Contatta l'agenzia

COMPARABILE 2 - € 1190,47.

**Valore medio dei comparabili € 1041,66.**

#### 1.1.4. - *Calcolo della Superficie Lorda Convenzionale*

| SUPERFICI COPERTE | SUPERFICIE LORDA MQ. | COEFFICIENTE  | SUP. LORDA CONVENZIONALE MQ. |
|-------------------|----------------------|---------------|------------------------------|
| SUPERFICI COPERTE | 41,00                | 1,00          | 41,00                        |
| BALLATOIO         | 7,43                 | 0,25          | 1,86                         |
|                   |                      | <b>TOTALE</b> | <b>42,86</b>                 |

Si attribuisce una superficie convenzionale di MQ. 42,86.

#### 1.1.5. - *Interpolazione dei valori considerati*

|                                |               |  |
|--------------------------------|---------------|--|
| Valore medio OMI               | € 1075,00/MQ. |  |
| Valore Medio Comparabili       | € 1041,00/MQ. |  |
| Superficie Lorda Convenzionale | MQ. 42,86     |  |
| Coefficiente Di Merito         | 0,96          |  |
| Valore Medio Complessivo       | € 1058,00/MQ. |  |

## 1.2. - **Determinazione del più probabile valore di mercato**

### 1.2.1. - *Formula*

VALORE = (SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE) x (COEFF. DI MERITO) x (VALORE MEDIO COMPLESSIVO)

$$\text{MQ } 42,86 \times 0,96 \times 1058,00 = \text{€ } 43.532,04$$

**GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI**  
**PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)**  
**ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180**



1.2.2. – *Adeguamenti e correzioni di stima*

Dallo stato di consistenza dell'immobile, dalle consultazioni dei titoli autorizzativi e delle risposnde catastali non si ritiene necessario apportare modifiche o produrre ex novo documentazione correttiva. L'unità immobiliare è ben tenuta e non necessita di opere di manutenzione straordinaria. Si ritiene opportuno, data la stagionalità della residenza, di indicare interventi di manutenzione ordinaria riferite al solo controllo generale della Caldaia e quantificabili a corpo in **EURO 200,00**.

**2- VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, tenuto conto delle spese tecniche e di quelle di manutenzione ordinaria

$$(43.532,04 - 200,00) = \text{€ } 43.332,04$$

**IN CIFRA TONDA € 43.400,00**

*(QUARANTATREMILAQUATTROCENTO/00)*

**3- ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALLE QUOTE**

Si ripartisce il più probabile valore di mercato applicandolo linearmente alle quote di proprietà

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Proprietà di ½ a [REDACTED]        | € 21.700,00        |
| <b>Proprietà di ½ a [REDACTED]</b> | <b>€ 21.700,00</b> |

**4- CONGEDO**

Per quanto riguarda la singola parte del quesito, il bene allo stato attuale, risulta indivisibile. Tanto si doveva all'espletamento parziale dell'incarico ricevuto.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani

