
TRIBUNALE DI SULMONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

INTESA SANPAOLO SPA
Contro



N. Gen. Rep. **028/2022**

Giudice Dr. Luca PELLICCIA
Custode Giudiziario: Avv. Samanta Le Donne

RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: Dott. Arch. Antonio Del Boccio

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia dell'Aquila al n.497

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.46

C.F. DLBNTN65H14I804L – P.I. 01572600664

Con studio in Sulmona (AQ) Via Plinio, 19

Tel. / Fax 0864.212342 – 0864.950506 Mobile 3396918011

Email: arch.antoniodb@gmail.com

Pec: antonio.delboccio@archiworldpec.it



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il 13/06/2022 ai nn. Rg. 10898 /Rp. 8859, la parte procedente richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutata, siti nel Comune di Alfedena (AQ) alla Via Campo Consolino e costituiti da:

1. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito al piano terra e primo, superficie catastale di 80 mq escluse aree scoperte 68 mq, identificato in NCEU al **foglio 6 part. 2316 sub. 12**;*
2. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito al piano terra e primo, superficie catastale di 80 mq escluse aree scoperte 68 mq, identificato in NCEU al **foglio 6 part. 2316 sub. 13**;*
3. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso magazzino sito al piano seminterrato, superficie catastale di 36 mq, identificato in NCEU al **foglio 6 part. 2316 sub. 7**;*
4. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso magazzino sito al piano seminterrato, superficie catastale di 34 mq, identificato in NCEU al **foglio 6 part. 2316 sub. 8**;*
5. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso magazzino sito al piano seminterrato, superficie catastale di 34 mq, identificato in NCEU al **foglio 6 part. 2316 sub. 9**;*

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, nominava quale esperto il sottoscritto arch. Antonio Del Boccio, con studio in Sulmona, Via Plinio 19, che prestava giuramento nella formula di rito ed accoglieva i quesiti che testualmente si trascrivono:

"L'esperto, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- *l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- *una sommaria descrizione del bene;*



-
- *l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - *la 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 normativa vigente;*
 - *l'eventuale esistenza di usi civili o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*
 - *qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni;*
 - *dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;*
 - *rediga progetto divisionale con congruagli;*
 - *fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.*

Come da disposizione del G.E., a seguito dell'esame preventivo della documentazione in atti indicata all'art. 567 C.P.C., il sottoscritto CTU, dopo la verifica della completezza, veniva contattato dal custode, avv. Samanta Le Donne, per il primo accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali in data **8 novembre 2022**, effettuando un primo sopralluogo, durante il quale procedeva ad eseguire i necessari rilievi architettonici e fotografici dello stato di fatto; il sottoscritto CTU, constatava che la proprietà di che trattasi, è costituita da n.2 unità immobiliari unite di fatto, ma indipendenti, adibite a civile abitazione oltre a pertinenze accessorie ed aree scoperte.

Lo stato dei luoghi e la conformazione geometrica dei beni immobili ivi trattati, impone allo scrivente di procedere come da perizia allegata in funzione



della migliore e più diligente ripartizione degli stessi.

Corre l'obbligo di precisare tuttavia che, nel predisporre i lotti di vendita con le relative u.i.u. (n. 5 pignorate complessivamente) si è presentata una evidente criticità riguardante la totale assenza in Catasto dell'immobile adibito ad autorimessa al piano seminterrato (adiacente il sub 9). Tale criticità sarà descritta ed approfondita successivamente.

I subalterni di questa particella sono articolati sui tre piani, come indicato nell'Elaborato planimetrico che si allega e nel relativo Elenco subalterni.

**Beni in ALFEDENA – (AQ) - Via Campo Consolino snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato di tre piani (di cui uno seminterrato) ad uso abitativo posta al piano terra e primo con annessa corte esclusiva. Sono annessi n. 2 locali posti al piano seminterrato destinati ad autorimessa dei quali, uno contraddistinto con il numero di subalterno 9 e l'altro non censito in NCEU.

Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

- A. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 13**, categoria A/2, piano T-1, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 79 m² (67 m² escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 454,48;
- B. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 9**, categoria C/6, piano S1, classe 6, consistenza 26 m², superficie catastale 34m², rendita catastale Euro 49,68;
- C. Immobile adibito ad autorimessa, ma non censito in Catasto realizzato nella parte sottostante (piano S1) della corte esclusiva di ingresso di cui al punto A), di mq 34 ed avente ingresso indipendente;**

Il lotto di vendita conserva tutti i diritti sugli accessi carrabili e pedonali e gli spazi comuni come sul BCNC rappresentato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni con il sub 1. Il tutto risulta intestato alla parte esecutata e per la precisione per le uiu contrassegnate dalle lettere **A-B**;

- a [REDACTED]
[REDACTED] la quota pari all'intero del diritto di proprietà;



per quanto riguarda l'immobile di cui alla lettera C), esso può considerarsi a tutti gli effetti pertinenza del bene principale pignorato (art. 817 C.C.) quindi con la vendita se ne acquisiscono i diritti anche in mancanza di pignoramento.

Maggiori approfondimenti in merito all'immobile suddetto non censito possono essere lette nel Cap. 4.3 "oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale" della presente relazione peritale.

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con il sub 12 (stessa ditta), con il lastrico solare sub 2 (altra ditta) ed il bene comune non censibile contraddistinto con il sub 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile uso abitativo di cui al punto A) si sviluppa così: l'ingresso è posto al piano terra, accessibile dalla quota stradale, dove, attraverso un cancelletto pedonale si raggiunge il terrazzo esclusivo; dall'ingresso si accede in un ampio vano (*open space*) ingresso/soggiorno con camino angolare e vano scala visibile per la distribuzione verticale con la zona notte situata al piano superiore. Dall'*open space della zona giorno*, che presenta affacci sia sulla via comunale (via campo consolino) che sulla parte retrostante dove sono ubicate le autorimesse, si può salire quindi nella zona notte, composta da n. 2 camere da letto ed un bagno oppure scendere, aprendo una porta, nel vano seminterrato con destinazione assentita ad autorimessa, ma adibita a taverna con bagnetto di servizio.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che tale immobile è stato di fatto unito a quello adiacente (sub 12) mediante rimozione di porzione di muratura di separazione tra le due unità. Tale modifica deve essere necessariamente ripristinata per consentire la vendita dei 2 lotti in maniera distinta attraverso la semplice ricostruzione della porzione di muratura precedentemente rimossa.

Costo ripristino muratura a confine con sub 13 = EURO. 1.000,00 a corpo

L'u.i.u. di cui alla lettera A, composta da piano terra e primo, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 80,00**.

Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta (BCNC a tutti i sub) di accesso alla proprietà, contraddistinto con il n. di subalterno 1 oltre a:



-
- Locale autorimessa B) sito al piano seminterrato contraddistinto in NCEU al Fg. 6 part. 2316 sub 9 della superficie lorda di **mq 33,00**;
 - Corte esclusiva scoperta antistante su via campo consolino (giardino, passaggi pedonali e terrazzo) di **mq 82.50**;
 - Corte esclusiva scoperta retrostante di **mq 58.50**;
 - Locale autorimessa C) sito al piano seminterrato, realizzata in adiacenza al sub 9 ma **NON CENSITO in NCEU** di **mq 35,00**.

I beni sono da intendersi con i proporzionali diritti alle parti comuni, per legge e per destinazione, ivi compresa la zona destinata a rampa d'accesso, ingresso e spazio di manovra.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (30), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (8 Km), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Vedi relazione del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

4.2.2. Pignoramenti unità negoziali:

- ✓ **Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento di immobili

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto in data [REDACTED] – Reg Part. [REDACTED] Reg

Gen. [REDACTED] presentazione [REDACTED] el [REDACTED] domicilio

ipotecario eletto: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del

diritto di proprietà;

Nel verbale di pignoramento inoltre è presente tale dicitura nella “Sezione D altre informazioni utili”: CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL P RESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO ALLE RELATIVE DIPENDENZE, PERTI NENZE ED ACCESSIONI E CON QUANTO ALTRO VI INSISTA ATTUALMENTE E/O VI S IA IN SEGUITO INTRODOTTO E/O CHE SIA REPUTATO IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE.

- ### 4.2.3. Altri oneri e formalità pregiudizievoli:
- dall'ispezione ipotecaria aggiornata effettuata dal sottoscritto che si produce in copia negli allegati risultano inoltre:

Ipoteca giudiziale n. [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per Euro 320.000 per la piena

proprietà degli immobili in questione e derivante da Sentenza di

condanna: Pubblico Ufficiale Tribunale di Pescara in data

[REDACTED] Rep. [REDACTED]

Per approfondimenti si rimanda a Certificazione notarile presente nel fascicolo.

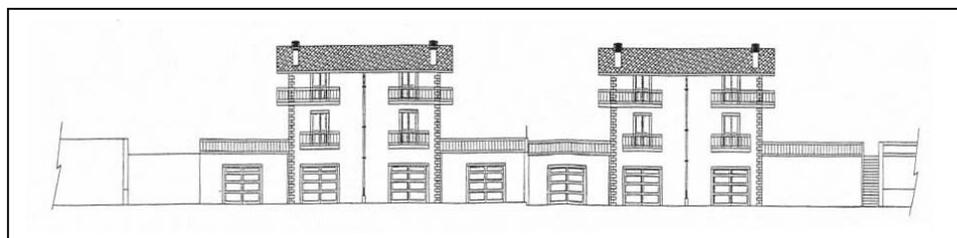
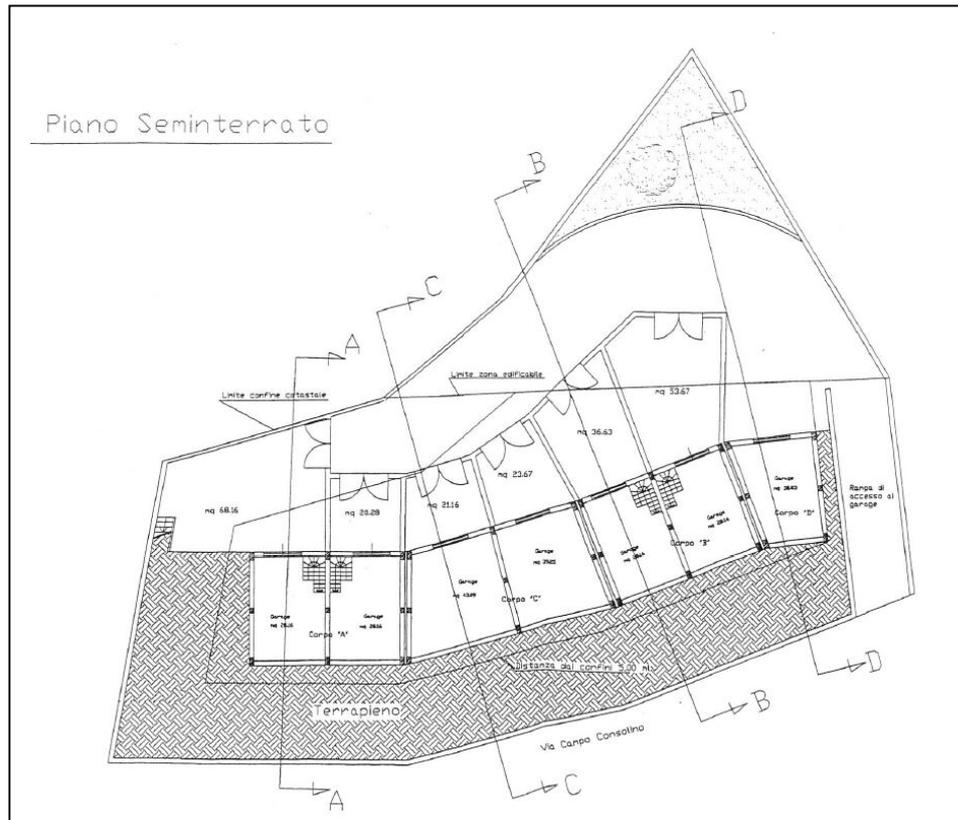


4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il complesso edilizio, di cui sono parte i lotti in questione, è stato realizzato a seguito di **Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26/05/2005**.

L'intervento complessivo prevedeva la costruzione di due corpi di fabbrica, Corpo A e Corpo B, di tre piani, di cui uno seminterrato.



Ogni corpo di fabbrica era costituito da 2 appartamenti con 1 garage ciascuno.

Ogni appartamento, in definitiva, era così composto:

- piano seminterrato: garage
- piano terra: soggiorno, cucina, w.c.;



- piano 1°: camera, studio, bagno e disimpegno

Oltre ai 2 garage per ogni corpo di fabbrica, erano previsti altri 3 garage, per un totale, pertanto, di $2 \times 2 + 3 = 7$ garage complessivamente.

Per il Corpo A, che poi è quello interessato dai n. 2 lotti di vendita di cui trattasi, le variazioni essenziali apportate sono le seguenti:

1. piano seminterrato: i 2 garage sub 9 e sub 8, uno per ogni lotto di vendita, trasformati in locali abitativi con eliminazione porte basculanti e sostituzione con portoncino ingresso e finestra oltre a realizzazione di un vano wc; realizzazione di garage aggiuntivo (ai 7 previsti inizialmente) nella parte di proprietà sottostante il terrazzo esclusivo del sub 13 ed in adiacenza al sub 9;
2. piano terra: eliminazione cucina e w.c. previsti in progetto e risultanti dalle planimetrie catastali presenti in banca dati oltre ad eliminazione porzione di muratura a confine con il sub 12 per unire le due uii;
3. piano primo: eliminato, nel sub 12, il tramezzo divisorio tra la camera e lo studio presente sia in progetto che nella planimetria catastale agli atti.

Per la costruzione del complesso edilizio, ai sensi della legge n. 64/74 e della L.R. n. 139/93, è stato effettuato, presso il Servizio Tecnico per il Territorio di Sulmona – Genio Civile, il **deposito del progetto al n. 363/05 del 04/08/05**, acquisito al **prot. n.1399 del 16/08/2005**. E' stata richiesto e rilasciato il **Certificato d'agibilità prot. 923/2009 in data 27/09/2009**.

In definitiva, parlando in linea generale e non del singolo lotto 1 ma di entrambi (1-2) in quanto costituenti entrambi il corpo A, il fabbricato in questione e i garage annessi sono da ritenersi realizzati in parziale difformità dal permesso a costruire.

Regolarizzazione difformità riscontrate nelle u.i.u. del Lotto 1 così come elencate nel Cap. 1 ossia A – B - C

dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Alfedena, mediante accesso agli atti, relativamente alla parte urbanistica, e dalla successiva analisi del LOTTO di vendita di che trattasi si rende necessaria:

- una *pratica edilizia SCIA o PdC in sanatoria* nella quale siano riportate le opere “non rilevanti urbanisticamente” realizzate in parziale difformità,



come la demolizione di alcune tramezzature interne al piano terra e la realizzazione di un vano wc al piano seminterrato.

- Per il cambio di destinazione d'uso del seminterrato (sub 9) da autorimessa a locale abitativo, esso è inquadrabile nelle modifiche urbanisticamente rilevanti in quanto incidente negli standards urbanistici ai sensi del DM 1444/68 **è sanabile** tramite pratica di Condono Edilizio ai sensi del D.L. 29/05/2024 n. 69, “Decreto Salva casa”, che apporta modifiche al DPR 380/2001 (*Testo Unico dell’Edilizia*) in quanto “*i cambi di destinazione d’uso sono sempre ammessi sia all’interno della stessa categoria funzionale, sia tra diverse categorie funzionali in tutte le zone urbane*”, inoltre recita “*.. i cambi di destinazione d’uso dei primi piani fuori terra e dei piani seminterrati sono sempre consentiti se previsti dalle norme regionali..*”. In Abruzzo trova applicazione la Legge Regionale n.40/17 sulle “*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d’uso e contenimento dell’uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni.*”
- Per quanto riguarda il locale autorimessa (uiu lettera **C**) realizzato in aderenza al sub 9 (uiu lettera **B**) nella parte sottostante del lastrico solare esclusivo del sub 13 (uiu lettera **A**), e non censito in Catasto, può essere inserito nella stessa pratica di PdC o Scia in sanatoria, ai sensi dell’art. 36 c. 1 del TUE, versando a titolo di oblazione il contributo di costruzione in misura doppia. Esso **è sanabile** in quanto la sua realizzazione non modifica la Volumetria realizzabile, il Rapporto di copertura ed il numero dei piani realizzati. In sostanza la sua realizzazione è consentita sia dallo strumento urbanistico vigente che da quello al tempo dell’abuso edilizio. Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell’Area Tecnica del Comune, sui beni oggetto di pignoramento non gravano usi civici o pubblicitici. **Certificazione Ape assente.**

Oneri: oblazione: **3.000,00 €** diritti segr. comune : **200,00 €**

oneri tecnico incaricato: **5.000,00 €**



4.3.2. Conformità catastale

- Difformità riscontrate: difformità relative alla giacitura delle tramezzature interne oltre ad assenza u.i.u. lettera C (autorimessa realizzata abusivamente). La regolarizzazione è possibile tramite redazione pratica DOCFA, con inserimento dell'immobile assente nell'Elaborato planimetrico e nell'Elenco dei subalterni e redazione planimetria interna.

Oneri: oneri per tributi catastali: **200,00 €** oneri tecnico: **2.500,00 €**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

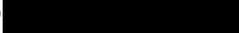
quanto alla provenienza ventennale si rimanda a certificazione notarile.

6.2 Attuali proprietari



7. PRATICHE EDILIZIE:

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

1. **P.E. – Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26.05.2005** – intestato a  er lavori di "costruzione di fabbricati per civile abitazione – complesso "Parco La Foce" in Via Campo Consolino;
2. **P.E. – Voltura del Permesso di Costruire n. 11/2005 in data 11/08/2005** a favor 
3. **P.E. – Certificato di Agibilità n. 923/2009 del 27.09.2009** 




Descrizione dettagliata dell'immobile

Trattasi di abitazione indipendente al piano terra e primo con annesso terrazzo e corte esclusiva scoperta oltre a vano accessorio al piano seminterrato e garage non censito in catasto. L'appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: dalla via comunale (via Campo Consolino) si accede alla proprietà, tutta recintata, da un cancelletto pedonale che immette sulla corte esclusiva e sul lastrico solare; il portone di ingresso è posto proprio a ridosso del lastrico solare: si accede in un open space (ingresso/soggiorno) con caminetto, e affacci sul retro (con balcone) e frontali lato strada. Dalla scala interna, che distribuisce verticalmente l'immobile, si ha l'accesso al piano primo (zona notte) con due camere, un disimpegno ed un bagno e due balconi, ed al piano seminterrato, adibito ad uso abitativo con bagno. La proprietà dispone anche di un locale, costruito in aderenza a tale vano, adibito ad autorimessa, con accesso dalla corte esclusiva al piano seminterrato. In tale vano, costruito in assenza di autorizzazione comunale e non censito in Catasto, è posizionata la caldaia che alimenta il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria di tutti i piani dell'abitazione.

Le u.i.u. di tale Lotto 1, sviluppano complessivamente una superficie lorda di circa mq 124,00, come risulta dal calcolo delle superfici della tabella allegata.

LOTTO 1 (SUB 13 - SUB 9 - autorimessa non censita)				
	SL (MQ)	coefficiente vani	SL x % (MQ) Su ponderata	
piano terra	33,82	100,00%	33,82	
piano primo	33,90	100,00%	33,90	
piano interrato (sub 9)	32,78	60,00%	19,67	
balconi (PT-P1)	12,30	25,00%	3,08	
aree scoperte esclusive (S1)	58,50	15,00%	8,78	
aree scoperte esclusive (PT)	82,50	15,00%	12,38	
autorimessa non censita (S1)	35,00	35,00%	12,25	
			TOT. SFL	123,86

Stato di manutenzione dell'immobile:

La facciate esterne risultano leggermente danneggiate a livello di intonaci e tinteggiature a causa delle infiltrazioni d'acqua. Il fabbricato è recintato con muretto, sovrastante ringhiera e cancelli metallici, dai quali si accede, tramite percorsi pavimentati con piastrelle basaltiche, ad ampi terrazzi antistanti agli ingressi degli appartamenti, che costituiscono la copertura delle autorimesse sottostanti; le pavimentazioni dei marciapiedi e dei terrazzi sono abbastanza sconnesse e distaccate dal supporto cementizio di supporto il tutto dovuto,



sicuramente, dalle basse temperature invernali e fenomeni di infiltrazione e successivo congelamento.

L'interno risulta in discreto stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna per tutta la superficie del piano terra e del piano seminterrato è in monocottura colore chiaro come anche i battiscopa mentre al piano primo è di parquet. Il rivestimento della gradinata interna è in pietra, le porte interne sono tamburate color legno chiaro con ferramenta di chiusura ottonate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni in acciaio zincato, rubinetteria in acciaio e miscelatori per gli opportuni dosaggi dell'acqua.

L'impianto termico è del tipo classico a radiatori in alluminio e caldaia murale autonoma alimentata a metano e posta, come detto prima, nel locale autorimessa (non censito in catasto) al piano seminterrato. I rivestimenti, solo nella zona cucina e nei bagni, sono di discreta fattura sono in ceramica. I sanitari sono del tipo con scarico a cacciata a pavimento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente *prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente* nella zona dell'immobile da stimare. In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile



valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

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

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

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona del Comune di Alfedena (AQ), per immobili dello stesso tipo, in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **1.000,00 €/mq** ad un max di **1.500,00 €/mq** lordo (vedi tabella che segue).



Valori OMI 2023/2

Comune: ALFEDENA
Zona OMI: B1/Centrale/- CENTRO STORICO.CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	940	1.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1.200
Autorimesse	Normale	420	630
Box	Normale	720	1.000
Capannoni tipici	Normale	380	560
Laboratori	Normale	490	730
Magazzini	Normale	420	620
Negozi	Normale	1.200	1.800
Posti auto coperti	Normale	630	940
Posti auto scoperti	Normale	370	530
Uffici	Normale	940	1.400
Ville e villini	Normale	1.000	1.500

Tale range o forchetta di prezzo si riferisce alla tipologia "ville e villini". Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto



della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari online oltre che della zona che sono le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.060,00 €/mq



Casa indipendente in Via Casili 204

€ **175.000**
165 mq 6 locali 2 bagni 1 🚗

ALFEDENA (AQ), in Via Casili, proponiamo in vendita casa indipendente di circa 120 mq abitabili, situata in una posizione eccellente. La proprietà, disposta su tre livelli, offre ...

 Studio Immobiliare Ziroti

Contatta ☆

COMPARABILE 2: 1.383,00 €/mq



Trilocale

€ **155.000**
112 mq 3 locali 2 bagni piano terra

Appartamento al piano primo di un piccolo condominio di sole cinque unità immobiliari, sito all'ingresso del paese. La soluzione si compone di ingresso in ...

 Gabetti Franchising Castel di Sangro

Contatta ☆

COMPARABILE 3: 1.225,00 €/mq



Trilocale in Via Principe di Napoli 19

€ **87.000**
71 mq 3 locali 2 bagni 1° piano

Bellissimo appartamento su due piani in vendita nella località di Alfedena. Situato in Via Principe di Napoli, questo immobile offre una superficie di circa 60 mq. Il soggiorno ...

 Studio Immobiliare Ziroti

Contatta ☆

COMPARABILE 4: 1.800,00 €/mq



Villetta a schiera in Via Corone 99

€ **195.000**
108 mq 5 locali 2 bagni

ALFEDENA (AQ), Traversa di Via Atina, proponiamo in vendita porzione di villetta a schiera di su tre livelli composta da: piano terra 35 mq. netti circa, soggiorno con ...

 Studio Immobiliare Ziroti

Contatta ☆



8.3. Fonti di informazione

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

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

OMI - AG. ENTRATE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.250,00	
COMP. 1			€ 1.060,00	
COMP. 2			€ 1.383,00	
COMP. 3			€ 1.225,00	
COMP. 4			€ 1.800,00	
				€ 6.718,00
				€ 1.343,60

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
3 - FINITURE	Storiche	1,10		Tapparelle	1,00
	Signorili	1,05		Assenti	0,96
	Civili	1,00	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Economiche	0,90		Doppi vetri	1,00
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05		Vetro singolo	0,98
	Buona	1,03	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Normale	1,00		Cortile	1,02
	Scadente	0,90		Giardino	1,04
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		Parco	1,06
	Assente 2° piano	0,95	12 - PARCHEGGIO COMUNI	Assente	1,00
	Assente 3° piano	0,88		Posto auto per UI	1,04
	Assente 4° piano	0,80	13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Assente 5° piano	0,70		Doppia/ordinaria	1,00
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		Strada pubblica	0,95
	Singolo	0,95		Cortile interno	0,90
			Coefficiente globale		0,99

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$1343,00 \times 0,99 = 1.329,00 \text{ € (arrotondato)}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda commerciale

LOTTO 1 (SUB 13 - SUB 9 - autorimessa non censita)				
	SL (MQ)	coefficiente vani	SL x % (MQ)	Su ponderata
piano terra	33,82	100,00%	33,82	
piano primo	33,90	100,00%	33,90	
piano interrato (sub 9)	32,78	60,00%	19,67	
balconi (PT-P1)	12,30	25,00%	3,08	
aree scoperte esclusive (S1)	58,50	15,00%	8,78	
aree scoperte esclusive (PT)	82,50	15,00%	12,38	
autorimessa non censita (S1)	35,00	35,00%	12,25	
			TOT. SFL	123,86



28.6. Valutazioni delle superfici e quote di diritto

Immobili	Sup. lorda pond.	Prezzo al mq	Quota diritto	Valore
A/B/C	123,86	1.329,00 €	1/1	164.600 €

IN CIFRA TONDA 164.600,00 €
(CENTOESSANTAQUATTROMILASEICENTO/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **24.690,00€**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese ripristino muratura a confine dal sub 12 **1.000,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urb/cat e Ape: **10.900,00 €**

8.8. Prezzo base d'asta dell'immobile (LOTTO 1)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **139.900,00€**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **128.000,00€**



**Beni in ALFEDENA – (AQ) - Via Campo Consolino snc
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato di tre piani (di cui uno seminterrato) ad uso abitativo posta al piano terra e primo con annessa corte esclusiva. Sono annessi n. 2 locali posti al piano seminterrato destinati uno ad autorimessa (sub7) e l'altro convertito ad abitativo (sub8).

Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

- D. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 12**, categoria A/2, piano T-1, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 80 m² (68 m² escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 454,48;
- E. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 7**, categoria C/6, piano S1, classe 6, consistenza 36 m², superficie catastale 41m², rendita catastale Euro 68,79;
- F. NCEU foglio 6 mappale 2316 sub 8**, categoria C/6, piano S1, classe 6, consistenza 26 m², superficie catastale 34m², rendita catastale Euro 49,68;

Il lotto conserva tutti i diritti sugli accessi carrabili e pedonali e gli spazi comuni a tutti i sub rappresentato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni con il sub 1. Il tutto risulta intestato alla parte esecutata e per la precisione per le uiu contrassegnate dalle lettere **D-E-F**:

- [REDACTED]
[REDACTED] la quota pari all'intero del diritto di proprietà;

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con il sub 13 (stessa ditta), con il lastrico solare sub 2 (altra ditta) ed il bene comune non censibile contraddistinto con il sub 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile uso abitativo di cui al punto **D**) si sviluppa così: l'ingresso è posto al piano terra, accessibile dalla quota stradale, dove, attraverso un cancelletto pedonale si raggiunge il terrazzo esclusivo; dall'ingresso si accede in un ampio vano (*open space*) soggiorno/cucina con camino angolare e vano scala visibile per la distribuzione verticale con la zona notte situata al piano superiore. Dall'*open space della zona giorno*, che presenta affacci sia sulla via comunale



(via campo consolino) che sulla parte retrostante dove sono ubicate le autorimesse, si può salire quindi nella zona notte, composta da n. 1 camera da letto ed un bagno oppure scendere, aprendo una porta, nel vano seminterrato con destinazione assentita ad autorimessa, ma adibita a taverna con bagnetto di servizio.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che tale immobile è stato di fatto unito a quello adiacente (sub 13) mediante rimozione di porzione di muratura di separazione tra le due unità. Tale modifica deve essere necessariamente ripristinata per consentire la vendita dei 2 lotti in maniera distinta attraverso la semplice ricostruzione della porzione di muratura precedentemente rimossa.

Costo ripristino muratura a confine con sub 13 = EURO 1.000,00 a corpo

L'u.i.u. di cui alla lettera E, composta da piano terra e primo, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 85,00**.

Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta (BCNC a tutti i sub) di accesso alla proprietà, contraddistinto con il n. di subalterno 1 oltre a:

- Locale autorimessa E) sito al piano seminterrato contraddistinto in NCEU al Fg. 6 part. 2316 sub 7 della superficie lorda di **mq 43,00**;
- Corte esclusiva scoperta antistante su via campo consolino (giardino, passaggi pedonali e terrazzo) di **mq 82.50**;
- Corte esclusiva scoperta retrostante di **mq 48.50**;
- Locale accessorio F) al piano seminterrato adibito illegittimamente ad abitativo di **mq 36,00**.

I beni sono da intendersi con i proporzionali diritti alle parti comuni, per legge e per destinazione, ivi compresa la zona destinata a rampa d'accesso, ingresso e spazio di manovra.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (30), ferrovia (2), aeroporto (90).



Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (8 Km), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Vedi relazione del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

4.2.2. Pignoramenti unità negoziali:

✓ **Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] scritto in data [REDACTED]

[REDACTED] presentazione [REDACTED] domicilio

ipotecario eletto: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] r la quota di 1000/1000 del

diritto di proprietà;

Nel verbale di pignoramento inoltre è presente tale dicitura nella "Sezione D altre informazioni utili": CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE



PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO ALLE RELATIVE DIPENDENZE, PERTI NENZE ED ACCESSIONI E CON QUANTO ALTRO VI INSISTA ATTUALMENTE E/O VI S IA IN SEGUITO INTRODOTTO E/O CHE SIA REPUTATO IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE.

4.2.3. *Altri oneri e formalità pregiudizievoli:* dall'ispezione ipotecaria aggiornata effettuata dal sottoscritto che si produce in copia negli allegati risultano inoltre:

Ipoteca giudiziale n. [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà degli immobili in questione e derivante da Sentenza di condanna: Pubblico Ufficiale Tribunale di Pescara in data [REDACTED]

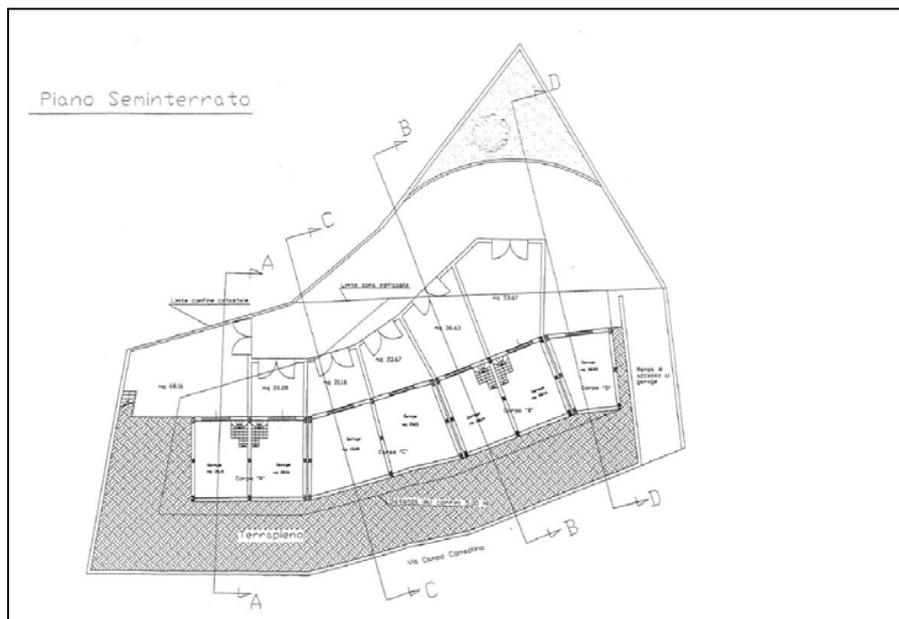
Per approfondimenti si rimanda a Certificazione notarile presente nel fascicolo.

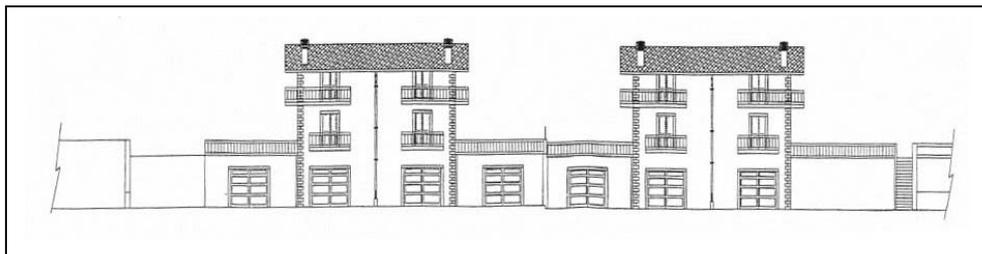
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il complesso edilizio, di cui sono parte i lotti in questione, è stato realizzato a seguito di **Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26/05/2005**.

L'intervento complessivo prevedeva la costruzione di due corpi di fabbrica, Corpo A e Corpo B, di tre piani, di cui uno seminterrato.





Ogni corpo di fabbrica era costituito da 2 appartamenti con 1 garage ciascuno.

Ogni appartamento, in definitiva, era così composto:

- piano seminterrato: garage
- piano terra: soggiorno, cucina, w.c.;
- piano 1°: camera, studio, bagno e disimpegno

Oltre ai 2 garage per ogni corpo di fabbrica, erano previsti altri 3 garage, per un totale, pertanto, di $2 \times 2 + 3 = 7$ garage complessivamente.

Per il Corpo A, che poi è quello interessato dai n. 2 lotti di vendita di cui trattasi, le variazioni essenziali apportate sono le seguenti:

4. piano seminterrato: i 2 garage sub 9 e sub 8, uno per ogni lotto di vendita, trasformati in locali abitativi con eliminazione porte basculanti e sostituzione con portoncino ingresso e finestra oltre a realizzazione di un vano wc; realizzazione di garage aggiuntivo (ai 7 previsti inizialmente) nella parte di proprietà sottostante il terrazzo esclusivo del sub 13 ed in adiacenza al sub 9;
5. piano terra: eliminazione cucina e w.c. previsti in progetto e risultanti dalle planimetrie catastali presenti in banca dati oltre ad eliminazione porzione di muratura a confine con il sub 12 per unire le due uii;
6. piano primo: eliminato, nel sub 12, il tramezzo divisorio tra la camera e lo studio presente sia in progetto che nella planimetria catastale agli atti.

Per la costruzione del complesso edilizio, ai sensi della legge n. 64/74 e della L.R. n. 139/93, è stato effettuato, presso il Servizio Tecnico per il Territorio di Sulmona – Genio Civile, il **deposito del progetto al n. 363/05 del 04/08/05**, acquisito al **prot. n.1399 del 16/08/2005**. E' stata richiesto e rilasciato il **Certificato d'agibilità prot. 923/2009 in data 27/09/2009**.



In definitiva, parlando in linea generale e non del singolo lotto 2 ma di entrambi (1-2) in quanto costituenti entrambi il corpo A, il fabbricato in questione e i garage annessi sono da ritenersi realizzati in parziale difformità dal permesso a costruire.

Regolarizzazione difformità riscontrate nelle u.i.u. del Lotto 2 così come elencate nel Cap. 1 ossia D – E - F

dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Alfedena, mediante accesso agli atti, relativamente alla parte urbanistica, e dalla successiva analisi del LOTTO di vendita di che trattasi si rende necessaria:

- una *pratica edilizia SCIA o PdC in sanatoria* nella quale siano riportate le opere “non rilevanti urbanisticamente” realizzate in parziale difformità, come la demolizione di alcune tramezzature interne al piano terra e la realizzazione di un vano wc al piano seminterrato.
- Per il cambio di destinazione d’uso del seminterrato (sub 9) da autorimessa a locale abitativo, esso è inquadrabile nelle modifiche urbanisticamente rilevanti in quanto incidente negli standards urbanistici ai sensi del DM 1444/68 **è sanabile** tramite *pratica di Condono Edilizio* ai sensi del D.L. 29/05/2024 n. 69, “*Decreto Salva casa*”, che apporta modifiche al *DPR 380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia)* in quanto “*i cambi di destinazione d’uso sono sempre ammessi sia all’interno della stessa categoria funzionale, sia tra diverse categorie funzionali in tutte le zone urbane*”, inoltre recita “*.. i cambi di destinazione d’uso dei primi piani fuori terra e dei piani seminterrati sono sempre consentiti se previsti dalle norme regionali..*”. In Abruzzo trova applicazione la Legge Regionale n.40/17 sulle “*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d’uso e contenimento dell’uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni.*”

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell’Area Tecnica del Comune, sui beni oggetto di pignoramento non gravano usi civici o pubblicitici. **Certificazione Ape assente.**

Oneri: oblazione: **3.000,00 €** diritti segr. comune : **200,00 €**

oneri tecnico incaricato: **5.000,00 €**



4.3.2. Conformità catastale

- Difformità riscontrate: difformità relative alla giacitura delle tramezzature interne. La regolarizzazione è possibile tramite redazione pratica DOCFA,

Oneri: oneri per tributi catastali: **50,00 €** oneri tecnico: **1.500,00 €**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

quanto alla provenienza ventennale si rimanda a certificazione notarile.

6.2 Attuali proprietari

[REDAZIONE]

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

4. P.E. – Permesso di Costruire n. 11/2005 del 26.05.2005 – [REDAZIONE]
[REDAZIONE] lavori di
"costruzione di fabbricati per civile abitazione – complesso "Parco La Foce" in Via Campo Consolino;
5. P.E. – Voltura del Permesso di Costruire n. 11/2005 in data 11/08/2005
[REDAZIONE]
6. P.E. – Certificato di Agibilità n. 923/2009 del 27.09.2009 [REDAZIONE]
[REDAZIONE]



Descrizione dettagliata dell'immobile

Trattasi di abitazione indipendente al piano terra e primo con annesso terrazzo e corte esclusiva scoperta oltre a vano accessorio al piano seminterrato adibito ad abitazione e garage. L'appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: dalla via comunale (via Campo Consolino) si accede alla proprietà, tutta recintata, da un cancelletto pedonale che immette sulla corte esclusiva e sul lastrico solare; il portone di ingresso è posto proprio a ridosso del lastrico solare: si accede in un open space (ingresso/cucina) con caminetto, e affacci sul retro (con balcone) e frontali lato strada. Dalla scala interna, che distribuisce verticalmente l'immobile, si ha l'accesso al piano primo (zona notte) con una camera grande, un disimpegno ed un bagno e due balconi, ed al piano seminterrato, adibito ad uso abitativo con bagno. La proprietà dispone anche di un locale, costruito in aderenza a tale vano, adibito ad autorimessa, con accesso dalla corte esclusiva al piano seminterrato e collegato internamente da una porta. In tale vano, è posizionata la caldaia che alimenta il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria di tutti i piani dell'abitazione.

Le u.i.u. di tale Lotto 2 sviluppano complessivamente una superficie lorda di circa **mq 130,00**, come risulta dal calcolo delle superfici della tabella allegata.

LOTTO 2 (SUB 12 - SUB 7 - SUB 8)			
	SL (MQ)	coefficiente vani	SL x % (MQ) Su ponderata
piano terra	36,41	100,00%	36,41
piano primo	33,76	100,00%	33,76
piano interrato (sub7)	43,62	35,00%	15,27
piano interrato (sub 8)	36,41	60,00%	21,85
balconi (PT- P1)	12,30	25,00%	3,08
aree scoperte esclusive (S1)	48,21	15,00%	7,23
aree scoperte esclusive (PT)	82,24	15,00%	12,34
			TOT. SFL
			129,93

Stato di manutenzione dell'immobile:

La facciate esterne risultano leggermente danneggiate a livello di intonaci e tinteggiature a causa delle infiltrazioni d'acqua. Il fabbricato è recintato con muretto, sovrastante ringhiera e cancelli metallici, dai quali si accede, tramite percorsi pavimentati con piastrelle basaltiche, ad ampi terrazzi antistanti agli ingressi degli appartamenti, che costituiscono la copertura delle autorimesse sottostanti; le pavimentazioni dei marciapiedi e dei terrazzi sono abbastanza



sconnesse e distaccate dal supporto cementizio di supporto il tutto dovuto, sicuramente, dalle basse temperature invernali e fenomeni di infiltrazione e successivo congelamento.

L'interno risulta in discreto stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna per tutta la superficie del piano terra e del piano seminterrato è in monocottura colore chiaro come anche i battiscopa mentre al piano primo è di parquet. Il rivestimento della gradinata interna è in pietra, le porte interne sono tamburate color legno chiaro con ferramenta di chiusura ottonate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni in acciaio zincato, rubinetteria in acciaio e miscelatori per gli opportuni dosaggi dell'acqua.

L'impianto termico è del tipo classico a radiatori in alluminio e caldaia murale autonoma alimentata a metano e posta, come detto prima, nel locale autorimessa (non censito in catasto) al piano seminterrato. I rivestimenti, solo nella zona cucina e nei bagni, sono di discreta fattura sono in ceramica. I sanitari sono del tipo con scarico a cacciata a pavimento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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



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

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

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

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona del Comune di Alfedena (AQ), per immobili dello stesso tipo, in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **1.000,00 €/mq** ad un max di **1.500,00 €/mq** lordo (vedi tabella che segue).



Valori OMI 2023/2

Comune: ALFEDENA
Zona OMI: B1/Centrale/- CENTRO STORICO,CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	940	1.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1.200
Autorimesse	Normale	420	630
Box	Normale	720	1.000
Capannoni tipici	Normale	380	560
Laboratori	Normale	490	730
Magazzini	Normale	420	620
Negozi	Normale	1.200	1.800
Posti auto coperti	Normale	630	940
Posti auto scoperti	Normale	370	530
Uffici	Normale	940	1.400
Ville e villini	Normale	1.000	1.500



Tale *range* o *forchetta* di prezzo si riferisce alla tipologia “*vill*e e *villini*”. Si è inoltre valutata l’osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall’archivio delle varie Agenzie immobiliari online oltre che della zona che sono le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.060,00 €/mq



Casa indipendente in Via Casili 204

€ 175.000
165 mq 6 locali 2 bagni 1 🚗

ALFEDENA (AQ), in Via Casili, proponiamo in vendita casa indipendente di circa 120 mq abitabili, situata in una posizione eccellente. La proprietà, disposta su tre livelli, offre ...

Studio Immobiliare Ziroti

Contatta ☆

COMPARABILE 2: 1.383,00 €/mq



Trilocale

€ 155.000
112 mq 3 locali 2 bagni piano terra

Appartamento al piano primo di un piccolo condominio di sole cinque unità immobiliari, sito all’ingresso del paese. La soluzione si compone di ingresso in ...

Gabetti Franchising Castel di Sangro

Contatta ☆

COMPARABILE 3: 1.225,00 €/mq



Trilocale in Via Principe di Napoli 19

€ 87.000
71 mq 3 locali 2 bagni 1° piano

Bellissimo appartamento su due piani in vendita nella località di Alfedena. Situato in Via Principe di Napoli, questo immobile offre una superficie di circa 60 mq. Il soggiorno ...

Studio Immobiliare Ziroti

Contatta ☆

COMPARABILE 4: 1.800,00 €/mq



Villetta a schiera in Via Corone 99

€ 195.000
108 mq 5 locali 2 bagni

ALFEDENA (AQ), Traversa di Via Atina, proponiamo in vendita porzione di villetta a schiera di su tre livelli composta da: piano terra 35 mq. netti circa, soggiorno con ...

Studio Immobiliare Ziroti

Contatta ☆



8.3. Fonti di informazione

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

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

OMI - AG. ENTRATE	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 1.250,00	
COMP. 1			€ 1.060,00	
COMP. 2			€ 1.383,00	
COMP. 3			€ 1.225,00	
COMP. 4			€ 1.800,00	
			€ 6.718,00	
				€ 1.343,60

8.5. Coefficienti di merito

1 - TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
	Casa singola	1,04			
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80			
3 - FINITURE	Storiche	1,10	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Signorili	1,05		Tapparelle	1,00
	Civili	1,00		Assenti	0,96
	Economiche	0,90			
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Buona	1,03		Doppi vetri	1,00
	Normale	1,00		Vetro singolo	0,98
	Scadente	0,90			
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Assente 2° piano	0,95		Cortile	1,02
	Assente 3° piano	0,88		Giardino	1,04
	Assente 4° piano	0,80	Parco	1,06	
	Assente 5° piano	0,70			
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	12 - PARCHEGGIO COMUNI	Assente	1,00
	Singolo	0,95		Posto auto per UI	1,04
				13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico
			Doppia/ordinaria		1,00
			Strada pubblica		0,95
				Cortile interno	0,90
			Coefficiente globale		0,99

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$1343,00 \times 0,99 = 1.329,00 \text{ € (arrotondato)}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda commerciale

LOTTO 2 (SUB 12 - SUB 7 - SUB 8)				
	SL (MQ)	coefficiente vani	SL x % (MQ)	Su ponderata
piano terra	36,41	100,00%	36,41	
piano primo	33,76	100,00%	33,76	
piano interrato (sub7)	43,62	35,00%	15,27	
piano interrato (sub 8)	36,41	60,00%	21,85	
balconi (PT- P1)	12,30	25,00%	3,08	
aree scoperte esclusive (S1)	48,21	15,00%	7,23	
aree scoperte esclusive (PT)	82,24	15,00%	12,34	
			TOT. SFL	129,93



28.6. Valutazioni delle superfici e quote di diritto

Immobili	Sup. lorda pond.	Prezzo al mq	Quota diritto	Valore
A/B/C	129,93	1.329,00 €	1/1	172.600 €

IN CIFRA TONDA 172.600,00 €
(CENTOSETTANTADUEMILASEICENTO/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **25.900,00€**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
- Spese ripristino muratura a confine con sub13 **1.000,00** **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urb/cat e Ape: **9.750,00 €**

8.8. Prezzo base d'asta dell'immobile (LOTTO 2)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **146.700,00€**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **135.950,00€**

Il perito

Dott. Arch. Antonio Del Boccio

