

TRIBUNALE DI SULMONA

Piazza Capograssi, 1 - 67039 - Sulmona (AQ)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.G.R. 48/2022

Giudice: Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario: Avv. Mario TEDESCHI

Consulente Tecnico: Arch. Maria FACCHINI

ELABORATO PERITALE

Redatto sulla base dell'effettuato "sopralluogo e rilievo metrico degli immobili staggiti" e in riferimento agli atti pertinenti "Titoli Edilizi e alla Documentazione Catastale", nonché in riferimento alla "Agibilità".

Firmato digitalmente da:

MARIA FACCHINI

Arch. Maria FACCHINI

Via Torlini, n.10 - 67030 - Introdacqua (AQ)

PEC: maria.facchini@archiworldpec.it

*GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini*



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Facchini, incaricata per la stima dell'immobile oggetto della Procedura Esecutiva n. 48/2022 del Tribunale di Sulmona (AQ), ha provveduto a relazionare in merito a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'apposito "Provvedimento di "Nomina dell'Esperto".

Disposizioni del G.E. (Contenute nel "Provvedimento di Nomina dell'Esperto").

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

- 1) L'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2) Una sommaria descrizione del bene;*
- 3) 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 storicoartistico;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5) 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 vigente normativa;*
- 6) L'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;*

Dispone, infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto 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 conguagli;

Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



ELABORATO PERITALE

Premessa

Con verbale di pignoramento trascritto in data 31/10/2022 ai numeri 19795/16036 presso l'ufficio della Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila, a favore di BPER Banca S.p.a. con sede a Modena (MO) (codice fiscale 01153230360), viene pignorata la piena proprietà per quota pari a 1000/1000 dei beni censiti presso il Catasto Fabbricati del comune di Sulmona (AQ) al Foglio 5 Particella 417:

- sub.8, Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile);
- sub.9, Categoria C/6 (rimesse e autorimesse);
- sub.6, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione);
- sub.1, BCNC (BENE COMUNE NON CENSIBILE);

il tutto contro _____ (codice fiscale _____) e _____ (codice fiscale _____), ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

COMPLETEZZA della DOCUMENTAZIONE ART. 567 (2° comma) del C.P.C.

Preliminarmente, così come disposto nel "Provvedimento di Nomina", è stata accertata l'esistenza della documentazione prevista dal Art. 567 c.p.c. (2° comma), ovvero è stato accertato il deposito del "Certificato Notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nello specifico, dal "Certificato Notarile" risulta che, il Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4;

- nei confronti di _____ codice fiscale: _____
_____ i codice fiscale: _____;
- in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data 31/10/2022 ai numeri 19795/16036, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



pignoramento, in riferimento ai beni siti in Via Caprareccia in comune di Sulmona (AQ), censiti secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, nel NCEU al Foglio 5 Particella 417; - sub.8; - sub.9, - sub.6, - sub.1 (BCNC);

ATTESTA CHE

- a tutto il giorno 31/10/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili descritti risultano di proprietà per ½ ciascuno dei signori _____ e _____, in virtù dell'atto di compravendita del 24/04/2002 ricevuto dal Notaio Cesira De Michele, in Sulmona (AQ), numero 18509 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 21/05/2002 ai numeri 7849/5926;
- risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 26/02/2021 ai numeri 3504/2724 **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare ordinato dal Tribunale di Sulmona il 06/03/2019 rep. 59 a favore della signora _____ e contro il signor _____** entrambi sopra generalizzati, **relativamente ai mappali 417 subb 8 e 6;**
- risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 20/05/2022 ai numeri 9301/7603 **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare ordinato dal Tribunale di Sulmona il 14/04/2022 rep. 93 a favore della signora _____ e contro il signor _____** entrambi sopra generalizzati, **relativamente ai mappali 417 subb 8 e 6.**

Inoltre, in riferimento alle FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, viene indicato che, nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 18/07/2012 ai numeri 16821/1060 per Euro 340.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 170.000,00 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Pratola Peligna Soc. Coop. - sede in Pratola Peligna (AQ), codice fiscale _____, codice fiscale _____, codice fiscale _____

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



si rileva atto di surroga annotato a L'Aquila il 16/11/2015 ai numeri 16051/1601 con cui il credito viene trasferito da Banca Di Credito Cooperativo Di Pratola Peligna soc. coop. - sede in Pratola Peligna (AQ), codice fiscale 00092420660 a Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. Sede in Modena (MO) codice fiscale: 01153230360 avente eletto domicilio in Modena via San Carlo n. 8/20;

- b) VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili trascritto all'Agenzia del territorio di L'Aquila in data 31/10/2022 ai numeri 19795/16036 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro _____ e _____ i sopra generalizzati.

In ultimo, nel "Certificato Notarile" è precisato che: i mappali 417 subb 8, 9 derivano da frazionamento del 29/11/2012 pratica AQ0304535 dei mappali 417 subb 5 e 7.

1) L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI

- PIENA PROPRIETÀ per quota pari a 1000/1000, della porzione di fabbricato ad uso abitazione, sita in Via Caprareccia nel Comune di Sulmona (AQ), disposto su due livelli (Piano Terra e Seminterrato), identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sulmona (AQ), al Foglio 5, Particella 417, Sub 8, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 464,81.

La parte del suddetto immobile posta al piano seminterrato confina catastalmente a Nord-Est e Nord-Ovest con il sub. 9 della medesima particella 417; a Sud - Est e Sud-Ovest con BCNC della medesima particella 417 (area scoperta).

La parte del suddetto immobile posta al piano terra confina con BCNC (area scoperta) su tutti i versanti (a Sud-Ovest in affaccio), il tutto ad esclusione di una porzione della corte esclusiva a Nord-Ovest che confina con la particella 1032.

- PIENA PROPRIETÀ per quota pari a 1000/1000, della porzione di fabbricato ad uso "rimesse e autorimesse", sita in Via Caprareccia nel Comune di Sulmona (AQ), disposto su un unico livello (Piano Seminterrato), identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sulmona

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



(AQ), al Foglio 5, Particella 417, Sub 9, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 100 mq, Rendita Euro 77,47.

Il suddetto immobile confina catastalmente, a Sud con il Sub.8, a Nord-Est e Sud-Est con terrapieno (Sottostante il BCNC); a Sud-Ovest con BCNC della medesima particella 417 (area scoperta) e a Nord-Ovest in parte con terrapieno (Sottostante il BCNC) ed in parte con particella 1032.

- PIENA PROPRIETÀ per quota pari a 1000/1000, della porzione di fabbricato "in corso di costruzione", sita in Via Caprareccia nel Comune di Sulmona (AQ), disposto su un due livelli (Piano Primo e Sottotetto), identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sulmona (AQ), al Foglio 5, Particella 417, Sub 6, Categoria F/3 (non soggetta a Classamento e neppure a Rendita).

Il suddetto immobile confina catastalmente, in affaccio, con BCNC (area scoperta) su tutti i versanti.

Si specifica che, dalla documentazione versata in atti, tra l'alto, risulta essere pignorato anche il BCNC (Sub.1), il quale, così come definito dalla Circolare N° 2 del 1984 (DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO), è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, ovvero non soggetta ad autonoma valutazione, pertanto non oggetto di perizia, bensì è stato opportunamente considerato per la valutazione dei beni di cui è pertinenza.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 8, disposto su due livelli (Piano Terra e Seminterrato), è composto:

- al Piano Seminterrato, da una rimessa/autorimessa, una cantina, un disimpegno e da un vano che da progetto alloggiava la scalinata necessaria ad accedere al piano terra (residenziale), il tutto di superficie lorda pari a circa 43,70 mq (vedi corrispondenti elaborati grafici e planimetria catastale).

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



Si specifica che, allo scopo di permettere un autonomo utilizzo della suddetta porzione di bene al piano seminterrato, sarà necessario chiudere, mediante tamponatura, l'esistente accesso che lo collega ad altra unità immobiliare posta sul versante Nord (Sub.9), ripristinando contestualmente l'accesso interno del locale rimessa/autorimessa, attualmente chiuso. Inoltre sarà necessario chiudere, mediante tamponatura, l'esistente accesso che collega il locale rimessa/autorimessa al sottoscala adibito a ripostiglio, il quale sottoscala non risulta essere stato mai autorizzato da alcun titolo edilizio, né tantomeno accatastato.

- Al Piano Terra, da un ingresso/soggiorno (con accesso sul cortile/terrazzo), una cucina/tinello (con accesso sul cortile/terrazzo), un ripostiglio, un wc, una lavanderia, un disimpegno, un bagno con antibagno, n.3 camere da letto di cui una dotata di "cabina armadio", inoltre è ricompresa un'area esterna esclusiva destinata a cortile/terrazzo, il tutto di superficie lorda interna pari a circa 149,60 mq e di superficie scoperta pari a circa 34,00 mq (terrazzo) (vedi corrispondenti elaborati grafici e planimetria catastale).

Si specifica che, allo scopo di ripristinare la legittima consistenza della corte esclusiva (cortile/terrazzo di circa 34,00 mq), così come prevista dell'accatastamento della unità immobiliare in esame (Sub.8), sarà necessario delimitare, mediante recisione, la corte esclusiva dell'unità immobiliare in esame, dalla restante porzione del BCNC appartenente anche alle ulteriori unità immobiliari presenti sulla medesima particella (mappale 417). Inoltre, dovrà essere ridotta la profondità della cabina armadio in dotazione della camera da letto posta ad Est, di superficie pari a circa 13,75 mq, al fine di ripristinare le dimensioni minime, pari a 14,00 mq, previste per le camere da letto doppie/matrimoniali (DM Sanità).

Le caratteristiche dell'immobile risultano essere "ordinarie", ovvero adeguate al contesto tipologico ed all'epoca di realizzazione, così come anche le rifiniture e gli impianti in dotazione.

L'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 9, disposto su un unico livello (Piano Seminterrato), è composto:

- da un locale principale destinato a rimessa/autorimessa, da una cantina collegata al detto locale principale, nonché composta da un ulteriore locale destinato a "rimessa" con accesso

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



autonomo dall'esterno, il tutto di superficie lorda pari a circa 125,15 mq (vedi corrispondenti elaborati grafici e planimetria catastale).

Si specifica che, allo scopo di permettere un autonomo utilizzo della suddetta porzione di bene (Sub.9), sarà necessario chiudere, mediante tamponatura, l'esistente accesso che lo collega ad altra unità immobiliare (Sub.8).

Le caratteristiche dell'immobile risultano essere "ordinarie", ovvero adeguate al contesto tipologico ed all'epoca di realizzazione, così come anche le rifiniture e gli impianti in dotazione.

L'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 6, disposto su un due livelli (Piano Primo e sottotetto), è composto:

- al piano primo, da un ambiente "in corso di costruzione", al rustico e sprovvisto di impianti (non rifinito), nel quale sono realizzate esclusivamente le tamponature interne, oltre che le tapparelle e il portoncino d'ingresso, il tutto di superficie lorda interna pari a circa 149,60 mq e di superficie scoperta pari a circa 45,40 mq (balconi).

Si specifica che, allo scopo di ripristinare la legittima consistenza dei balconi posti sul versante Sud-Est e Sud-Ovest, così come prevista dal "progetto approvato" ed opportunamente considerata ai fini della stima, sarà necessario delimitare (mediante una recinzione) l'esatta estensione dei balconi (così come previsti nel progetto), la cui maggiore superficie, in alternativa alla eliminazione (demolizione della porzione di balcone non autorizzato), potrà, nel caso, essere utilizzata solo a seguito di "Sanatoria" della maggiore superficie.

- al piano sottotetto, da un unico ambiente "in corso di costruzione", al rustico e sprovvisto di impianti (non rifinito), di superficie lorda pari a circa 149,60 mq (di cui 41,00 mq con altezza inferiore a 1,40 m), all'interno del quale risultano realizzate delle tamponature (costruite allo scopo di innalzare, a circa 1,40 m, l'altezza minima del sottotetto), inoltre risulta realizzata, sul solaio di calpestio, un'apertura di collegamento con il sottostante "piano primo".

Per quanto non meglio specificato, si rimanda ai corrispondenti allegati "Elaborati Grafici" e "Fotografici", nonché alla "Documentazione Ccatastale".

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



3) **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;**

Dagli accertamenti eseguiti sui beni pignorati, sia presso la Conservatoria dei RR.II. che presso il Comune di Sulmona (AQ), non si è riscontrata, oltre quanto riportato nel deposito "Certificato Notarile" (Art. 567 c.p.c. 2° comma), l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. In riferimento all'aspetto "condominiale", si specifica che, da quanto è stato possibile accertare, anche con l'ausilio del Custode Giudiziario, il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato, seppur composto da più unità immobiliari, non risulta "formalmente" costituito in condominio.

Si ritiene utile ribadire che, così come risulta dal "Certificato Notarile", sui beni subalterno 8 e subalterno 6 (p.lla 417), risultano trascritti presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila (in data 26/02/2021 e 20/05/2022), i provvedimenti di assegnazione in godimento della casa familiare emessi, dal Tribunale di Sulmona, a favore dell' _____ a e contro il _____ !

Inoltre, si ritiene necessario specificare che, per raggiungere dalla strada pubblica il compendio immobiliare pignorato, così come tra l'altro emerge dalla mappa catastale, è necessario utilizzare le p.lle 1129 e 1125, le quali non risultano essere oggetto di pignoramento e tra l'altro intestate, oltre che agli esecutati, anche ad ulteriori soggetti estranei alla procedura esecutiva in essere (E.I. 48/2022).

Tra l'altro si specifica che, di fatto, i beni pignorati, ovvero parte delle pertinenziali aree esterne, insistono, oltre che sulla p.lla 417, anche su degli altri immobili non oggetto di pignoramento. Nello specifico, il muro e parte del marciapiede che delimita, posti sul versante Nord-Est, insiste, oltre il confine della p.lla 417, anche sulla p.lla 1130 la quale, seppur catastalmente intestata agli esecutati per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno "in regime di comunione dei beni" (così come si rileva dalla corrispondente visura catastale che si allega), non risulta essere oggetto di pignoramento.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



Infine va detto che, il percorso carrabile posto sul versante sud-ovest della particella 417, che permette di raggiungere le autorimesse che si trovano al piano seminterrato, di fatto, a causa sistemazione della corte del fabbricato p.lla 417 (BCNC) e più precisamente della delimitazione delle aree verdi, invade la p.lla 1128 la quale, oltre a non risultare oggetto di pignoramento, risulta intestata, così come si rileva dalla corrispondente visura catastale che si allega, oltre che agli esecutati, anche ad ulteriori soggetti estranei alla procedura esecutiva in essere (E.I. 48/2022); inoltre il detto percorso carrabile invade anche la p.lla 1126 la quale, seppur catastalmente intestata agli esecutati per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno "in regime di comunione dei beni" (così come si rileva dalla corrispondente visura catastale che si allega), non risulta essere oggetto di pignoramento.

In riferimento al summenzionato percorso carrabile, si specifica che è stato ipotizzato, con apposito elaborato grafico che si allega, un intervento di modifica dell'esistente tracciato che, senza invadere beni non oggetto di pignoramento (1126 e 1128), permette di raggiungere le autorimesse "pignorate" che si trovano al piano seminterrato.

4) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;

A seguito degli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio del Catasto e della Conservatoria di RR.II., si riportano le FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 18/07/2012 ai numeri 16821/1060 per Euro 340.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 170.000,00 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Pratola Peligna Soc. Coop. - sede in Pratola Peligna (AQ), codice fiscale 00092420660;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia del territorio di L'Aquila in data 31/10/2022 ai numeri 19795/16036 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



Si ritiene utile ribadire che, così come risulta dal "Certificato Notarile", sui beni subalterno 8 e subalterno 6 (p.lla 417), risultano trascritti presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila (in data 26/02/2021 e 20/05/2022), i provvedimenti di assegnazione in godimento della casa familiare emessi dal Tribunale di Sulmona, a favore della signora _____ a e contro il signor _____ ?

Si ritiene, tra l'altro, necessario evidenziare che dalle ricerche effettuate sul sito istituzionale del SIT (Sistema Informativo Territoriale), Centro Servizi Territoriali "Sulmona", è risultato che la p.lla 417 del Foglio 5 del comune di Sulmona, di superficie di 480 mq. si trova in "Zona residenziale di completamento di Tipo 2" e in relazione al PRP (Piano Regionale Paesistico) la sua destinazione è "D" (Trasformazione a Regime Ordinario), inoltre non risultano rilevati "vincoli" di "Uso Civico".

Inoltre, dalle ricerche effettuate sul sito istituzionale del SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico), Ministero della Cultura, sul compendio immobiliare pignorato risultano esistenti i seguenti vincoli:

- Vincolo [130074] - FASCIA PEDEMONTANA DEL MORRONE DEI COMUNI DI PACENTRO SULMONA PRATOLA PELIGNA E ROCCACASALE MODIFICA CODVIN 130007 PARTE DI QUESTO VINCOLO RICADE SU CODVIN 130007 MODIFICATO DA 130082 – Pubblicazione n° 179 del 31-07-1985 – Decreto "emissione" 21-06-1985 – Legge istitutiva DM 21/09/84 (il cui testo viene allegato);
- Vincoli ex artt. 136 e 157 "STATALI" (il cui testo degli articoli viene allegato).

5) 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 VIGENTE NORMATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Maria Facchini, incaricata per la stima dell'immobile oggetto della Procedura Esecutiva n. 48/2022 del Tribunale di Sulmona (AQ), sulla scorta della documentazione depositata in atti, ha effettuato il dovuto sopralluogo sugli immobili staggiti, provvedendo, su di essi, ad

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici, sulla base di quali sono stati redatti gli elaborati grafici dello stato di fatto in cui si trova l'immobile.

A seguito dell'apposita richiesta della "documentazione amministrativa" riguardante gli immobili staggiti, il competente comune di Sulmona (AQ) ha fornito i seguenti "Titoli Edilizi":

Connessione Edilizia in Sanatoria PROT.001478 ADA/POS n.27/03 del 18-02-1999 (con contestuale DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ dell'opera oggetto di sanatoria), rilasciata a seguito della DOMANDA DI SANATORIA PER GLIABUSI EDILIZI DI CUI ALLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 presentata il 19-settembre-86 (per aver realizzato un piano interrato e una rimessa agricola al piano rialzato al fabbricato distinto al Catasto al foglio n.5 part.IIa n.417).

A corredo del menzionato "Titolo Edilizio", il Comune di Sulmona trasmetteva anche la "documentazione allegata", comprensiva tra l'altro degli inerenti elaborati grafici e fotografici.

Dall'analisi della documentazione allegata alla Connessione Edilizia in Sanatoria PROT.001478 ADA/POS n.27/03 del 18-02-1999, emerge più precisamente che, le opere oggetto di condono riguardano la realizzazione di un piano interrato e una rimessa agricola al piano rialzato al fabbricato distinto al Catasto al foglio n.5 part.IIa n.417, oltre che la realizzazione di un balcone al piano terra di 16,00 mq.

Permesso di Costruire n.384/SC del 2007 (Rif.235/07), rilasciato a seguito dell'istanza presentata in data 22/05/2007, in atti al prot. n. 14479.

A corredo del menzionato "Titolo Edilizio", il Comune di Sulmona trasmetteva anche la "documentazione allegata", comprensiva tra l'altro della Relazione Tecnica e degli inerenti elaborati grafici e fotografici.

Dall'analisi della documentazione allegata alla Permesso di Costruire n.384/SC, ed in particolare dalla Relazione Tecnica allegata al progetto, tra l'altro emerge che: in data 21.02.1981, con provvedimento n.1245/3121, il Comune di Sulmona rilasciò ai coniugi _____ la concessione edilizia per la costruzione di un edificio in frazione Badia, via Caprareccia, e con successivo provvedimento n.57, in data 20.10.1982, il Comune di Sulmona rilasciò, per il sopracitato edificio, concessione edilizia in variante. Inoltre, con provvedimento n.1702 del 20.05 .1980 l'Ufficio del Genio Civile dell'Aquila rilasciò la propria autorizzazione per la realizzazione dell'edificio in oggetto e con successivo provvedimento n.468 dell'11.02. 1982 autorizzò il progetto in variante. I calcoli delle strutture

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



relativi al progetto principale furono depositati in data 02.04.1981 con n.1597 ed il deposito dei calcoli relativo al progetto di variante furono depositati in data 21.06 .1982 con n.4227. Viene anche specificato che, in data 18.02.1999, con provvedimento n.1478, il Comune di Sulmona rilasciò, per l'edificio in corso di costruzione, concessione edilizia in sanatoria.

Inoltre, nella citata Relazione Tecnica allegata al progetto, è indicato che:

- l'edificio oggetto di completamento e modifica parziale della destinazione d'uso (Piano Terra), risulta attualmente realizzato nell'interezza strutturale e di finitura delle tamponature esterne, risulta realizzata inoltre la copertura e le tramezzature interne al piano primo;
- il progetto prevede una serie di opere edili di finitura e impiantistiche (assimilabili a opere di manutenzione straordinaria), che definiscono il completamento, con modifica della destinazione d'uso del piano terra, dell'edificio e precisamente:
 - Realizzazione, all' interno del piccolo vuoto esistente, di una scala in legno per il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra;
 - Realizzazione di tramezzature in mattoni forati al piano seminterrato e al piano terra;
 - Realizzazione di intonaci interni sulle tamponature esterne, sulle tramezzature interne al primo piano e sulle nuove tramezzature, da realizzarsi con malta cementizia e finitura a stucco;
 - Posa in opera di pavimenti interni al piano terra e primo piano (parquet) e per i balconi;
 - Posa in opera di gradini in pietra per la scala esterna;
 - Posa in opera di parapetti in ferro per i balconi e per la scala esterna;
 - Posa in opera di porte interne del tipo tamburato preverniciato;
 - Posa in opera di infissi finestra e portoncini esterni così come previsto nel progetto principale autorizzato in data 21.02.1981.
 - Realizzazione dell'impianto per la distribuzione dell'acqua calda e fredda realizzato con tubazioni In polietilene, mentre quello di scarico con tubazioni in pvc serie pesante;

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



- Realizzazione di un impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da una caldaia a condensazione che porterà l'acqua di circolo ad una temperatura di +42 C.
- Realizzazione dell'impianto elettrico, del tipo sottotraccia con elementi porta-cavi del tipo ignifugo, sarà realizzato in conformità alle norme contenute nella legislazione vigente in tema di impianti elettrici (L. 186/96 -Norme CEI E UNEL -D.P.R. 547/55 -L.R. 71/87 -L.46/90 Norme ENEL e disposizioni dei VV.FF.).
- In merito all'approvvigionamento idrico e smaltimento liquami, viene specificato che l'approvvigionamento sarà assicurato dalla rete idrica comunale (Via Caprareccia) attraverso la realizzazione di una rete idrica domestica con tubazione in polietilene, mentre lo smaltimento dei liquami sarà assicurato da rete fognante domestica che confluirà nel collettore comunale (Via Caprareccia), che sarà realizzata con tubazione in PVC pesante.

Dal confronto tra l'esistente consistenza dei beni staggiti, rispetto a quanto assentito dai menzionati Titoli Edilizi sopra riportati, seppur risulta una sostanziale corrispondenza in termini geometrici e dimensionali del fabbricato che li occupa, così come risulta dagli attinenti elaborati grafici allegati (appositamente redatti), emergono comunque delle difformità, che di seguito vengono descritte.

Rispetto a quanto assentito dal Permesso di Costruire n.384/SC del 2007 (Rif.235/07), si sono accertate le seguenti irregolarità, ovvero i seguenti "abusi edilizi":

sull'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 8;

al piano seminterrato

- risultano realizzate una tramezzatura all'interno del vano cantina;
- risulta realizzato un vano ripostiglio non previsto in progetto, munito di areazione a "bocca di lupo", ricavato nel sottoscala della adiacente scalinata esterna al fabbricato, nonché risulta realizzato, per l'accesso al detto vano, una buca sulla muratura perimetrale;

tra l'altro

- non risulta realizzata, all'interno del piccolo vuoto esistente, la prevista scala in legno per il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, bensì il detto "vuoto" è stato chiuso mediante un "provvisorio" solaio;

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



- non risulta realizzata, sull'ambiente principale (rimessa/autorimessa), l'apertura (areazione a "bocca di lupo") riportata in progetto;

al piano terra

- risultano realizzate delle tramezzature differenti da quelle previste in progetto, che di fatto fanno modificato parte della disposizione degli spazi interni di progetto, in particolare:
- è stata eliminata, sia la tramezzatura adiacente l'ingresso che la prevista tramezzatura divisoria tra gli ambienti ingresso/soggiorno e cucina /tinello;
- è stata realizzata una porta che separa la zona giorno da quella notte (dove si trovano le camere da letto);
- è stata realizzata una cabina armadio all'interno della camera da letto posta a posta ad Est, la cui realizzazione ha di fatto ridotto, a 13,756 mq, la superficie utile della originaria camera, rendendola non più adatta a "camera da letto doppia matrimoniale" la cui superficie minima deve essere perlomeno di 14,00 mq (DM Sanità).

Si ribadisce che, come già indicato, non risulta realizzata, all'interno del piccolo vuoto esistente, la prevista scala in legno per il collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra, bensì il detto "vuoto" è stato chiuso mediante un "provvisorio" solaio.

Inoltre va fatto rilevare che, sul versante nord est e nord ovest del bene in esame, è stato realizzato, a servizio del medesimo bene, un "cortiletto pavimentato" delimitato da muretti di recinzione, il quale, tra l'altro, così come emerge dalla documentazione catastale (planimetria del sub.8 e elaborato planimetrico della p.lla 417), per la maggiore estensione è pertinenziale a tutti i beni staggiti.

Sull'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 9

- risultano realizzate delle tramezzature differenti da quelle previste in progetto, che di fatto fanno modificato la disposizione degli spazi interni dell'originaria area destinata a rimessa attrezzature, tra l'altro non risulta esistere un'apertura (areazione a "bocca di lupo") prevista in progetto, ovvero delle due aperture (areazione a "bocca di lupo") riportate in progetto, solo una risulta esistente, mentre l'altra risulta essere chiusa.

Sull'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 6

al piano primo

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



- risulta realizzata, sul versante sud-est, una porzione di balcone non prevista in progetto, che ha collegato l'originario ballatoio, previsto in prossimità dell'ingresso dell'unità immobiliare, con la balconata, la quale dal progetto doveva essere staccata dal ballatoio.

Inoltre va fatto rilevare che, ad esclusione della "posa in opera delle tapparelle e del portoncino d'ingresso", non risulta realizzato, sull'unità immobiliare in esame, alcuno degli interventi previsti in progetto (di finitura ed impiantistico).

Al piano sottotetto

- è stata realizzata una "bucatura" sul solaio (di collegamento al sottostante piano primo), nonché sono state realizzate delle tamponature interne, al fine di innalzare, a circa 1,40 m, l'altezza minima dell'originario ambiente (previsto in progetto), inoltre è stata realizzata, sul versante sud-est, una finestra non autorizzata.

Sul BCNC sub.1 (aree scoperte)

- oltre alla realizzazione della scala esterna già indicata in riferimento all'immobile sub.8 (Piano seminterrato), nonché alla realizzazione del "cortiletto pavimentato" delimitato da muretti di recinzione già indicata in riferimento all'immobile sub.6, sul BCNC sub.1, ovvero sulle aree scoperte della p.lla 417, risultano realizzate: opere di recinzione, anche in muratura; muri di contenimento, pavimentazioni, sia carrabili che, adiacente al fabbricato, di tipo pedonale; sistemazione a verde con delimitazione dei giardini; opere di arredo urbano.

Rispetto a quanto assentito dalla Conessione Edilizia in Sanatoria PROT.001478 ADA/POS n.27/03 del 18-02-1999, si sono accertate le seguenti irregolarità, ovvero abusi edilizi:

sull'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 8

al piano terra

- non risulta essere stata condonata la porzione di balcone posta sullo spigolo sud del fabbricato, erroneamente considerata "legittima" nel progetto assentito dal Permesso di Costruire n.384/SC del 2007;
- non risulta essere stata condonata la realizzazione di ulteriori due finestre sul versante sud-ovest del fabbricato, erroneamente considerata "legittima" nel progetto assentito dal Permesso di Costruire n.384/SC, tra l'altro, nel detto progetto, la riportata posizione delle ulteriori

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



- finestre, poste sia sul versante Nord-Est che su quello sud ovest, non risulta essere quella “condonata”, quindi la loro posizione, in progetto, è stata erroneamente considerata “legittima”;
- non risulta essere stato condonato alcun “piccolo vuoto” (che collega il piano seminterrato al piano terra), erroneamente considerata “legittimo” nel progetto assentito dal Permesso di Costruire n.384/SC.

Si ritiene necessario specificare che, per le difformità riscontrate, sarà necessario effettuare la dovuta sanatoria edilizia, il tutto da attuarsi, a seguito dell’aggiudicazione all’asta del cespite, nei 120 giorni successivi dal Decreto di Trasferimento, a carico dell’aggiudicatario, ovvero, sempre a carico dell’aggiudicatario, in alternativa effettuare i necessari ripristini. Tra l’altro, ricompresa nella sanatoria dei beni staggiti, l’aggiudicatario dovrà provvedere a predisporre, per i beni aggiudicati, i dovuti distacchi dagli impianti tecnologici esistenti, nonché i nuovi allacci alle utenze.

Si specifica che, ricompresa nella prevista riduzione del 15% applicata al valore di stima dell’immobile staggito, è stata opportunamente considerata la decurtazione economica relativa alle specifiche condizioni di “Conformità Urbanistico-Edilizie” degli immobili, nonché relative ai dovuti distacchi dagli impianti tecnologici ed i nuovi allacci alle utenze (vedi - Adeguamento della stima).

Si ritiene, tra l’altro, necessario ribadire che:

dalle ricerche effettuate sul sito istituzionale del SIT (Sistema Informativo Territoriale), Centro Servizi Territoriali “Sulmona”, è risultato che la p.lla 417 del Foglio 5 del comune di Sulmona, di superficie di 480 mq, si trova in “Zona residenziale di completamento di Tipo 2” e in relazione al PRP (Piano Regionale Paesistico) la sua destinazione è “D” (Trasformazione a Regime Ordinario), inoltre non risultano rilevati “vincoli” di “Uso Civico”;

inoltre, dalle ricerche effettuate sul sito istituzionale del SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico), Ministero della Cultura, sul compendio immobiliare pignorato risultano esistenti i seguenti vincoli:

- *Vincolo [130074] - FASCIA PEDEMONTANA DEL MORRONE DEI COMUNI DI PACENTRO SULMONA PRATOLA PELIGNA E ROCCACASALE MODIFICA CODVIN 130007 PARTE DI QUESTO VINCOLO RICADE SU CODVIN 130007 MODIFICATO DA*

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



130082 – Pubblicazione n° 179 del 31-07-1985 – Decreto “emissione” 21-06-1985 – Legge istitutiva DM 21/09/84 (il cui testo viene allegato);

- Vincoli ex artt. 136 e 157 “STATALI” (il cui testo degli articoli viene allegato).

AGIBILITÀ DELL’IMMOBILE

Dall’analisi della documentazione amministrativa, fornita dal Comune di Sulmona, risulta rilasciata, dal medesimo ente, la sola “Dichiarazione di Agibilità” delle opere condonate riferite alla Connessione Edilizia in Sanatoria PROT.001478 ADA/POS n.27/03del 18-02-1999, pertanto non risulta sussistere alcuna agibilità riguardante le opere che costituiscono la restante parte del fabbricato non oggetto del menzionato condono (piano primo e sottotetto), ovvero inerente anche alle opere eseguite nell’ambito del Permesso di Costruire n.384/SC, altresì incidenti sull’agibilità già rilasciata (sicurezza degli impianti, consumi energetici, tutela dall’inquinamento acustico, prevenzione incendi, conformità igienico-sanitaria, strutturali, etc.).

In ragione di quanto esposto, è possibile ritenere che, il compendio immobiliare pignorato, nel suo complesso, ad oggi non è dotato di AGIBILITÀ. Tra l’altro, vista la carenza di qualsivoglia documentazione che certifichi le opere realizzate nell’ambito del Permesso di Costruire n.384/SC, (incidenti anche sull’agibilità già rilasciata), non risulta neppure possibile attestare l’esistenza dei presupposti per il rilascio dell’abitabilità del compendio immobiliare pignorato, pertanto i potenziali acquirenti dovranno, nella fattispecie, valutare concretamente l’opportunità, anche di carattere economico, di acquisto dei beni staggiti.

Inoltre si specifica che, ricompresa nella prevista riduzione del 15% applicata al valore di stima degli immobili staggiti, è stata opportunamente considerata “sommariamente” la decurtazione economica relativa alle specifiche condizioni di “Abitabilità” degli immobili (vedi – Adeguamento correzioni della stima).

6) L’EVENTUALE ESISTENZA DI USI CIVICI O DI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI SUL BENE;

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



Dagli accertamenti eseguiti sul bene pignorato, sia presso la Conservatoria dei RR.II. che presso il Comune di Sulmona (AQ), non si è riscontrata l'esistenza di Usi Civici o di altri Vincoli Pubblicistici gravanti sui beni pignorati.

Dalle ricerche effettuate sul sito istituzionale del SIT (Sistema Informativo Territoriale), Centro Servizi Territoriali "Sulmona", è risultato che la p.lla 417 del Foglio 5 del comune di Sulmona, di superficie di 480 mq, si trova in "Zona residenziale di completamento di Tipo 2" e in relazione al PRP (Piano Regionale Paesistico) la sua destinazione è "D" (Trasformazione a Regime Ordinario), inoltre non risultano rilevati "vincoli" di "Uso Civico";

inoltre, dalle ricerche effettuate sul sito istituzionale del SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico), Ministero della Cultura, sul compendio immobiliare pignorato risultano esistenti i seguenti vincoli:

- Vincolo [130074] - FASCIA PEDEMONTANA DEL MORRONE DEI COMUNI DI PACENTRO SULMONA PRATOLA PELIGNA E ROCCACASALE MODIFICA CODVIN 130007 PARTE DI QUESTO VINCOLO RICADE SU CODVIN 130007 MODIFICATO DA 130082 – Pubblicazione n° 179 del 31-07-1985 – Decreto "emissione" 21-06-1985 – Legge istitutiva DM 21/09/84 (il cui testo viene allegato);
- Vincoli ex artt. 136 e 157 "STATALI" (il cui testo degli articoli viene allegato).

NECESSITÀ di procedere ALL'ACCATASTAMENTO O FRAZIONAMENTO dei BENI

Non risulta necessario procedere all'accatastamento dei beni pignorati, tantomeno al suo frazionamento, comunque si ritiene necessario specificare alcuni aspetti riguardanti la loro conformità catastale.

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito degli opportuni raffronti tra lo stato di fatto dei beni staggiti e la loro corrispondente Planimetria Catastale "Interna", nonché mediante il raffronto con l'Elaborato Planimetrico (p.lla 417) e la Mappa Catastale, rilasciati tutti dall'Ufficio del Catasto, è stato possibile rilevare alcune difformità, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico opportunamente redatto (Vedi Allegati).

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



DIFFERENTEMENTE da quanto rappresentato nella PLANIMETRIA CATASTALE

sull'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 8

al piano seminterrato

- risulta realizzata una tramezzatura all'interno del vano cantina e rimossa la porta di accesso del detto vano, inoltre non risulta esistente la scala di collegamento al piano terra, determinando di fatto l'esistenza, in termini catastali, di due distinte unità immobiliari, da censire separatamente.

Tra l'altro non risulta esistere, sull'ambiente principale (rimessa/autorimessa), l'apertura (areazione a "bocca di lupo") riportata nella planimetria catastale, mentre è stato realizzato una bucatara, non riportata nella planimetria catastale, che permette l'accesso all'adiacente sottoscala della scalinata esterna.

Al piano terra

- risultano realizzate delle tramezzature, inoltre è stata realizzata una porta che separa la zona giorno da quella notte (dove si trovano le camere da letto) ed è stata realizzata una cabina armadio all'interno della camera da letto posta a posta ad Est.
- è stata realizzata una corte esterna più ampia di quella delineata nella planimetria catastale, la cui maggiore estensione, così come rilevabile dal confronto con l'attinente Elaborato Planimetrico Catastale, occupa parte del BCNC pertinenziale anche alle ulteriori unità immobiliari staggite, ovvero esistenti sulla medesima particella 417.

Sull'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 9

- risultano realizzate delle differenti tramezzature, che di fatto fanno modificato la disposizione degli spazi interni, inoltre nella planimetria catastale è riportato un accesso di collegamento tra l'ambiente principale (rimessa/autorimessa) e il locale rimessa posto ad ovest, ovvero nella realtà non risulta esistente il detto collegamento tra l'ambiente principale e l'adiacente locale

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



“rimessa”, determinando di fatto l’esistenza, in termini catastali, di due distinte unità immobiliari, da censire separatamente.

Tra l’altro non risulta esistere un’apertura (areazione a “bocca di lupo”) riportata nella planimetria catastale, ovvero delle due aperture (areazione a “bocca di lupo”) riportate nella planimetria catastale, solo una risulta esistente, mentre l’altra risulta essere stata chiusa.

Sull’immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 6

- premesso che, l’unità immobiliare in esame è in corso di costruzione e pertanto censita nella categoria catastale F/3 (non sono ultimate e non sono capaci di produrre reddito), per la quale categoria, tra l’altro, non vengono redatte planimetrie catastali, risulta utile evidenziare che, diversamente da quanto riportato nell’elaborato planimetrico, la detta unità immobiliare si compone, oltre del piano primo (giustamente riportato nell’elaborato planimetrico), anche di un ulteriore piano secondo/sottotetto collegato al piano primo (non riportato nell’elaborato planimetrico).

Le riscontrate difformità “catastali”, seppur trascurabili in quanto non incidenti sul Valore Fiscale dell’unità immobiliare in esame, tantomeno sulla sua esatta individuazione, risultano, allo scopo di una migliore rappresentazione grafica dell’unità immobiliare, comunque sanabili mediante un nuovo accatastamento, il cui costo è stato quantificato, per ogni immobile staggito ad esclusione del sub.9, sommariamente pari a 1.500,00 € , comprensivo sia delle spese tecniche (al lordo degli accessori di legge) che dei pagamenti da effettuare per la presentazione della pratica presso l’ufficio del catasto.

Si specifica che, ricompresa nella prevista riduzione del 15% applicata al valore di stima degli immobili staggiti, è stata opportunamente considerata la decurtazione economica relativa alle specifiche condizioni di “Conformità Catastale” degli immobili (vedi - Adeguamento della stima).

SEPARAZIONE IN NATURA DEL BENE PIGNORATO e PROGETTO DIVISIONALE

In ragione della specifica conformazione fisica degli immobili staggiti:

- relativamente all’immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 8, risulta possibile separare “in natura” la porzione del piano seminterrato da quella ubicata al piano terra.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



Si ritiene utile far rilevare che, nell'ipotesi della prospettata divisione in natura del summenzionato bene, ovvero della separata vendita delle distinte parti frazionate, vi sarebbe una sicura riduzione del suo attuale valore economico, sia per la minore appetibilità sul mercato della porzione, al piano terra, destinata ad "abitazione" priva di rimessa/autorimessa e cantina, nonché per la scarsa appetibilità della porzione, al piano seminterrato, destinata a rimessa/autorimessa e cantina, tra l'altro di modeste dimensioni.

- Relativamente all'immobile censito al Foglio 5, Particella 417, Sub 9, risulta possibile separare "in natura" il locale "rimessa" posto ad Ovest dalla restante porzione dell'unità immobiliare, i cui separati valori economici risultano appresso espressi nella valutazione della unità immobiliare nell'attuale conformazione.

Si ritiene utile far rilevare che, nell'ipotesi della prospettata divisione in natura del summenzionato bene, ovvero della separata vendita delle distinte parti frazionate, vi sarebbe una sicura riduzione del suo attuale valore economico, in ragione della scarsa appetibilità sul mercato del locale "rimessa", il quale risulta di limitate dimensioni interne (circa 6,00 m di lunghezza x 2,50 m di larghezza) e tra l'altro carente di accesso carrabile difficilmente realizzabile vista la larghezza interna del detto bene.

SVALUTAZIONE COMMERCIALE DELLA VENDITA LIMITATA ALLE QUOTE

Nel caso di specie, non risulta alcuna svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote, in quanto la vendita riguarda i 1000/1000 della piena proprietà.

CRITERIO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

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

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario adottato è il mq (metro quadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente utilizzato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 938,00 €/mq ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto (determinato sulla base di indagini di mercato effettuate nel mese di luglio 2023).

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: Per una più corretta valutazione dei beni, è stata opportunamente considerata una serie di parametri significativi, sia di natura intrinseca che estrinseca (zonale, costruttivo strutturale e di finitura, impiantistico, funzionale e di trasformazione), i quali caratterizzano il bene da stimare, ovvero concorrono, mediante gli opportuni adeguamenti alla loro giusta valutazione rispetto ai quelli presi in riferimento (indagini di mercato).

FONTI DI INFORMAZIONI PER LA STIMA

Il valore medio di mercato a base della stima è stato acquisito sulla base di indagini di mercato effettuate nel mese di luglio 2023, mediante consultazione degli annunci immobiliari nel comune di Sulmona.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI STAGGITI**Foglio 5, Particella 417, Sub 8;**

Destinazione	Parametro	Superficie (lorda)	Coeff. Correttivi (di destinazione)	Superficie Equivalente
Residenziale (Piano Terra)	Superficie Lorda	149,60 mq	1,00	149,60 mq
Aree Scoperte (corte esclusiva)	Superficie Lorda	34,00 mq	0,30	10,20 mq
Rimessa/Autorimessa (Piano Seminterrato)	Superficie Lorda	43,70 mq	0,60	26,20 mq
				186,00 mq

Superficie Equivalente	Valore Medio di Mercato	Valore di Mercato
185,82 mq	938,00 €	174.468,00 €
Valore di Mercato	Coefficienti Diritto 1/1 della PIENA PROPRIETÀ	Valore di Diritto
174.468,00 €	100%	174.468,00 €

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile staggito

È stato opportunamente applicato al valore di mercato, una riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Nella detta riduzione sono comprese le decurtazioni economica relative alle specifiche condizioni, rilevate sull'immobile staggito, di "Conformità Urbanistico-Edilizie", "Agibilità" e "Conformità Catastale", nonché inerenti la esposta modifica del tracciato carrabile.

Valore di Mercato	Adeguamento	Prezzo a Base d'Asta

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



174.468,00 €	- 15 %	148.297,80 €
		148.297,80 €

Foglio 5, Particella 417, Sub 9;

Destinazione	Parametro	Superficie (lorda)	Coeff. Correttivi (di destinazione)	Superficie Equivalente
Non Residenziale	Superficie Lorda	125,15 mq	0,50	62,575 mq
				62,575 mq

Superficie Equivalente	Valore Medio di Mercato	Valore di Mercato
62,575 mq	938,00 €	58.695,35 €

Valore di Mercato	Coefficienti Diritto 1/1 della PIENA PROPRIETÀ	Valore di Diritto
58.695,35 €	100%	58.695,35 €

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile staggito

È stato opportunamente applicato al valore di mercato, una riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Nella detta riduzione sono comprese le decurtazioni economica relative alle specifiche condizioni, rilevate sull'immobile staggito, di "Conformità Urbanistico-Edilizie", "Agibilità" e "Conformità Catastale", nonché inerenti la esposta modifica del tracciato carrabile.

Valore di Mercato	Adeguamento	Prezzo a Base d'Asta
58695,35 €	- 15 %	49891,05 €
		49.891,05 €

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



Foglio 5, Particella 417, Sub 6;

Destinazione	Parametro	Superficie (lorda)	Coeff. Correttivi (di destinazione)	Superficie Equivalente
Residenziale (Piano Primo)	Superficie Lorda	149,60 mq	1,00	149,60 mq
Balconi	Superficie Lorda	45,40 mq	0,30	13,62 mq
Sottotetto non Res. (Piano 2°/sottotetto)	Superficie Lorda	149,60 mq	0,60	89,76 mq
				252,98 mq

Superficie Equivalente	Valore Medio di Mercato	Valore di Mercato
252,98 mq	469,00 € *	118.647,62 €

Valore di Mercato	Coefficienti Diritto 1/1 della PIENA PROPRIETÀ	Valore di Diritto
118.647,62 €	100%	118.647,62 €

* Calcolato in 469,00 €, pari al 50% del valore medio di mercato (938,00 €), in ragione della carenza delle rifiniture e impianti presenti sull'immobile (in corso di costruzione).

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile staggito

È stato opportunamente applicato al valore di mercato, una riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Nella detta riduzione sono comprese le decurtazioni economica relative alle specifiche condizioni, rilevate sull'immobile staggito, di "Conformità Urbanistico-Edilizie", "Agibilità" e "Conformità Catastale", nonché inerenti la esposta modifica del tracciato carrabile.

Valore di Mercato	Adeguamento	Prezzo a Base d'Asta
118647,62 €	- 15 %	100.850,50 €
		100.850,50 €

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



IL PERITO:

Arch. Maria Facchini

Allegati:

- Trascrizione Pignoramento;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione "Conservatoria RR.II.";
- Elaborati Grafici;
- Documentazione Amministrativa – Titoli Edilizi;
- Riscontri "SIT e SITAP";
- Documentazione fotografica.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini

