



COMUNE DI PRATOLA PELIGNA

PROVINCIA DI L'AQUILA

SIG. GUIDO PARADISI

**PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI IMMOBILE
SITO A PRATOLA PELIGNA (AQ) IN VICO 1° TORRE n. 30-34
E DI ATTREZZATURA FOTOGRAFICA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**TECNICO INCARICATO
BARBARA DE LUCA**

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE

PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di bene immobile appartenente al signor Guido Paradisi.

La sottoscritta Arch. Barbara De Luca iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di L'Aquila al numero 730 con studio in Sulmona via P. Giovanni XXIII, 60a ha effettuato il sopralluogo il giorno 02 luglio 2021 e ha studiato il materiale fornito e ricercato, attraverso il quale è stato possibile individuare le generalità le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile e tutto quanto altro risulta necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.



PARTE PRIMA

Incarico, identificazione dei beni oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 Incarico

L'incarico di cui sopra è stato conferito alla sottoscritta dall'Organismo di Composizione della Crisi di Sovraindebitamento dell'Ordine degli Avvocati di Sulmona - OCC.

L'immobile è un fabbricato costituito da due unità catastali il locale commerciale e l'abitazione. La proprietà è intestata al signor Guido Paradisi nato a L'Aquila il 09/07/1973 e residente a Pratola Peligna in Via di Valle Madonna, 16 C.F. PRDGDU73L09A345Z.

1.2 Identificazione catastale dei beni immobili oggetto di stima

1. Locale commerciale

censito nel N.C.T. del Comune di Pratola Peligna (AQ) al foglio 5 mappale n. 1848

Unità immobiliare subalterno 4 abitazione.

- Categoria: C/1
- Superficie catastale 49 mq

- Rendita catastale: Euro 753,30
- Proprietà 1/1

censito nel N.C.T. del Comune di Pratola Peligna (AQ) al foglio 5 mappale n. 1848 subalterno 5.

2. Abitazione

- Categoria: A/3
- Superficie catastale 109 mq
- Rendita catastale: Euro 209,17
- Proprietà 1/1

1.3 Identificazione dell'immobile e destinazione urbanistica

L'immobile ricade in area edificabile nel territorio del Comune di Pratola Peligna zona residenziale di completamento di tipo B.

1.4 Provenienza, conformità edilizia, confini, conformazione e peculiarità

1.4.1 Provenienza

L'immobile è stato costruito in proprio anteriormente nel 1967, nel 2007 è stato totalmente ristrutturato, l'ultimo intervento autorizzativo è la Variante al PDC n.07 del 09/07/2007.

1.4.2 Confini

Confina con detta vico Torre 1 sul lato sud e sui restanti lati con altre proprietà.

1.5 Caratteristiche edilizio-costruttive e finiture

1.5.1 Parti comuni

Fabbricato a forma di un poligono irregolare con struttura portante in muratura, il muro centrale, oggetto dell'ultimo intervento è in blocchi di calcestruzzo pieno. I solai sono in travetti di acciaio IPE160 e tavelloni ad eccezione del solaio di copertura in laterocemento. I tramezzi sono in mattoni forati di 10 cm di spessore.

La finitura esterna è ad intonaco bianco, mentre il basamento dell'edificio è protetto da un rivestimento lapideo di colore chiaro di 1,0 m circa.

La copertura è a falda unica con finitura in tegole.

1.5.1 Locale commerciale

È composto da un unico ambiente arredato in funzione dell'attività professionale svolta. La parete esterna è arretrata rispetto al fronte stradale ed è completamente vetrata: una parte è fissa dedicata all'esposizione del negozio, l'altra parte è la porta d'ingresso al negozio. Il locale si trova ad una quota inferiore rispetto al piano stradale, si accede al negozio da due gradini.

Il locale comunica con l'appartamento attraverso un passaggio schermato da una tenda; a destra, nel sottoscala si trova il locale igienico a servizio dell'attività commerciale, anche qui i rivestimenti sono in ceramica fino all'altezza di 2.1- 2.20 ml circa.

I pavimenti sono in gres porcellanato.

Rivestimenti interni: le pareti intonacate sono rifinite con pittura bianca.

1.5.1 Abitazione

Distribuzione interna: al Piano terra da Vico 1° Torre l'ingresso e la scala di accesso al piano primo. Al piano primo disimpegno e un vano abitabile un balcone e la scala di accesso al piano secondo. Al piano secondo un bagno il disimpegno e la zona giorno con cucina, sul prospetto il balcone.

Finiture ed impianti: gli infissi esterni sono in alluminio in vetrocamera, gli avvolgibili in pvc, le porte interne in legno tamburato a battente.

I pavimenti sono in gres porcellanato.

Rivestimenti interni: le pareti intonacate sono rifinite con pittura bianca.

Nei servizi igienici i rivestimenti sono in ceramica fino all'altezza di 2.1- 2.20 ml circa.

Impianti: il riscaldamento è centralizzato per l'intero fabbricato ed è ad aria calda.

1.4.5 Consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)

	Parametro	Valore reale/ potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
ABITAZIONE				
PIANO TERRA	Sup. reale lorda	8,90	1,00	8,90
PIANO PRIMO	Sup. reale lorda	39,5	1,00	39,50

balcone	Sup. reale lorda	0,73	0,35	0,73
PIANO SECONDO	Sup. reale lorda	37,1	1,00	37,10
balcone	Sup. reale lorda	2,20	0,35	2,20
	Sup. reale lorda	88,43		
LOCALE COMMERCIALE	Sup. reale lorda	33,80	1,00	33,80
T O T A L E		122,23		

PARTE SECONDA

PRG-Zone residenziali di completamento tipo B

Con riferimento alla normativa fissata nell'allegato n. 1 (paragrafo A e B) alla delibera n. 200 del Consiglio Regionale del 23.4.1980 e fatta propria della Regione Abruzzo la normativa in detta zona per le nuove costruzioni è la seguente:

A) Per fabbricati aventi altezza contenuta in mt. 10,50.

- ferma restando la normativa di D.M. 3.3.1975 n. 39, le pareti frontali possono eseguire gli allineamenti stradali esistenti;

- distanza delle pareti finestrate dai confini: min. mt. 3,00. È consentito costruire a confine solo in caso di esistenza di altro fabbricato anch'esso a confine; il periodo è stato modificato con delibere di Consiglio Regionale n° 11/29 del 30.12.1985, (punto 1 - lettera A), come segue: è consentito costruire a confine solo in caso di esistenza d'altro fabbricato anch'esso a confine oppure con l'assenso del proprietario del fondo confinante.

- negli spazi d'isolamento non aperti al traffico distanza minima tra le pareti finestrate: mt.6,00.

- Rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza della strada:2/1, modificato con D.M. 16.1.1996, punto C.3:

- Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo a partire dall'angolo pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

B) Per fabbricati aventi l'altezza da mt. 10,50 a mt. 13,50 massima consentita.

- indice di fabbricazione fondiaria: max 3,00 mc/mq

- distanza dai confini: mt. 5,00 min.

- Distanza tra pareti finestrate: min. 10,00 mt.

- Per gli edifici esistenti (ricadenti nella zona B) che rivestono interesse storico ambientale o nei quali interessa la conservazione degli elementi e/o caratteri architettonici - ambientali esterni o interni e dei caratteri tipologici, rilevabili dalla documentazione dei progettisti e relativa allo stato di fatto (così come indicata all' art.59 si può intervenire secondo le modalità indicate al punto 5.1. a), b), c), d) senza modifica delle volumetrie, a giudizio discrezionale del Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia.

- Per gli edifici di modesto valore architettonico incongrui alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto edilizio, gli interventi sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 31 comma D della legge 475/78). Nel caso di edifici legittimi di modestissimo valore architettonico incongrui alla organizzazione morfologica del tessuto edilizio in evidente e documentato stato di degrado, è possibile autorizzare sentito il parere della Commissione Edilizia l'intervento

di demolizione con ricostruzione sulla base di parametri ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica degli isolati e degli edifici circostanti, con una volumetria pari a quella consentita in tali zone dalle presenti norme. E' comunque vietata la ricostruzione degli edifici o delle parti di essi costituenti superfetazioni o già ricostruiti dopo il 1973 su aree precedentemente libere.

- La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizione di non interessare, nella proiezione di oggetti coperti, gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito.

Sono consentiti balconi aperti se posti all'altezza minima di ml. 3,00 ed aventi la sporgenza contenuta entro 1/10 della larghezza stradale.

Sono peraltro da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici.

- ZONE DI DEGRADO ALL'INTERNO DELLE ZONE B

Nell'ambito delle zone di degrado individuate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle zone B, il P.R.G. può essere attuato secondo piani di recupero di cui agli artt. 28- 29-30 della L. 5.8.78 n° 457.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

Valore di mercato

Per l'elaborazione del giudizio di stima le fonti utilizzate sono costituite dai prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Locale Commerciale

Nella zona in esame i valori di mercato per metro quadro di superficie lorda per un locale commerciale oscillano tra un valore minimo di € 780 ad un valore massimo di € 1150. La scrivente ritiene di dover attribuire il valore medio di € 965 euro a mq.

Locale commerciale mq 33,80 * € 965= € 32'617,00

Abitazione

Nella zona in esame i valori di mercato per metro quadro di superficie lorda per una abitazione civile di tipo economico oscillano tra un valore minimo di € 530 ad un valore massimo di € 730;

La scrivente ritiene di dover attribuire il valore medio di 630 euro a mq.

Abitazione	mq 88,43 * € 630= € 55'710,90
------------	-------------------------------

A giudizio della scrivente il valore più probabile dell'immobile è di:

Euro 88'327,90

Ottantottomilatrecentoventisette(/90)

Sulmona 17.10.2021

il Tecnico incaricato
(Arch. Barbara De Luca)

A circular professional stamp in blue ink, containing the text 'ARCHITETTO BARBARA DE LUCA' and 'N. 131'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Barbara De Luca'.

Fanno parte integrante della presente prima parte della relazione i seguenti allegati:

- Aerofotogrammetrico della proprietà
- Documentazione fotografica dell'immobile
- Riepilogo del bene sulla base delle risultanze catastali

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista dell'immobile su Vico 1° Torre, 30



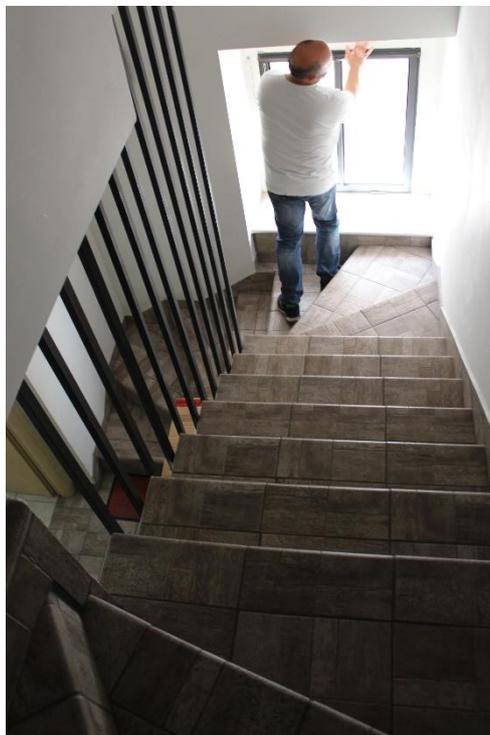
Vetrina accesso al Locale Commerciale



Interno locale commerciale



Corpo scala



Abitazione



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2020

Dati della richiesta	PARADISI GUIDO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di L'AQUILA PARADISI GUIDO nato a L'AQUILA il 09/07/1973 C.F.: PRDGDU73L09A345Z

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATOLA PELIGNA(Codice H007) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	5	1848	4		Zona	C/1	5	34 m ²	Totale: 49 m ²	Euro 753,30	Dati derivanti da VICO II TORRE n. 30 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		5	1848	5			A/3	2	4,5 vani	Totale: 109 m ² Totale escluse aree scoperte***: 108 m ²	Euro 209,17	VICO II TORRE n. 34 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 4,5 m² 34 Rendita: Euro 962,47

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PARADISI Guido nato a L'AQUILA il 09/07/1973	PRDGDU73L09A345Z*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 2

Visura telematica esente al titolare di diritti reali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agente delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila**

Dichiarazione protocollo n. AQ0269242 del 16/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pratola Peligna

Vico Torre

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1848
Subalterno: 4

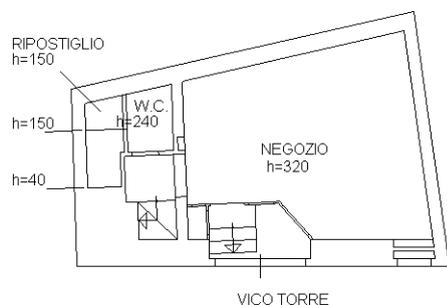
Compilata da:
Zavarella Alessandro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

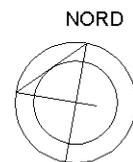
Prov. L' Aquila

N. 854

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pratola Peligna

Vico Torre

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1848
Subalterno: 5

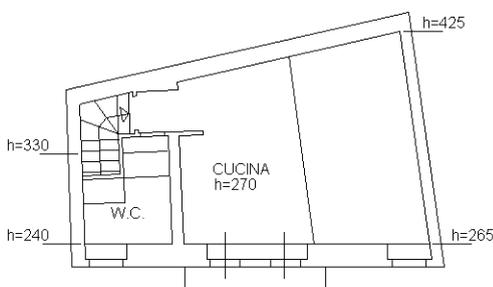
Compilata da:
Zavarella Alessandro

Iscritto all'albo:
Ingegneri

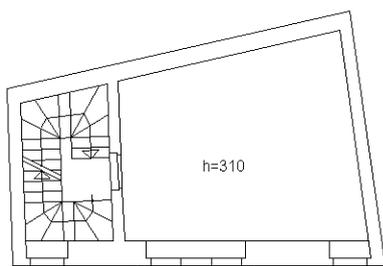
Prov. L' Aquila

N. 854

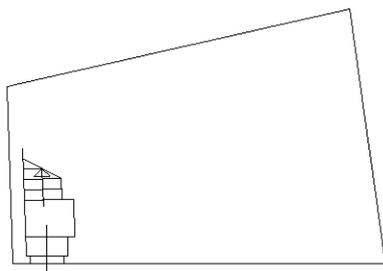
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO

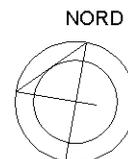


PIANO PRIMO



VICO TORRE

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2021 - Comune di PRATOLA PELIGNA (H007) - < Foglio: 5 - Particella: 1848 - Subalterno: 5 >
VICO II TORRE n. 34 piano: T-1-2;

PERIZIA ESTIMATIVA DI ATTREZZATURA

PREMESSA

Il signor Guido Paradisi è un fotografo e svolge la sua attività all'interno del locale commerciale che fa parte dell'immobile oggetto di perizia di cui sopra.

Beni mobili da stimare

I beni mobili sono stati rilevati all'interno della proprietà già descritta e sono l'attrezzatura fotografica e di contorno necessaria per lo svolgimento dell'attività del signor Paradisi.

Descrizione e valutazione dei beni mobili

L'elenco dei beni mobili stimati è stato visionato e documentato durante il sopralluogo del giorno 02 luglio 2021. Raffrontando i beni rilevati con quelli presenti nel libro dei cespiti si è verificata la corrispondenza tra gli stessi. Al contrario alcuni beni presenti nel libro dei cespiti sono stati dismessi avendo esaurito la loro utilità: per eccessivo sfruttamento o per inadeguatezza causata dal superamento tecnologico.

Criterio di stima

Per una corretta valutazione di stima dei beni stessi si è ritenuto di applicare il metodo comparativo. Mediante il procedimento comparativo si è provveduto a reperire il valore di mercato dei beni presente nei siti on-line, solo per citarne alcuni Subito.it, Ebay, Mercatino Musicale, Mercato Libre, Dotti etc... .

Nell'attribuzione del valore si ha la contezza che il mercato degli strumenti tecnologici è in continua trasformazione e lo stesso valore può subire una modifica anche a distanza di una settimana.

Il superamento tecnologico fa sì che uno strumento ancora efficiente sul lavoro, in questo caso ci si riferisce all'attrezzatura acquistata intorno all'anno 2000, sul mercato ha un valore basso se non addirittura inesistente perché nel frattempo sono uscite versioni aggiornate e tecnologicamente più evolute. Ci sono inoltre i casi in cui la ricerca ha dato esiti negativi in quanto alcuni beni non più commercializzabili per obsolescenza e/o vetustà.

Valori di stima

Num.	Strumentazione	Marca e Modello	Valore
1	MACCHINA FOTOGRAFICA+Obiett. 18-135	SONY Kit alpha 6400	944,08 €
2	SUPPORTO PER FOTOCAMERA	Gimbal, ZHIYUNCRANE	181,50 €
3	CARICABATTERIE	Sony	167,00 €
4	VIDEOREGISTRATORE	Sony, PVW-2800P	364,90 €
5	REGISTRATORE	Betacam Combo, JVC	0,00 €
6	OBIETTIVO	Fujinon Aspheric 16X	70,00 €
7	TELECAMERA	SONY+ Camera JVC	339,75 €
8	REGISTRATORE PER VIDEOCASSETTE	Sony DVCAM digitale DSR-20	113,18 €
9	KIT FLASH	Monotorcia + accessori.	312,67 €
10	REGIFLASH	Sistema regiflash a binario	126,67 €
11	STAMPANTE A SUBLIMAZIONE	Fujifilm Pictography 4500	450,00 €
12	TELEVISORE	Samsung	82,00 €
13	CAVALLETTO	treppiedi Manfrotto 0,55	148,33 €
14	TESTA A SFERA	Manfrotto	42,50 €
15	TESTA VIDEO	Testa video basic Gitzo	110,11 €
16	STATIVI per flash	Manfrotto 3 Delta sal	171,50 €
17	TREPPIEDI per telecamera	Cartoni FL3	180,00 €
18	MIXER	video Panasonic WJMX12	190,00 €
19	CORRETTORE di tempi base	TBC JWC KMF250EG	40,00 €
20	PORTAFONDALE		181,00 €
21	FLASH	Canon Speedlight 550 EX	102,33 €
22	FLASH	Canon Speedlight 580 EX)	132,00 €
23	MACCHINA FOTOGRAFICA	Canon EOS 400D solo corpo	152,50 €
24	OBIETTIVO	Canon 24-105 F/4 SL,	478,50 €
25	OBIETTIVO	Canon 70-200 F/4 semcl bianco	465,67 €
26	OBIETTIVO	Canon 135 F/2.8	305,00 €
27	MACCHINA FOTOGRAFICA	Canon EOS 400 D	337,50 €
28	PC	Window10 i7 3004 24 giga ram scheda video acc graph	200,00 €
29	SCANNER	Epson perfection v37	109,00 €
30	STAMPANTE A SUBLIMAZIONE	HITI S420	80,00 €
31	STAMPANTE	RICOH SP204SFN	100,00 €
32	VIDEOCAMERA	Canon XL1	235,50 €
33	MONITOR	Sony	306,00 €
		VALORE TOTALE	7'219,19€

A giudizio della scrivente il valore più probabile della attrezzatura fotografica è di:

Euro 7'219,19

Settemiladuecentodiciannove(/19)

Sulmona 17.10.2021

il Tecnico incaricato
(Arch. Barbara De Luca)



Fa parte integrante della presente seconda parte della relazione il seguente allegato:

- Documentazione fotografica dell'immobile

Documentazione fotografica

1. Macchina fotografica SONY Kit 6400 (18-135), 2020



2. Gimbal ZHIYUNCRANE, 2017



3. Caricabatterie Sony, 1997



4. Videoregistratore Sony PVW-2800P, anno 1997



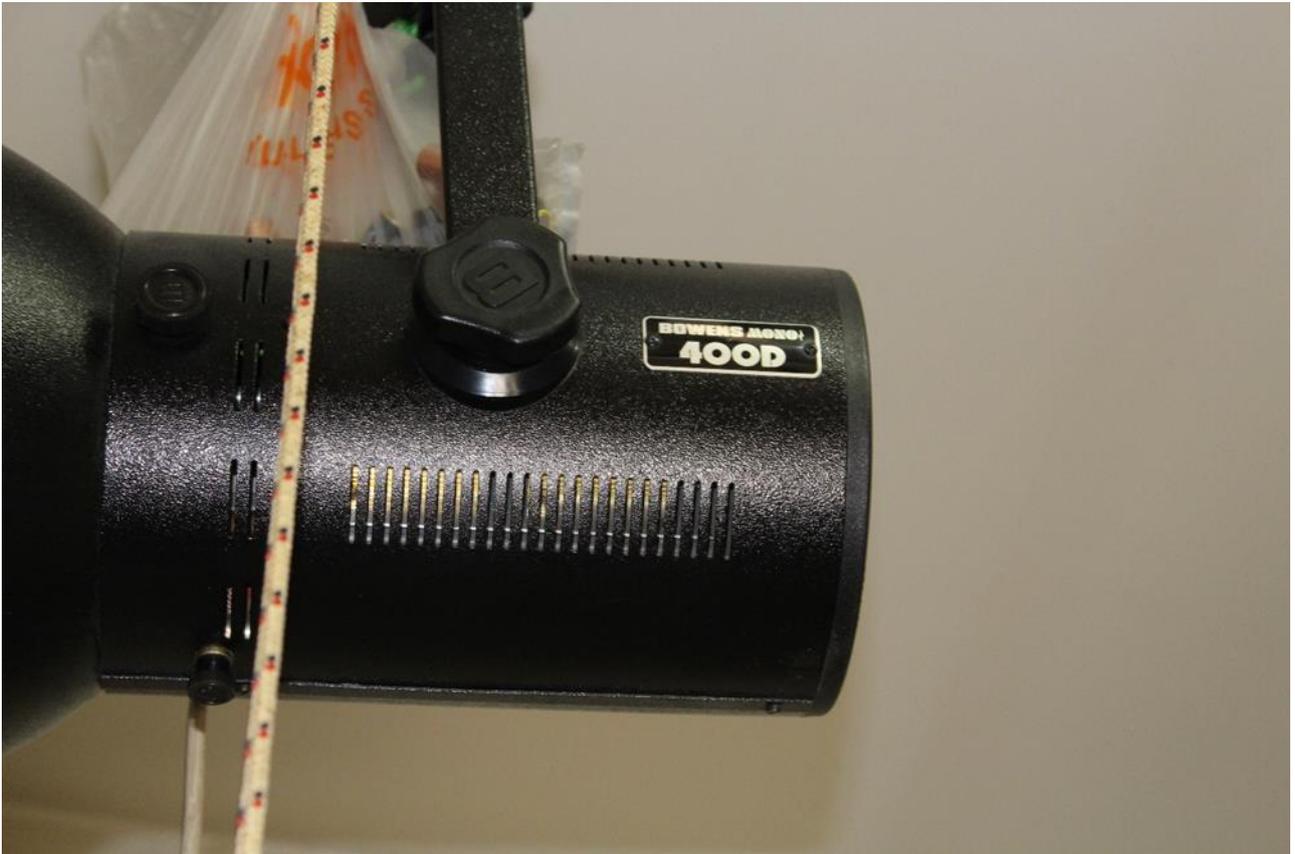
5. Registratore Betacam Combo JVC
6. Obiettivo Fujinon Aspheric 16X
7. Telecamera Sony



8. Registratore per videocassette Sony DVCAM digitale DSR-20



- 9. Kit flash da studio monotorcia + accessori
- 10. Sistema regiflash a binario, acquistato prima del 2000



11. Stampante a sublimazione Fujifilm Pictography 4500



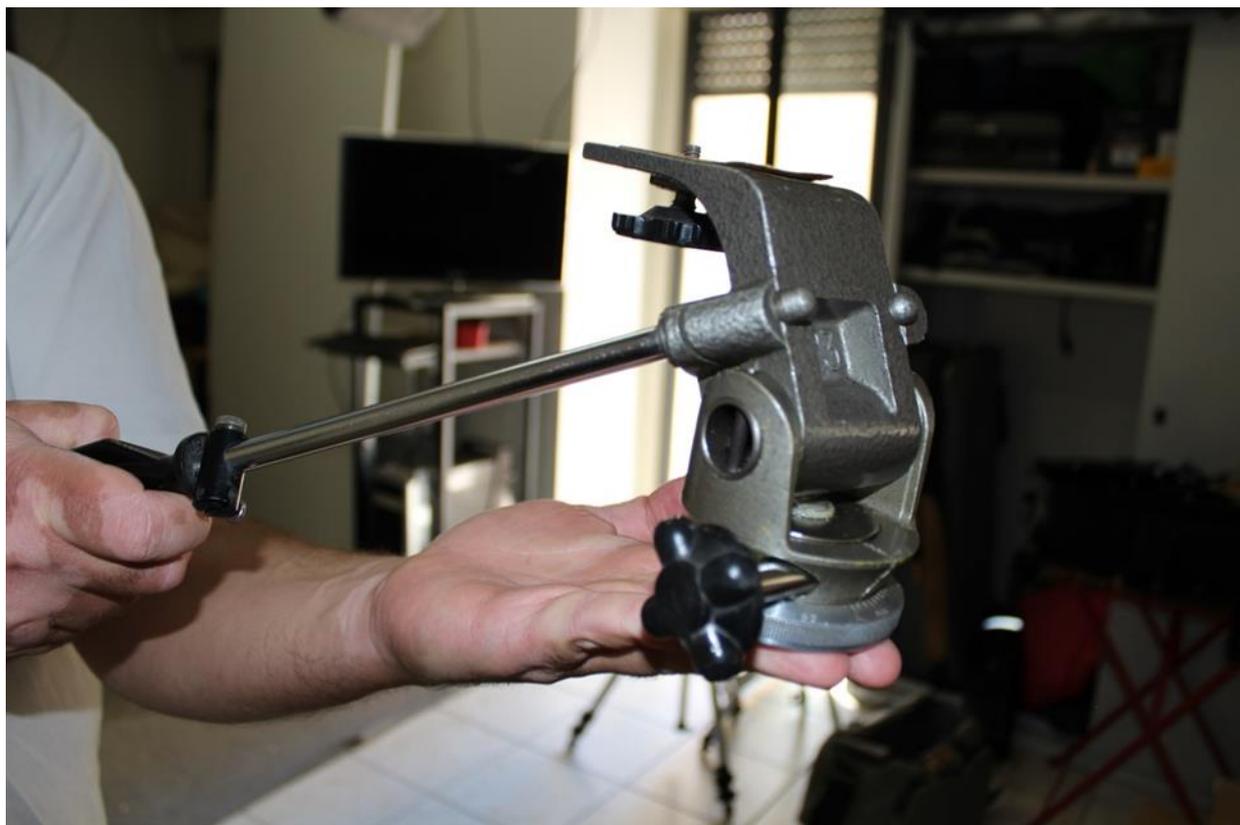
12. Televisore Samsung, 2010



13. Cavalletto treppiedi MANFROTTO 0.55; acquistato prima del 2000



14. Testa a sfera MANFROTTO, acquistato prima del 2000



15. Testa video basic Gitzo, acquistato prima del 2000



16. Stativi per flash (servizio fotografico esterno) 3 delta sal Manfrotto, acquistati prima del 2000



17. Treppiedi per telecamera Cartoni FL3, acquistato prima del 2000



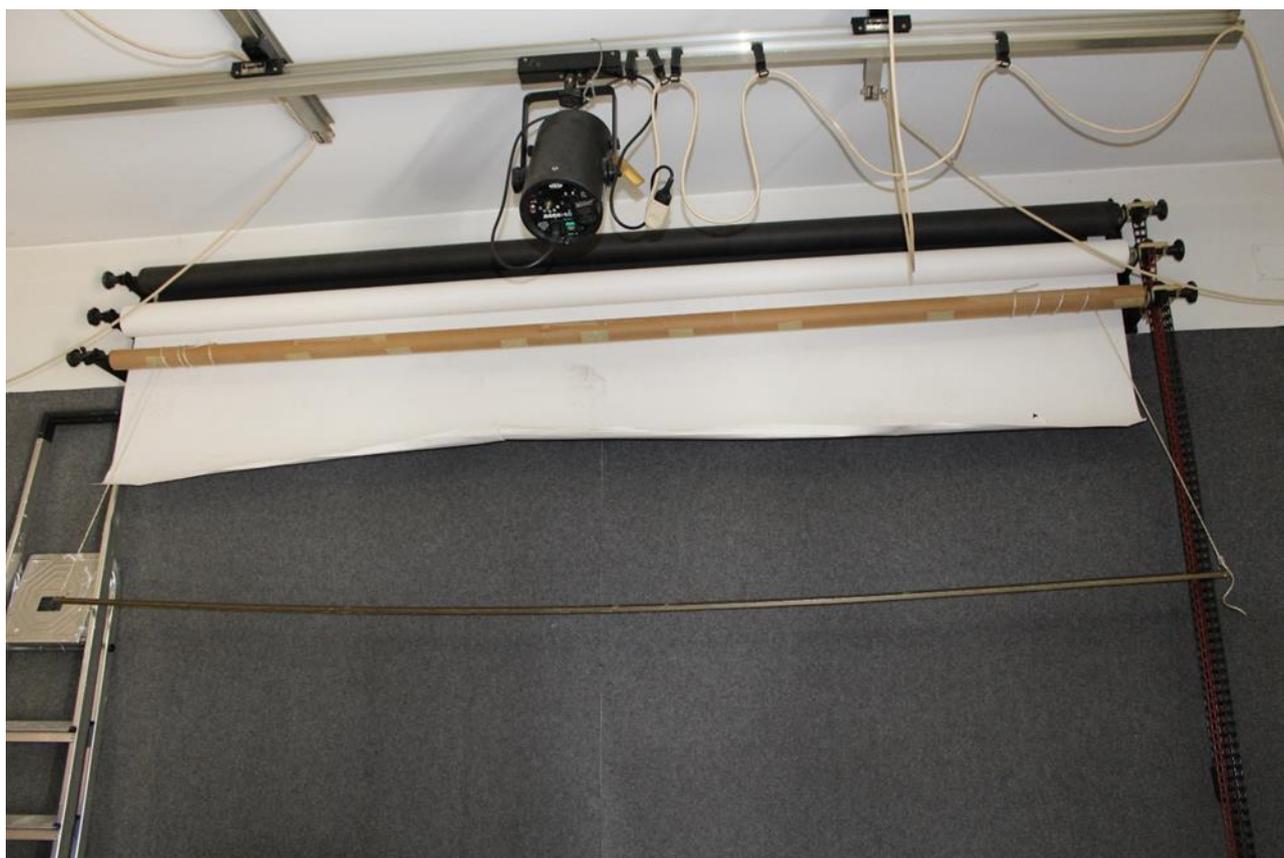
18. Mixer video Panasonic WJMX12, 1998



19. Correttore di tempi base, TBC JVC KMF250EG, 1997



20. Porta fondale, acquistato prima del 2000



21. Flash Canon Speedlight 550 EX, 2010



22. Flash Canon Speedlight 580 EX, 2012



23. Macchina fotografica (solo corpo) Canon EOS 5D Mark 3, 2010

24. Obiettivo Canon 70-200 F/4 semcl bianco, 2010



25. Obiettivo Canon 70-200 F/4 semcl bianco, 2010



26. Obiettivo Canon 135 F/2.8, 2010



27. Macchina Fotografica solo corpo) Canon EOS 400D D, 2010



28. PC Window10 i7 3004 24 giga ram scheda video acc graph, primo quinquennio 2000



29. Scanner Epson Perfection v37, 2018



30. Stampante a SUBLIMAZIONE HITI S420, 1997



31. RICOH SP204 sfn fax fotocopiatrice



32. Canon XL1



33. Monitor Sony

