
TRIBUNALE DI SULMONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

COLAMARINO GABRIELLA
contro

N. Gen. Rep. **013/23**

Giudice Dr. Luca PELLICCIA
Custode Giudiziario: Avv. Andrea LUCCI

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) Viale Mazzini, 72

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 07/04/2023 ai nn. 6957/5526, la parte procedente richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutata, siti in Comune di Sulmona (AQ) alla Via Montenero n. 53 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 228 mq, identificato al foglio 50 part. 851 sub. 8 graffata alla particella 1676 sub 1(ex 959 e900);*
2. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso magazzino sito al piano terra, superficie catastale di 38 mq, identificato al foglio 50 part. 851 sub. 7 graffata alla particella 1676 sub 2 (ex 959 e900);*
3. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito al piano seminterrato e primo, identificato al foglio 50 part. 851 sub. 2;*
4. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile per civile abitazione al piano terra identificato al foglio 50 part. 851 sub.6 (ex part. 814);*
5. *Quota pari ai 500/1000 del diritto di proprietà dell'area rurale, identificato al foglio 50 part. 899;*

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, nominava quale esperto il sottoscritto arch. Antonio Del Boccio, con studio in Sulmona, Viale Mazzini 72, 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.*

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. Andrea Lucci, in data 30.05.2023, per il primo accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali in data **22 giugno 2023**, effettuando un primo sopralluogo, durante il quale riscontra evidenti difformità a livello catastale su tutto il compendio immobiliare pignorato. Nel corso del primo sopralluogo e degli altri 2 resisi necessari per completare i rilievi architettonici dello stato di fatto oltre che fotografico, il tutto allegato alla presente, il sottoscritto CTU, constatava che la proprietà di che trattasi, è costituita da n.3 unità immobiliari 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. pignorate (n. 6 complessivamente) si sono evidenziate delle criticità rilevanti dal punto di vista catastale. Tali criticità sono relative alla totale assenza "in mappa" dei beni distinti in NCEU al Fg. 851 sub 5 (magazzino C/2) oltre al magazzino pertinenza dell'appartamento sub 4, presente nella planimetria dello stesso appartamento ma con consistenza molto inferiore. Oltre a tale criticità



si evidenzia la mancanza di planimetrie interne in banca dati degli immobili suddetti oltre all'appartamento Fg. 851 sub 2. Per tali problemi evidenziati, non essendo possibile alcuna vendita, si è proceduto segnalando tempestivamente la criticità chiedendo altresì l'autorizzazione alla sistemazione, giusto provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 17.07.2023.

**Beni in SULMONA – (AQ) - Via Montenero 53 -
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione al piano primo con annessa gradinata esterna, terrazzo, corte esclusiva oltre a diritti su corte comune, sita nel Comune di Sulmona (AQ), via Montenero 53..

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

- A. NCEU foglio 50 mappale 851 sub 8, categoria A/7, piano 1, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 208 m2 (195 m2 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 1.115,55;
- B. NCEU foglio 50 mappale 851 sub 7, categoria C/2, piano T, classe 3, consistenza 38 m2, superficie catastale 38m2, rendita catastale Euro 129,53;
- C. NCEU foglio 50 mappale 1676 sub1 (CORTE ESCLUSIVA) *graffata al Fg. 50 part. 851 sub 8 (punto A);*
- D. NCEU foglio 50 mappale 1672 sub 2 (PORZIONE DI LOCALE MAGAZZINO) *graffata al Fg 50 part. 851 sub 7 (punto B);*
- E. NCT foglio 50 mappale 899 *porzione di terreno/passaggio carrabile condominiale ;*

Il lotto conserva tutti i diritti sull'accesso carrabile e gli spazi comuni a tutti i sub, individuata sull'Elaborato Planimetrico quale part. 851 senza sub.

Il tutto risulta intestato alla parte eseguita e per la precisione per le uiu contrassegnate dalle lettere **A-B-C-D**:

- a [REDACTED] per la quota pari all'intero del diritto di nuda proprietà;
- a [REDACTED], per la quota pari all'intero del diritto di usufrutto.



Per l'unità contrassegnata dalla lettera **E** (come risultante dagli atti di compravendita ma non riportati correttamente in visura):

- a [REDACTED] per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di nuda proprietà;
- a [REDACTED] per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di nuda proprietà;
- a [REDACTED] per la quota pari Ad $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto.

NB: per tale ultima unità immobiliare (E), non allineata rispetto agli atti consultati in conservatoria, è stata predisposta la divisione per lotti (n. 2 lotti di vendita) per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di usufrutto e per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di nuda proprietà per ciascun lotto.

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con corte comune (particella 851 senza sub) su 3 lati e con corte esclusiva stessa ditta (851 sub 1)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le u.i.u. oggetto di vendita sono inserite all'interno di una proprietà interamente recintata su tutti e 4 i lati a confine con altre proprietà. In particolare sulla parte a nord è presente cancello in ferro apribile verso altra ditta (part. 1724). L'appartamento di cui al punto A) si sviluppa così: l'ingresso è posto al primo piano, quota accessibile dalla gradinata curvilinea posta sulla corte esclusiva, che dà accesso al terrazzo; dall'ingresso si accede in un vano di ingresso posto alla stessa quota di calpestio del terrazzo; da qui sulla sinistra, scendendo di un gradino, si accede al soggiorno avente affaccio sia nella parte anteriore sia nella parte adiacente la zona di accesso carrabile esterna. Dall'ingresso si accede nella zona pranzo con camino, avente sempre affacci sia frontali che laterali, ed ad un piccolo locale adibito a cucina con uscita sul terrazzo. Dalla zona "giorno" appena descritta si accede ad un locale che disimpegna i vari ambienti della zona notte tra i quali: 3 camere da letto, 2 bagni e 2 ripostigli. Da una delle camere, è possibile uscire su un balcone che si affaccia nella zona retrostante a nord.

L'u.i.u. di cui alla lettera **A**, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 235,00**. Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte scoperta di accesso alla proprietà (part. 851 senza sub) oltre a:



-
- Locale magazzino sito al piano terra in adiacenza al fabbricato principale contraddistinto in NCEU al Fg. 50 part. 851 sub 7 (graffata alla porzione di locale magazzino part. 1676 sub 2) il tutto complessivamente della superficie lorda di **mq 70,00**;
 - Corte esclusiva scoperta (giardino) contraddistinta in NCEU al Fg. 50 part. 1676 sub 1 (graffata all'appartamento Fg.50 part. 851 sub 8).
 - Porzione di terreno (passaggio carrabile) di mq 70 circa, contraddistinta in NCT al Fg. 50 part. 899;

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 (29), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (1 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 A-B-C-D:*

- ✓ Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di [REDACTED], trascritto in data 07.04.2023 – Reg Part. 5526 Reg Gen. 6957 a L’Aquila;
- ✓ Contro: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di usufrutto;
- ✓ Contro: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di nuda proprietà;

Pignoramenti unità negoziali E:

- ✓ Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di [REDACTED], trascritto in data 07.04.2023 – Reg Part. 5526 Reg Gen. 6957 a L’Aquila;
- ✓ Contro: [REDACTED] per la quota di 250/1000 del diritto di usufrutto;
- ✓ Contro: [REDACTED] per la quota di 125/1000 del diritto di nuda proprietà;
- ✓ Contro: [REDACTED] per la quota di 125/1000 del diritto di nuda proprietà;

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

- ✓ Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a L’Aquila il 6 marzo 2002 ai numeri 3511/2713, a favore di [REDACTED]



-
- ✓ Sentenza del Tribunale di Sulmona del 9/12/2010 n.rep 730, di dichiarazione di inefficacia atti ai sensi dell'art. 2901 c.c., trascritta a L'Aquila il 28 ottobre 2022 ai nn. 18809/15250, a a favore di

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:*

- Difficoltà riscontrate:

dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Sulmona relativamente alla parte urbanistica, si è potuta accertare la conformità degli immobili di che trattasi; si precisa, tuttavia, che è stato necessario riallineare il tutto a livello catastale in quanto è stata riscontrata una situazione complessivamente irregolare per quanto riguarda innanzitutto l'inesistenza in mappa di n. 2 immobili, nello specifico la costruzione sita nella parte posteriore del compendio a confine con altra proprietà (dependance) ed il locale magazzino sito in aderenza al fabbricato principale. Poi per la mancanza in banca dati delle planimetrie interne di 2 su 3 immobili pignorati. Tali irregolarità sono tuttavia state sanate mediante pratica autorizzata dal GE e già trasmessa nel fascicolo. Tutta la documentazione progettuale fornita al sottoscritto CTU tramite accesso agli atti risulta mancante del **Certificato di Collaudo Statico** ai sensi dell'Art. 7 della Legge 1086/71 e dell'Art. 10 della L.R. 17/12/1996 n.138 e dell'**Agibilità** (non trovati). E' possibile tuttavia redigere una Segnalazione Certificata dell'Agibilità (SCAGI), effettuata da un tecnico abilitato, allegando alla stessa dichiarazione sostitutiva di Collaudo ai sensi dell'articolo 11, comma 7, della legge regionale 28 aprile 2011 n. 8, tutte le certificazioni impiantistiche oltre che l'accatastamento definitivo.

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

Oneri: oblazione: 00,00 € oneri comune e Genio civile: **250,00 €**



oneri tecnico incaricato: **4.000,00 €**

4.3.2. *Conformità catastale*

- Difformità riscontrate: presenti e già risolte

Oneri: oneri per tributi catastali: **0,00 €** oneri tecnico: **0,00 €**

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 del
18.04.2023, presente nel fascicolo a firma Notaio Spartano.

6.2 Attuali proprietari

(per le unità *A-B-C-D*)

✓ [redacted]
[redacted] per la quota di 1000/1000 del diritto di
usufrutto;

✓ [redacted] [redacted]
[redacted] per la quota di
1000/1000 del diritto di nuda proprietà;

(per l'unità *E*)

✓ [redacted]
[redacted] per la quota di 500/1000 del diritto di
usufrutto;

✓ [redacted] [redacted]
[redacted] per la quota di
250/1000 del diritto di nuda proprietà;



✓ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
250/1000 del diritto di nuda proprietà;

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

1. **P.E.** – al verbale n. 338 risulta **Concessione edilizia n. 10 del 09.04.1964** – intestato a ditta [REDACTED] per lavori di “*costruzione di un fabbricato abitativo in Via Montenero*”;
2. **P.E.** – al verbale n. 448 risulta **Concessione edilizia n. 921 del 17.12.1971** intestato a ditta [REDACTED] per lavori di “*lavori variante ammodernamento e modifiche interne*”;
3. **P.E.** – **Concessione edilizia n. 436 del 22.05.1979** intestato a ditta [REDACTED] per lavori di “*variante trasformazione del piano rialzato da un unico appartamento a n. 2 appartamenti – opere interne*”;
4. al verbale n. 595 del 9/05/1983 risulta **Autorizzazione** intestata a [REDACTED] per lavori di “*lavori realizzazione muro recinzione*”;
5. al verbale n. 596 del 21/06/1983 risulta **Concessione edilizia n.233** intestata a ditta [REDACTED] per lavori di “*lavori realizzazione muro recinzione*”;
6. al verbale n. 599 del 29/12/1983 risulta **Concessione edilizia n.340** intestata a ditta [REDACTED] per lavori di “*lavori di costruzione tettoia*”;
7. **Condono edilizio 1051/426/3** in data 02/05/1986 a nome [REDACTED] per lavori “*costruzione portico e modifica apertura finestre*”;
8. **Permesso di Costruire n.97/ADA/daom/VI** a nome di [REDACTED] per lavori di “*risutturazione e modifica di destinazione d'uso di un monolocale da magazzino a civile abitazione*”;
9. **Variante al PdC n.97/ADA/daom/VI prot. 14751 del 16/04/2010** per opere di completamento e modifiche interne ed esterne.



-
10. CILA n.22757 del 30/06/2009 ditta [REDACTED] per opere di manutenzione ordinaria;
11. CILA n.12936 del 31/03/2010 ditta [REDACTED] per opere di manutenzione ordinaria.

Descrizione dettagliata dell'immobile

Trattasi di appartamento al piano primo con annesso terrazzo e corte esclusiva scoperta parzialmente adibita a giardino. In particolare l'appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: scalinata di accesso (sulla corte esclusiva), ingresso/soggiorno, zona giorno con cucina, zona pranzo con camino, disimpegno zona notte, n.2 bagni, n.3 camere, n. 2 ripostigli, oltre a balcone con affaccio sul retro, terrazzo coperto e corte a giardino esclusiva (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata). La proprietà dispone anche di un locale, costruito in aderenza al fabbricato, adibito a magazzino, con accesso dalla corte esclusiva al piano terra.

La u.i.u. di cui alla lettera **A**, sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa **mq 215,00**, con terrazzo e balcone di complessivi **mq 80,00**.

La u.i.u. di cui alla lettera **B e D**, sviluppa una superficie lorda di **mq 70,00** circa; la corte esclusiva adibita a giardino di cui alla lettera **C**, una superficie di **mq 225,00** circa.

Stato di manutenzione dell'immobile:

nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione: all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura a livello dei ciellini dei cornicioni del tetto a falda e dei balconi, alcuni distacchi di pavimentazioni esterne e battiscopa come anche delle cimase dei muretti il tutto dovuto, sicuramente, alle basse temperature invernali; oltre a quanto detto si può notare la scarsa manutenzione dei muretti dei recinzioni che necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria, e, in alcuni punti, come quello a confine con via Montenero, di manutenzione straordinaria per la riparazione di alcune lesioni dovute, molto probabilmente, da cedimento fondale.

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 è in monocottura, mentre i battiscopa sono in legno color noce. Le porte



interne sono tamburate laccate bianche con ferramenta di chiusura bronzate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con persiane oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza anche se di vecchia realizzazione, come risulta dalle pratiche edilizie succitate.

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 e caldaia murale autonoma alimentata a metano. 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. L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq **235,00**¹ comprese le aree esterne coperte e scoperte;

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:

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.023,00 €/mq

Appartamento in Vendita in Via Montenero 30 a Sulmona

€ 153.500 tua da € 501/mese 150 mq 8 locali 2 bagni



COMPARABILE 2: 1.000,00 €/mq



Villa

€ 250.000

250 mq 7 locali 3 bagni piano terra 1 🏠

Sulmona, ai piedi del Morrone, villa indipendente di circa 240 mq in contesto tranquillo e panoramico disposta su tre livelli. L'immobile è così composto: al piano terra da ...

Non Solo Affitti

Contatta ☆

COMPARABILE 3: 83,00 €/mq



Villa in Via Trento 36

€ 375.000

420 mq 10 locali 3 bagni 5 🏠

Sara Di Censo Realtor propone in vendita bellissima villa stile liberty con doppio ingresso, in ...

Sara Di Censo Realtor

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	€ 750,00	€ 1.000,00	€ 875,00	
COMP. 1			€ 1.033,00	
COMP. 2			€ 1.000,00	
COMP. 3			€ 833,00	
				€ 3.741,00
				€ 935,25

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 COMUN	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

$$935,25 \times 0,99 = 925,00 \text{ € (arrotondato)}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda commerciale

IMMOBILI DI CUI ALLE LETTERE A-B-C-D

denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
APPARTAMENTO (A)	MQ	%	MQ
terrazzo coperto ingresso	78,00	0,35	27,30
balcone post.	6,60	0,25	1,65
superficie appartamento	216,00	1,00	216,00
corte scoperta a giardino	225,00	0,15	33,75
locale magazzino	70,00	0,35	24,50
	Sup. ponderata calcolata secondo UNI10750:2005		303,20



IMMOBILE LETTERA E

Terreno (corte condominiale di accesso carrabile) Fg. 50 Part. 899 NCT

Mq = 70,00 x quota di diritto calcolata pari a ¼ di pertinenza del lotto 1

70 x 0,25 = 17,50 mq x 0,15% = 2.625 mq

28.6. Valutazioni delle superfici

Immobili	Sup. lorda pond.	Prezzo al mq	Quota diritto	Valore
A/B/C/D	303,20	925,00 €	1/1	280.460 €
E	10,50	925,00 €	1/4	2.428,12
				282.888,12

IN CIFRA TONDA 283.000,00 €
(DUECENTOOTTANTATREMILA/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **28.300,00€**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e Ape: **4.250,00 €**

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: **254.700,00€**
- 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: **250.450,00€**



**Beni in SULMONA – (AQ) - Via Montenero 53 -
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione al piano S1 e Terra con gradinata esterna per l'accesso con piccolo terrazzino, corte esclusiva coperta, dependance con accesso indipendente dalla corte oltre ovviamente a tutti i diritti sulla corte comune, sita nel Comune di Sulmona (AQ), via Montenero 53.. Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

- F. NCEU foglio 50 mappale 851 sub 2**, categoria A/7, piano S1-T, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 128 m2 (124 m2 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 582,31;
- G. NCEU foglio 50 mappale 851 sub 6 (ex sub 5)**, categoria A/3, piano T, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 52m2, rendita catastale Euro 193,67;
- H. NCT foglio 50 mappale 899 porzione di terreno/passaggio carrabile condominiale ;**

Il lotto conserva tutti i diritti sull'accesso carrabile e gli spazi comuni a tutti i sub, individuata sull'Elaborato Planimetrico quale part. 851 senza sub.

Il tutto risulta intestato alla parte esecutata e per la precisione per le uii contrassegnate dalle lettere **F-G**:

- a [REDACTED], per la quota pari all'intero del diritto di nuda proprietà;
- a [REDACTED] per la quota pari all'intero del diritto di usufrutto.

per l'unità contrassegnata dalla lettera **H (come risultante dagli atti di compravendita ma non riportati correttamente in visura)**:

- a [REDACTED] per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di nuda proprietà;
- a [REDACTED], per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di nuda proprietà;



-
- a [REDACTED] per la quota pari Ad $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto.

NB: per tale ultima unità immobiliare (E), non allineata rispetto agli atti consultati in conservatoria, è stata predisposta la divisione per lotti (n. 2 lotti di vendita) per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di usufrutto e per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ del diritto di nuda proprietà per ciascun lotto.

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con corte comune (particella 851 senza sub) su 3 lati e con proprietà altra ditta (851 sub 1-3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le u.i.u. oggetto di vendita sono inserite all'interno di una proprietà interamente recintata su tutti e 4 i lati a confine con altre proprietà. In particolare sulla parte a nord è presente cancello in ferro apribile verso altra ditta (part. 1724). L'appartamento di cui al punto **F**) si sviluppa così: l'ingresso è posto al piano terra, rialzato rispetto al piano di campagna, quota accessibile dalla gradinata con terrazzino esterno sulla corte comune; dall'ingresso si accede ad un corridoio che funge da disimpegno per i vari ambienti dell'alloggio; da qui sulla sinistra, si accede al soggiorno avente affaccio sia nella parte posteriore della corte comune che lateralmente. Sulla destra troviamo il locale bagno e la cucina, oltre al disimpegno per la gradinata che scende nel locale fondaco. L'appartamento si completa con n. 2 camere ed un bagnetto di servizio. Dal soggiorno è possibile uscire su un balcone che si affaccia nella zona laterale adiacente alla corte comune. L'u.i.u. di cui alla lettera **F**, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 114,50**. Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, tutti i diritti sulla corte comune di accesso alla proprietà (part. 851 senza sub) oltre a:

- Locale magazzino sito al piano S1, stesso indicativo catastale;
- Manufatto esterno (dépendance) con accesso indipendente, con destinazione residenziale, contraddistinta in **NCEU al Fg. 50 part. 851 sub 6 (ex sub 5)**.
- Porzione di terreno (passaggio carrabile) di mq 70 circa, contraddistinta in **NCT al Fg. 50 part. 899**;



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 (29), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (1 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 A-B-C-D:*

- ✓ Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di [REDACTED], trascritto in data 07.04.2023 – Reg Part. 5526 Reg Gen. 6957 a L'Aquila;
- ✓ contro: [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di usufrutto;



✓ contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
1000/1000 del diritto di nuda proprietà;

Pignoramenti unità negoziali E:

✓ Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento di immobili a
favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto in data
07.04.2023 – Reg Part. 5526 Reg Gen. 6957 a L’Aquila;

✓ contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 250/1000 del diritto
di usufrutto;

✓ contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
125/1000 del diritto di nuda proprietà;

✓ contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
125/1000 del diritto di nuda proprietà;

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

✓ Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta
a L’Aquila il 6 marzo 2002 ai numeri 3511/2713, a favore di
[REDACTED]
[REDACTED]

✓ Sentenza del Tribunale di Sulmona del 9/12/2010 n.rep 730, di
dichiarazione di inefficacia atti ai sensi dell’art. 2901 c.c., trascritta
a L’Aquila il 28 ottobre 2022 ai nn. 18809/15250, a a favore di
[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:

- Difformità riscontrate:

dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Sulmona relativamente alla parte urbanistica, si è potuta accertare la conformità degli immobili di che trattasi; si precisa, tuttavia, che è stato necessario riallineare il tutto a livello catastale in quanto è stata riscontrata una situazione complessivamente irregolare per quanto riguarda innanzitutto l'inesistenza in mappa di n. 2 immobili, nello specifico la costruzione sita nella parte posteriore del compendio a confine con altra proprietà (dependance) ed il locale magazzino sito in aderenza al fabbricato principale facente parte del Lotto 1. Poi per la mancanza in banca dati delle planimetrie interne di 2 su 3 immobili pignorati. Tali irregolarità sono tuttavia state sanate mediante pratica autorizzata dal GE e già trasmessa nel fascicolo. Tutta la documentazione progettuale fornita al sottoscritto CTU tramite accesso agli atti risulta mancante del **Certificato di Collaudo Statico** ai sensi dell'Art. 7 della Legge 1086/71 e dell'Art. 10 della L.R. 17/12/1996 n.138 e dell'**Agibilità** (non trovati). E' possibile tuttavia redigere una Segnalazione Certificata dell'Agibilità (SCAGI), effettuata da un tecnico abilitato, allegando alla stessa dichiarazione sostitutiva di Collaudo ai sensi dell'articolo 11, comma 7, della legge regionale 28 aprile 2011 n. 8, tutte le certificazioni impiantistiche oltre che l'accatastamento definitivo.

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

Oneri: oblazione: 00,00 € oneri comune e Genio civile: **250,00 €**

oneri tecnico incaricato: **4.000,00 €**

4.3.2. Conformità catastale

- Difformità riscontrate: presenti e già risolte

Oneri: oneri per tributi catastali: **0,00 €** oneri tecnico: **0,00 €**

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 del 18.04.2023, presente nel fascicolo a firma Notaio Spartano.

6.2 Attuali proprietari

(per le unità F-G)

✓ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di usufrutto;

✓ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di nuda proprietà;

(per l'unità H)

✓ [REDACTED]
[REDACTED] la quota di 500/1000 del diritto di usufrutto;

✓ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 250/1000 del diritto di nuda proprietà;

✓ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 250/1000 del diritto di nuda proprietà;

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

12. P.E. – al verbale n. 338 risulta **Concessione edilizia n. 10 del 09.04.1964**
– intestato a ditta [REDACTED] per lavori di “*costruzione di un fabbricato abitativo in Via Montenero*”;



-
13. **P.E.** – al verbale n. 448 risulta **Concessione edilizia n. 921 del 17.12.1971** intestato a ditta [REDACTED] per lavori di “*lavori variante ammodernamento e modifiche interne*”;
14. **P.E.** – **Concessione edilizia n. 436 del 22.05.1979** intestato a ditta [REDACTED] per lavori di “*variante trasformazione del piano rialzato da un unico appartamento a n. 2 appartamenti – opere interne*”;
15. al verbale n. 595 del 9/05/1983 risulta **Autorizzazione** intestata a ditta [REDACTED] per lavori di “*lavori realizzazione muro recinzione*”;
16. al verbale n. 596 del 21/06/1983 risulta **Concessione edilizia n.233** intestata a ditta [REDACTED] per lavori di “*lavori realizzazione muro recinzione*”;
17. al verbale n. 599 del 29/12/1983 risulta **Concessione edilizia n.340** intestata a ditta [REDACTED] per lavori di “*lavori di costruzione tettoia*”;
18. **Condono edilizio 1051/426/3** in data 02/05/1986 a nome [REDACTED] per lavori “*costruzione portico e modifica apertura finestre*”;
19. **Permesso di Costruire n.97/ADA/daom/VI** a nome di [REDACTED] per lavori di “*risrutturazione e modifica di destinazione d’uso di un monolocale da magazzino a civile abitazione*”;
20. **Variante al PdC n.97/ADA/daom/VI prot. 14751 del 16/04/2010** per opere di completamento e modifiche interne ed esterne.
21. **CILA n.22757 del 30/06/2009** ditta [REDACTED] per opere di manutenzione ordinaria;
22. **CILA n.12936 del 31/03/2010** ditta [REDACTED] per opere di manutenzione ordinaria.

Descrizione dettagliata dell’immobile

Trattasi di appartamento al piano S1 e T con locale magazzino ed annesso terrazzo coperto. In particolare l’appartamento di cui al presente lotto risulta così distribuito: scalinata di accesso (sulla corte comune), corridoio di ingresso che disimpegna i seguenti ambienti: cucina, zona pranzo/soggiorno con



camino, n.2 bagni, n.2 camere, n. 1 fondaco con accesso da gradinata interna, oltre a terrazzo coperto (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata). La proprietà dispone anche di un locale, con accesso indipendente, adibito ad abitazione, con accesso dalla corte comune al piano terra. Per tale fabbricato, pignorato quale magazzino C/2, è stato necessario l'inserimento in mappa tramite pratica Pregeo, oltre a rettifica dell'accatastamento esistente con cambio destinazione in abitazione. Infatti dall'accesso agli atti in Comune è stato possibile verificare l'esistenza di una pratica urbanistica cambio destinazione a residenziale in data 2005 e successiva variante per completamento del 2010.

Le u.i.u. di cui alla lettera **F**, sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a **mq 123,50**.

La u.i.u. di cui alla lettera **G**, sviluppa una superficie lorda di **mq 52,00**.

Stato di manutenzione dell'immobile:

nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione: all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura a livello dei ciellini dei cornicioni del tetto a falda e dei balconi, alcuni distacchi di pavimentazioni esterne e battiscopa come anche delle cimase dei muretti il tutto dovuto, sicuramente, alle basse temperature invernali; oltre a quanto detto si può notare la scarsa manutenzione dei muretti della recinzione che necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria, e, in alcuni punti, come quello a confine con via Montenero, di manutenzione straordinaria per la riparazione di alcune lesioni dovute, molto probabilmente, da cedimento fondale.

L'interno risulta in buono stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna per tutta la superficie è in monocottura, i battiscopa sono in legno. Le porte interne sono tamburate laccate bianche con ferramenta di chiusura bronzate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e tapparelle oscuranti.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza anche se di vecchia realizzazione, come risulta dalle pratiche edilizie succitate.

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 e caldaia murale autonoma alimentata a metano. 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. L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq **125,00²** comprese le aree esterne coperte e scoperte;

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;*

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo 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 Sulmona (AQ), per immobili dello stesso tipo, in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **750,00 €/mq** ad un max di **1.000,00 €/mq** lordo (vedi tabella).

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:

ⓘ Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e Montebelluna risultata condizionata dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: L'AQUILA
 Comune: SULMONA
 Fascia/zona: Semicentrale/- ZONA DELIMITATA DA VIA CARSO,VIA PESCARA,VIA CIRCON NE OCC LE,VIA PATRIVIA GARZIA,VIA DALMAZIA,VIA FREDA, LOC. TORRIONE, ECC.
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	730	1000	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	880	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	430	640	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	650	970	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	580	840	L	1,4	1,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	370	550	L	1	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L	2,4	3,6	L

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 1.023,00 €/mq



COMPARABILE 2: 1.000,00 €/mq



Villa

€ **250.000**

250 mq 7 locali 3 bagni piano terra: 1 🚗

Sulmona, ai piedi del Morrone, villa indipendente di circa 240 mq in contesto tranquillo e panoramico disposta su tre livelli. L'immobile è così composto: al piano terra da...

Non Solo Affitti

Contatta

COMPARABILE 3: 833,00 €/mq



Villa in Via Trento 36

€ **375.000**

420 mq 10 locali 3 bagni 5 🚗

Sara Di Censo Realtor propone in vendita bellissima villa stile liberty con doppio ingresso, in...

Sara Di Censo Realtor

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	€ 750,00	€ 1.000,00	€ 875,00	
COMP. 1			€ 1.033,00	
COMP. 2			€ 1.000,00	
COMP. 3			€ 833,00	
				€ 3.741,00
				€ 935,25



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	1,05
					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

$$935,25 \times 0,99 = 925,00 \text{ € (arrotondato)}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda commerciale

IMMOBILI DI CUI ALLE LETTERE F-G

denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
IMMOBILI	MQ	%	MQ
appartamento	109,40	1,00	109,40
terrazzi e balconi	20,40	0,25	5,10
locale magazzino	36,00	0,25	9,00
dependance	52,00	1,00	52,00
	Sup. ponderata calcolata secondo UNI10750:2005		175,50

IMMOBILE LETTERA H

Terreno (corte condominiale di accesso carrabile) Fig. 50 Part. 899 NCT

Mq = 70,00 x quota di diritto calcolata pari a ¼ di pertinenza del lotto 1

$$70 \times 0,25 = 17,50 \text{ mq} \times 0,15\% = 2.625 \text{ mq}$$



28.6. Valutazioni delle superfici

Immobili	Sup. lorda pond.	Prezzo al mq	Quota diritto	Valore
F/G	175,50	925,00 €	1/1	162.337 €
E	10,50	925,00 €	1/4	2.428,12
				164.765,62

IN CIFRA TONDA 165.000,00 €
(CENTOESSANTACINQUEMILA/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **16.500,00€**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e Ape: **4.250,00 €**

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: **148.500,00€**
- 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: **144.250,00€**

Il perito

Dott. Arch. Antonio Del Boccio

