

TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Ubicazione edificio: Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino 9, Corfinio
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Pinacchio
Giudice delegato: G.O.P. Dott. Luca Pelliccia
Estremi catastali: Fg. 17, P.la 214, Sub. 9
Estremi del procedimento: ES. IMM. N. 41/23

Sulmona li, __/__/2024

L'Esperto

Arch. Valerio VITUCCI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Valerio Vitucci iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di L'Aquila al N° 863, è stato incaricato dal G.O.P. Dott. Luca Pelliccia, di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva ES. IMM. N. 41/23 per cui si redige la presente relazione di stima.

2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Corfinio, in Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 8/9, dunque in una zona centrale del tessuto urbanizzato ricompresa nel nucleo storico dell'abitato.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato catastalmente da un unico identificativo ovvero è censito al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 9. Dalla visura si evincono i seguenti dati:

Piani: S1 - T - 1

Categoria: C/1

Classe: 1

Consistenza: 166 m²

Superficie catastale: 213 m²

Rendita 1.971,83 €

4. DITTA CATASTALE

L'immobile in oggetto è intestato alla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] Proprietaria per la quota 1000/1000. La titolarità deriva dalle seguenti compravendite:

- Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale CESIRA DE MICHELE Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 12963 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5734.1/2000 Reparto PI di L'AQUILA;



- Atto del 19/06/2003 Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 22170 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9133.1/2003 Reparto PI di L'Aquila;

5. DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, l'immobile ricade nella Zona "A" Vecchio Nucleo del vigente PRG normata dall'Art. 27 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Per gli immobili ricadenti in tale area sono consentiti interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ricostruzione edilizia e nuova costruzione sono invece subordinati all'approvazione del Piano di Recupero non ancora intervenuta.

6. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene oggetto di perizia è sito in una posizione centralissima del Comune di Corfinio, prospiciente la piazza principale, vicinissimo alla S.S. 5 e ad un'area parcheggio pubblica. Da un punto di vista edilizio è inserito all'interno di un agglomerato urbano con una configurazione a schiera. La particella che identifica l'immobile rappresenta una delle due porzioni di testa dell'aggregato. Su di essa sono stati edificati due distinti edifici strutturalmente intesi come unità continue cielo-terra. L'uno, più basso, è posto a Nord su Via Zambeccario, l'altro, più alto, prospetta a Sud su Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino. Il sub. 9 oggetto di relazione di stima ha accesso da detta piazza e si articola nella sua distribuzione interna su tutta la P.Illa 214, ovvero su entrambi i fabbricati, condivisi con i sub. 10 e 11 appartenenti ad altra ditta. Per questo tutti gli elementi che compongono la struttura portante, le facciate ed ogni altro elemento riconducibile all'art. 1117 C.C. sono da intendersi parti comuni.

I fabbricati sono di epoca antica, antecedente alla legge quadro urbanistica n. 1150 del 16 Ottobre 1942, e realizzati in muratura a sacco con doppio paramento murario in pietrame disordinato. I setti murari hanno spessori che variano dai 40 cm ai 60 cm. Internamente gli orizzontamenti sono tutti voltati a botte o a padiglione con calotte in laterizi disposti in foglio. Questa articolazione dei solai ha necessitato la definizione di un secondo ordine



murario interno con setti di circa 15 cm necessari a sorreggere i carichi statici delle volte nonché ad organizzare gli spazi interni. Le coperture sono tutte realizzate in legno con orditure che non generano spinte statiche.

Da un punto di vista architettonico i fabbricati si presentano esternamente con finiture ad intonaco, porte e finestre riquadrate da cornici in pietra, modanature varie sulla facciata che prospetta sulla piazza.

Nonostante sia censito in catasto come un unico subalterno, il bene si presenta nei fatti articolato in due unità funzionali distinte, non comunicanti tra loro, identificabili con il civico 8 e 9 di Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino:

- il civico 9 è la porzione attualmente abitata dalla Sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare. Si sviluppa sull'intera superficie della particella catastale e dunque su entrambi i fabbricati edilizi che la compongono. Si accede subito in un ambiente adibito a cucina in quanto dotato di tutti gli arredi e servizi ad essa funzionali. Quindi un disimpegno distribuisce a delle scale che conducono al livello inferiore, ad un w.c. e ad un grande soggiorno. Da questo si accede a due distinte camere da letto. Gli ambienti ad uso residenziale si sviluppano tutti in piano e sono muniti di buone finiture interne dal buon grado di conservazione: pavimenti in cotto e ceramici, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte intonacati in parte con finitura faccia vista, infissi esterni in alluminio, impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia autonoma. Per contro si rilevano infissi interni di qualità scadente ed un W.C. non completo di tutti i servizi sanitari.

Al piano seminterrato primo si accede scendendo la citata rampa di scale. Le finiture sono identiche a quelle del livello superiore ma con uno stato di conservazione peggiore che evidenziano quanto i locali per loro natura siano meno idonei ad un uso residenziale. Un primo disimpegno permette l'accesso a tre distinti ripostigli ciechi e ad un ulteriore ampio ambiente dal quali si può entrare in un W.C. munito del solo vaso a cacciata. Questi locali, che ricadono tutti all'interno del fabbricato edilizio più alto, sono privi di impianto di riscaldamento e, seppur muniti di quello elettrico, non sono provvisti dei punti luce necessari all'illuminazione;

- il civico 8 sembra non utilizzato in quanto parzialmente sgombro da mobilio. Anche in questo caso accedendo al piano terra dalla piazza si entra in un primo locale



adibito a cucina. Una rampa di scale conduce al piano primo. Dal pianerottolo si può accedere ad un primo sottotetto che ricalca il perimetro dell'edificio posto a Nord, ad un piccolo ripostiglio ricavato in una nicchia nel muro e ad un ampio locale, probabilmente un soggiorno. Un disimpegno conduce ad un W.C., ad un ripostiglio cieco e ad una camera da letto. Questa accede su un balcone, condiviso con il soggiorno, che affaccia sulla piazza. Gli ambienti abitabili si sviluppano interamente all'interno del secondo fabbricato edilizio posto a Nord il cui sottotetto è accessibile da una porticina nel disimpegno.

Anche in questo caso sono presenti tutte le finiture che tuttavia denotano un leggero degrado riconducibile al non utilizzo dei locali. I pavimenti sono per lo più ceramici, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i soffitti presentano anche finiture a faccia vista. Il W.C. non è munito di tutti i servizi igienici sanitari in quanto manca del bidet. L'impianto termico è fornito di un proprio generatore e di termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico presenta componenti non di prima qualità come si può notare dalle semplici lampadine in luogo dei punti luce e dalla tipologia dei punti comando e punti presa. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, materiale che necessita di una maggiore manutenzione e che quindi denota i suoi più comuni ammaloramenti.

In entrambi i numeri civici si rileva la presenza di numerosi esemplari di conigli, alcuni posti in gabbie, altri lasciati liberi negli ambienti.

7. CRITERI ESTIMATIVI

La disciplina estimativa prevede procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie adottate. I vari criteri di valutazione risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare; va pertanto individuato e selezionato quello più adatto a determinare quello dell'oggetto specifico.

Nella presente relazione il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato con una stima diretta sintetica. Il parametro unitario al mq di superficie netta e/o lorda esprime in relazione alla zona OMI di riferimento un valore medio offerto dal mercato immobiliare che contempla condizioni generali di contesto omogenee per:



- Ubicazione - localizzazione del complesso edilizio nel territorio Comunale;
- Utenza - funzionalità della rete viabile, servizi pubblici, reti tecnologiche presenti.

Le specifiche condizioni di dettaglio riferibili al bene oggetto di stima che possano definire oscillazioni del valore medio sono considerate attraverso i coefficienti di differenziazione:

- Coefficiente di merito per pertinenze e vani accessori
- Coefficiente di merito per box e posti auto
- Coefficiente di merito per tipologia edilizia
- Coefficiente di merito per vetustà
- Coefficiente di merito per qualità delle finiture
- Coefficiente di merito per livello di piano
- Coefficiente di merito per luminosità e vista
- Coefficiente di merito per stato manutentivo
- Coefficiente di merito di classe energetica
- Coefficiente di merito per mancata disponibilità

Questo approccio consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato basandosi sui prezzi storici di vendita ma anche su aspetti qualitativi di dettaglio attraverso l'ausilio della formula:

Valore di mercato = Superficie x Quotazione al mq x Coefficienti merito

8. VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'approccio avuto nei confronti della stima di seguito riportata deve tener conto di un aspetto fondamentale. Nonostante l'immobile sia catastalmente censito come C/1, ovvero con una destinazione commerciale, lo si considera come un'abitazione A/3 in virtù di due considerazioni:



- la Concessione Edilizia N. 10 del 30/03/2001 che ne ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale non contempla alcuna considerazione tecnica di carattere strutturale sugli elementi portanti del fabbricato. Ne deriva che non sono state effettuate le necessarie valutazioni in riferimento all'aumento di carico accidentale determinato dal cambio d'uso che ne compromette potenzialmente la sicurezza statica. Per maggiori dettagli si rimanda al Par. 5.f della perizia CTU;
- lo stato dei luoghi non denota più nei fatti una destinazione d'uso commerciale bensì due unità funzionali attualmente indipendenti destinate ad attività residenziale. Il civico 9 è di fatto abitato dall'attuale proprietaria e dal proprio nucleo familiare; il civico 8 risulta essere invece non utilizzato. Inoltre l'immobile è censito con un unico subalterno e non può essere preventivamente frazionato perché verrebbe reiterato il reato edilizio delle difformità già presenti sull'immobile. Dunque lo stesso deve essere venduto nella sua interezza salvo provvedere solo successivamente alle prescritte operazioni di rimessa in pristino e sanatoria per cui si rimanda al Par. 5 della Perizia CTU.

Per definire il valore di mercato medio per unità di superficie si è fatto riferimento a due distinti osservatori delle quotazioni immobiliari:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI che offre il valore economico per metro quadrato di superficie lorda. Nello specifico, trattandosi di una unità immobiliare equiparata ad un A/3, si prendono in considerazione i valori delle abitazioni di tipo economico. Visto lo stato di conservazione e manutenzione “normale” dell'immobile, si considera come valore di mercato la media aritmetica tra quello minimo e quello massimo pari a 630 €/mq di superficie lorda.

Provincia: L'AQUILA

Comune: CORFINIO

Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO,CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	560	780	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	750	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	380	530	L	1,6	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	220	330	L	1,1	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	90	120	L	0,4	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	600	890	L	1,8	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- il Borsino immobiliare che offre il valore economico per metro quadrato di superficie commerciale. In questo caso il valore di mercato viene indicato pari a 617 €/mq.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > ABRUZZO > AQUILA (AQ) > CORFINIO			
Corfinio (AQ)			
And. Quotazioni Resid.	-1.95% annuo 617 €/M ²	And. Vendite Resid.	+6.67% annuo 16 unità
And. Vendite Non Resid.	+6.6% anno 5 unità	Dinamicità Mercato	Medio Basso
Numero Edifici	764 - 74.22% ad uso resid.	Numero Abitazioni	659 - 83.37% di proprietà
Numero Abitanti	979	Livello Redditi	Medio Basso
Statistiche complete ?		Passa alla versione PRO...	

Entrambi i valori sopra individuati indicano prezzi di mercato su parametro superficiale rappresentativi di condizioni di contesto omogenee ricadenti nella medesima zona OMI. Bisogna tener conto tuttavia che i prezzi determinati sono riferiti ad uno variegato stock edilizio che spazia da quello vetusto del centro storico a quello più recente delle zone più marginali del tessuto urbanizzato. Pertanto devono prendersi in considerazione alcuni coefficienti di differenziazione capaci di valutare le oscillazioni del valore dettate dalle caratteristiche intrinseche del bene. In particolare si ritengono significativi:



- Coefficiente di merito per pertinenze e vani accessori da applicarsi alle superfici di riferimento
 - Balconi – 0,25
 - Taverne seminterrate – 0,50
- Coefficiente di merito per tipologia edilizia da applicarsi alle superfici di riferimento
 - Sottotetti – 0,33
- Coefficiente di merito per vetustà da applicarsi al valore parametrico
 - Età oltre i 60 anni – 0,70
- Coefficiente di merito di classe energetica da applicarsi al valore parametrico
 - Classi F e G – 0,90

Con tali correttivi si tiene conto che il piano seminterrato non presenta caratteristiche idonee all'uso abitativo, condizioni del tutto inesistenti per i locali di sottotetto. Il coefficiente di merito della vetustà distingue il fabbricato da quelli di più recente fabbricazione mentre la classe energetica può, con buona approssimazione, ricondursi a quelle con meno efficienza. Tali considerazioni permettono di definire la superficie convenzionale sulla base della quale determinare l'effettivo valore di mercato del bene.

SUPERFICIE LORDA				SUPERFICIE COMMERCIALE			
Livello	Sup. mq	Coeff. [-]	Sup. Conv. mq	Livello	Sup. mq	Coeff. [-]	Sup. Conv. mq
Piano seminterrato	47,51	0,50	23,76	Piano seminterrato	45,85	0,50	22,93
Piano terra	152,69	1,00	152,69	Piano terra	145,62	1,00	145,62
Piano primo	63,92	1,00	63,92	Piano primo	60,94	1,00	60,94
Piano primo (sottotetto)	88,76	0,33	29,29	Piano primo (sottotetto)	86,53	0,33	28,55
Piano primo (balcone)	4,67	0,25	1,17	Piano primo (balcone)	4,67	0,25	1,17
Piano secondo	63,92	0,33	21,09	Piano secondo	60,94	0,33	20,11
Totale	421,47		291,92	Totale	404,55		279,32
Valore parametrico		630,00	€/mq	Valore parametrico		617,00	€/mq
Coeff. di vetustà		0,70		Coeff. di vetustà		0,70	
Coeff. di classe energetica		0,90		Coeff. di classe energetica		0,90	
Incremento Sup. Utile		115861,82	€	Incremento Sup. Utile		108573,54	€

Dalla tabella sopra riportata si può determinare un valore medio dell'immobile pari a 112.217,68 € che tuttavia non costituisce il valore finale della presente stima. È necessaria un'ultima considerazione che tenga conto dell'attuale destinazione del bene ad uso commerciale anziché residenziale. In sede di cambio di destinazione d'uso con



Concessione Edilizia N. 10 del 30/03/2001, sono stati corrisposti al Comune di Corfinio 2.440.712,00 £ come costo di costruzione e oneri di urbanizzazione. Sebbene la Perizia CTU al Par. 5 prescriva il ripristino della destinazione d'uso originaria, in capo all'immobile rimane comunque la capacità edificatoria di un uso commerciale. Tale qualità può essere economicamente quantificabile come rivalutazione monetaria al 2024 dei costi sostenuti nel 2001. Il valore di 1.833,17 € va a sommarsi a quello di mercato stimato.

La presente stima può dunque ritenere che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, al netto degli arrotondamenti, è pari a 114.000,00 €.

