



TRIBUNALE DI SULMONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Contro



Es. Imm. procedura n. 20/2023

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

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geometra Michael Gasbarro

Iscritto all'Ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia dell'Aquila al n.2250

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.178

C.F. GSBMHL90L24I804P – P.I. 01972310666

Con studio in Sulmona (AQ) Via Alcide De Gasperi 18/b

Mobile 347/5335581

Email: michael.gasbarro@hotmail.com

Pec: michael.gasbarro@geopec.it



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il 23/06/2023 ai nn. 12057/9784, la parte procedente richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutato, Sig. ██████████ siti nel Comune di Ateleta (AQ) costituenti in:

1. *Quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso abitativo al piano seminterrato, terra, primo e secondo, identificato al **foglio 28 part. 1533 sub. 4 graffata al foglio 28 part. 1533 sub.8;***
2. *Quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà del terreno, identificato al **foglio 28 part. 202;***

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, nominava quale esperto il sottoscritto Geom. Michael Gasbarro, con studio in Sulmona (AQ) Via Alcide De Gasperi 18/b, che prestava giuramento nella formula di rito ed accoglieva i quesiti che testualmente si trascrivono:

"Dispone fin d'ora che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo co. del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, 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 storico-artistico;*
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 normativa vigente;*



6. *l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*

Come da disposizione del G.E., a seguito dell'esame preventivo della *documentazione in atti indicata all'art. 567 C.P.C., al sottoscritto C.T.U., dopo la verifica della completezza della stessa in atti*, veniva notificata a mezzo PEC in data 25/07/2023 dal custode, Avv. Samanta Le Donne, la convocazione per il primo accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali in data **12 Settembre 2023**, effettuando un sopralluogo dei beni in esame. Nel corso del sopralluogo, durante il quale si effettuava rilievo architettonico dello stato di fatto oltre che ad ampia documentazione fotografica il tutto allegato alla presente, il sottoscritto CTU, constatava che la proprietà di che trattasi (*foglio 28 part. 1533 sub. 4 graffata al foglio 28 part. 1533 sub.8*), sita ad Ateleta (AQ) in Piazza Carolina snc, è costituita da una porzione di fabbricato in linea su 3 livelli fuori terra ed un piano seminterrato mentre la proprietà identificata al foglio 28 part. 202 è costituita da un appezzamento di terreno di 448 m2 con qualità pascolo.

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/2 di abitazione identificata in catasto al foglio 28 part. 1533 sub. 4 graffata al foglio 28 part. 1533 sub.8 piano seminterrato, terra, primo e secondo, sita nel Comune di Ateleta (AQ), via Piazza Carolina snc.

Proprietà per la quota di 1/2 di terreno identificato in catasto al foglio 28 part. 202, di superficie 448 m2 con qualità "Pascolo" sita nel Comune di Ateleta (AQ).

Il tutto è intestato all'esecutato Sig. [REDACTED], nato a Castel di Sangro (AQ) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

1) FG. 28 PART. 1533 SUB 4 graffata al FG. 28 PART. 1533 SUB 8

L'immobile oggetto di perizia estimativa (*foglio 28 part. 1533 sub. 4 graffata al foglio 28 part. 1533 sub.8*) ricade nel Comune di Ateleta, in una zona centrale del paese, destinata prevalentemente a fabbricati residenziali.

L'u.i.u. oggetto di vendita risulta essere una porzione di fabbricato in linea, costituita da un cielo terra di 3 piani fuori terra ed un locale posto al piano seminterrato. In particolare l'immobile risulta costituito da un vano ad uso cantina al piano seminterrato e da casa di abitazione, con accesso autonomo, composta da ingresso, un vano ad uso cucina, ripostiglio e disimpegno al piano terra, da due stanze da letto, due bagni, disimpegno e terrazzo a livello al piano primo, oltre un vano e disimpegno al piano secondo.

L'u.i.u. sviluppa complessivamente una superficie totale lorda pari a circa mq 155,00.

2) FG. 28 PART. 202

Il terreno oggetto di perizia estimativa distinto in catasto terreni al Foglio 28 Particella 202, reddito dominicale Euro 0,21 reddito agrario Euro 0,07, qualità PASCOLO di classe 2 di superficie: 448 m2, ricade nel Comune di Ateleta, in una zona limitrofa del centro storico, destinata prevalentemente a fabbricati residenziali.

Il terreno oggetto di vendita risulta essere un appezzamento di mq 448, confina a nord con un fabbricato P.lla 109 e con strada pubblica "*Via Luciano*" a sud con la part. 201, ovest con la part. 203, est con la part. 201.

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: Centro storico.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), autostrada (70), ferrovia rif. FS Castel di Sangro (14), aeroporto rif. Aeroporto Internazionale di Napoli (130).

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (14 Km Castel di Sangro), polizia di stato (non presente), scuola dell'infanzia (sufficiente), scuola primaria (sufficiente), scuola



secondaria (non presente), università (non presente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (non presente).

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:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (Attiva)
 - ✓ Decreto ingiuntivo del 10/03/2014 numero di repertorio 201/2014 emesso da giudice di pace di Chieti a favore di DI NISIO S.R.L. con sede in ROMA C.F. 02126600697, domicilio ipotecario eletto CHIATI Via Papa Leone XIII, 34 C/O Avv. Di Nisio; contro [REDACTED] a CASTEL DI SANGRO (AQ) C.F. [REDACTED], capitale € 1.240,33 totale €. 5.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

- ✓ Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili del 20/12/2013 numero di repertorio 1159 emesso da Tribunale di Sulmona (AQ) a favore di VASTO PESCA S.R.L. con sede in VASTO (CH) C.F. 00145310694 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a CASTEL DI SANGRO (AQ) C.F. [REDACTED] trascritto in data 10/02/2014 nn. 2085/1709.



- ✓ Pignoramento : derivante da verbale di pignoramento di immobili del 05/06/2023 numero di repertorio 237 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Sulmona (AQ) a favore di PURPLE SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), Via V. Alfieri n.1 C.F. 04846340265 contro ██████████ nato il ██████████ a CASTEL DI SANGRO (AQ) C.F. ██████████ trascritto in data 23/06/2023 nn. 12057/9784.

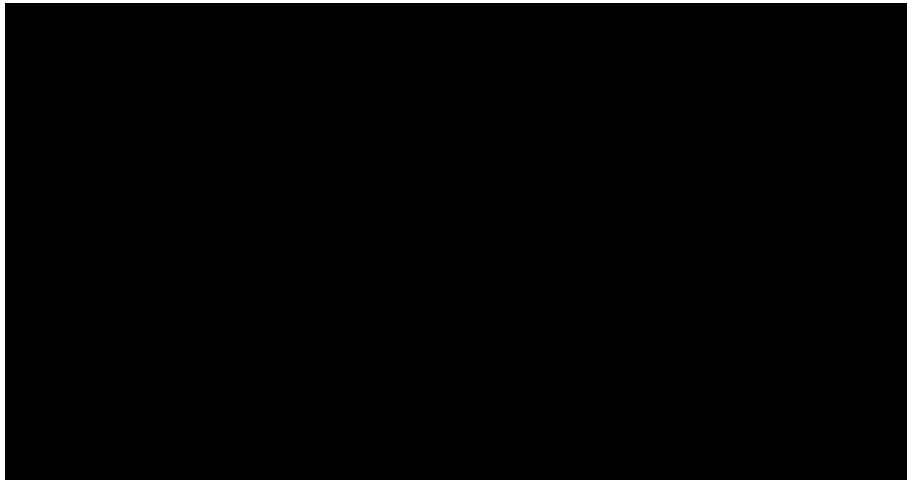
4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- Difformità riscontrate:

Il sottoscritto ha proceduto preliminarmente, in conformità ai quesiti sottoposti, ad effettuare gli accessi formali ai documenti presso il Comune di Ateleta a mezzo PEC prot. 4669 del 21.09.2023, prot. 5370 del 30.10.2023 e prot. 5646 del 22.11.2023 e presso l'ufficio del Genio Civile di L'Aquila a mezzo PEC prot. 475550 del 23/11/2023, riferiti agli identificativi catastali noti ed ai sottoelencati nominativi, quali intestatari e danti causa degli attuali proprietari, ovvero:



Dall'ufficio tecnico del Comune di Ateleta, è stato possibile reperire esclusivamente un elaborato progettuale che interessa solo parzialmente l'unità immobiliare in disamina.



Trattasi di PEU (Piano edilizio unitario) n.10 – Lotto 4 relativo a fabbricati danneggiati dal sisma del 7 e 11 maggio 1984, ai sensi dell'Ord. Ministeriale n. 230/FPC/ZA e s.m.i. per il quale è stato rilasciato Buono Contributo n.41 in data 10.06.1989. (cfr. *Allegato 1*)

Risulta inoltre indicato come depositato presso il Comune di Ateleta in data 09.05.1991 prot. 707 il certificato di regolare esecuzione, tuttavia non reperito; non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Più nel dettaglio si osserva che gli elaborati progettuali di cui sopra non comprendono una porzione dell'unità immobiliare, negli stessi indicata come edificio in C.A, invece oggetto dell'attuale procedura; emergono inoltre, dalla disamina degli stessi elaborati, alcune difformità consistenti in:

- Piano Terra: Presenza di una apertura di collegamento ad altra porzione adiacente attualmente chiusa.
- Piano Primo: Presenza di una apertura di collegamento ad altra porzione adiacente attualmente chiusa.

Assenza del collegamento, comprensivo di cinque gradini realizzati su muratura portante tra la cosiddetta porzione in C.A. ed il vano adiacente posto a Nord.

Risulta inoltre realizzato un terrazzino al piano munito di tettoia ed un'apertura di collegamento al vano camera praticata su muratura portante, posta ad Ovest; si rileva oltre a ciò la realizzazione di tramezzature interne non portanti per la creazione di un bagno.

In riferimento alla richiesta effettuata presso l'ufficio del Genio Civile dell'Aquila a mezzo PEC prot. 475550 del 23/11/2023, nessun documento e/o elaborato è stato reperito, come da attestazione rilasciata dall'ufficio che si allega (cfr. *Allegato 2*).

4.3.2. Conformità catastale:

- Difformità riscontrate:

Sotto il profilo catastale la planimetria risulta sostanzialmente conforme eccezion fatta per:



- Piano Terra: Presenza di una apertura di collegamento ad altra porzione adiacente attualmente chiusa e modifica della tramezzatura esistente tra disimpegno e vano cucina.
- Piano Primo: Presenza di una apertura di collegamento ad altra porzione adiacente attualmente chiusa.

Alla luce di quanto sopra esposto emerge una non chiara provenienza della conformazione dell'unità immobiliare in esame; le risultanze del progetto esaminato evidenziano infatti un diverso abbinamento dei vani.

L'attuale conformazione, rappresentata nella planimetria catastale generata con variazione del 25/03/1999 in atti dal 25/03/1999 "*Frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni (n. T00185.1/1999)*", non ha trovato corrispondenza con adeguati titoli edilizi urbanistici a questo riferibili.

Al riguardo corre l'obbligo di predisporre titolo edilizio abilitativo in sanatoria, corredato da attività presso l'ufficio del genio civile, finalizzati alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, oltre ovviamente ai relativi atti di aggiornamento catastali; il tutto a firma e/o autorizzazione di tutti i titolari di diritti reali sull'immobile.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

Oneri: sanzioni: **516,00 €** oneri comune: **200,00 €** oneri genio civile: **250,00 €** competenze tecniche: **3.000,00 €**

Salvo eventuali opere edili di adeguamento che dovessero rendersi necessarie ai fini strutturali, in conseguenza delle opere abusive sopra elencate.

Regolarizzazione catastale

Oneri: oneri per tributi catastali: **50,00 €** competenze tecniche: **1.000,00 €**

5. USI CIVICI ED EVENTUALI VINCOLI PUBBLICISTICI SUI BENI:

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ateleta, il terreno identificato in catasto al Fg. 28 P.IIIa 202 **risulta gravato da usi civici "Terreni da legittimarsi"** mentre



l'appartamento Fg. 28 P.IIa. 1533 Sub 4 graffata al Fg. 28 P.IIa. 1533 Sub 8
non risulta gravato usi civici o pubblicitici (Cfr. Allegato 3).

Ai fini della legittimazione occorre attivare specifica procedura i cui costi risultano indicativamente:

Oneri: oblazione ed oneri comune: **500,00 €** atto notarile: **2000,00 €**
competenze tecniche: **1.000,00 €**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

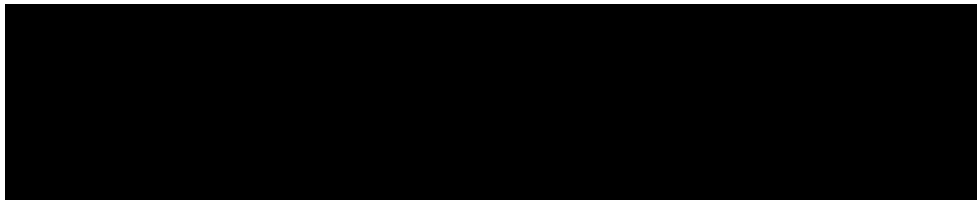
6.1 Precedenti proprietari

- Quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione legittima in morte del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] nato il 14/01/1894 deceduto il 03/11/1975 Den. 91 Vol.86
l'originaria particella di terreno e fabbricato, perveniva a [REDACTED]
[REDACTED] nata ad Ateleta (AQ) il 02/10/1928 trascritta il 06/04/1976 ai
nn. 4525/4123, trascritta in data 07/08/2023 ai nn. 15102/12368
accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notaio Altiero Vittorio del
27/10/2006 rep. n.38636.
- Quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione legittima in morte della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] nata il 19/08/1898 ad [REDACTED] deceduta il
30/10/1985 Den. 81 Vol.100 l'originaria particella di terreno e fabbricato,
perveniva a [REDACTED] nata ad [REDACTED] (AQ) il 02/10/1928
C.F. [REDACTED] trascritta il 02/08/1986 ai nn. 10181/8366,
trascritta in data 07/08/2023 ai nn. 15102/12369 accettazione tacita
d'eredità nascente da atto in Notaio Altiero Vittorio del 27/10/2006 rep.
n.38636
- Per atto di donazione della Sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED] (AQ) il
02/10/1928 C.F. [REDACTED] perveniva a [REDACTED]
[REDACTED] a Castel di Sangro (AQ) C.F.
[REDACTED] a quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà quale bene
personale, del fabbricato sito in Ateleta (AQ) identificati in catasto al Fg.
28 P.IIa 298 Sub. 5 graffata al Fg. 28 P.IIa 724 Sub. 4 (oggi Fg. 28 P.IIa
1533 Sub.8 graffati alla P.IIa 1533 sub.4) e terreno identificato al Fg. 28



P.la 202. Donazione accettata il 27/10/2006 numero di repertorio 38636
Notaio Altiero Vittorio sede Roccaraso (AQ) trascritto il 10/11/2006 nn.
27847/17062.

6.2 Attuali proprietari



7. PRATICHE EDILIZIE PREGRESSE:

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Ateleta (AQ) a mezzo PEC prot. n. 4669 del 21/09/2023 e successive integrazioni prot. 5370 del 30/10/2023 e prot. n. 5646 del 13/11/2023 non risultano titoli abilitativi riferiti al fabbricato, più nel dettaglio si è riscontrato che una porzione di fabbricato, come da attestazione rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico in data 31/07/2006, lotto 4 PEU (*Piano edilizio unitario*) n.10, è stata inserita, unitamente ad altri immobili, nel programma di riattazione dei fabbricati danneggiati dal sisma del 7 e 11 maggio 1987, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n. 23/FCP/ZA e s.m.i, per il quale è stato rilasciato il buono contributo n. 41 in data 10/06/1989, i cui lavori sono iniziati in data 03/10/1989 ed ultimati in data 09/05/1991. Si precisa che agli atti risulta solo la documentazione contabile amministrativa relativa agli stati di avanzamento dei lavori ed alla perizia di variante, i cui elaborati della suddetta variante si allegano, non risulta inoltre rinvenuta copia del certificato di regolare esecuzione che risulterebbe depositato in data 09/05/1991 al prot. 707. (*cfr Allegato 1*) Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO

FG. 28 PART. 1533 SUB 4 graffata al FG. 28 PART. 1533 SUB 8

Rendita: Euro 371,85



Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: PIAZZA CAROLINA n. SNC Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: 155 m2 Totale escluse aree scoperte: 153 m2

Trattasi di fabbricato in linea costituito da un cielo terra di 3 piani oltre ad un locale posto al piano seminterrato. In particolare l'immobile risulta così distribuito: un vano ad uso cantina al piano seminterrato nel quale è presente una scala di collegamento interna al piano terra dell'appartamento e da un'abitazione su tre livelli, con accesso autonomo, composta da ingresso, un vano ad uso cucina, ripostiglio nel quale risulta presente botola di collegamento alla cantina posta al piano seminterrato e disimpegno al piano terra, da due stanze da letto, due bagni, disimpegno e terrazzo a livello al piano primo, oltre un vano e disimpegno al piano secondo (*cf. planimetria catastale, allegato 4*).

L'u.i.u. sviluppa complessivamente una superficie totale lorda catastale pari a mq 155,00.

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, dei balconi e dei prospetti, il tutto dovuto, sicuramente, alle basse temperature invernali ed alla assenza di adeguati interventi manutentivi.

L'interno dell'appartamento, per quanto è stato possibile verificare, risulta in discreto stato di conservazione generale sia a livello strutturale che a livello di finiture. La pavimentazione interna risulta in parte di marmette di graniglia e in parte di gres porcellanato, mentre i battiscopa, dove presenti, risultano delle medesimi finiture della pavimentazione. Le porte interne sono tamburate color legno, mentre la porta di collegamento al vano scala, posta al piano primo, risulta di legno e vetro. Gli infissi esterni sono in parte di alluminio e parte in legno con interposto vetro singolo o doppio vetro.

Risultano visibili sulla muratura del disimpegno posto al primo piano e nel solaio di copertura presso il piano secondo, tracce di infiltrazioni originate dal tetto, verosimilmente dipese da mancati interventi manutentivi.



Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, al piano terra risulta rinnovato con nuove placche e pulsantiere, mentre nei restanti vani risulta presumibilmente risalente alla originaria costruzione.

L'appartamento non risulta allacciato alla rete gas metano e l'impianto termico al piano terra e primo avviene con stufe a pellet/legno.

L'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria al locale cucina avviene mediante boiler alimentato a legna posto al piano seminterrato, mentre nei bagni posti al piano primo mediante boiler elettrici. Gli impianti presenti risultano da certificare e collaudare.

TERRENO

FG. 28 PART. 202

Redditi: dominicale Euro 0,21

agrario Euro 0,07

Particella con qualità: PASCOLO di classe 2

Superficie: 448 m2

Il terreno in oggetto risulta di forma irregolare, con giacitura in lieve pendio ed i confini non risultano materializzati. Il lato a Nord confina con la strada "Via Luciano" da cui vi si accede.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica prto. 6342 del 20/12/2023, ricade in zona "E4 – Agricola – Area di trasformazione a regime ordinario" del P.R.G. del Comune di Ateleta (*cf. Allegato 3*).

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, ovvero la superficie catastale, assumendo il corrispondente *prezzo unitario medio di mercato (Euro/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 dei terreni 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;*
- *l'ubicazione;*
- *la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;*
- *l'accessibilità;*
- *configurazione plano-altimetrica e geologica;*
- *volume edificabile;*
- *consistenza complessiva;*
- *coltura presente.*

APPARTAMENTO

FG. 28 PART. 1533 SUB 4 graffata al FG. 28 PART. 1533 SUB 8

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 gli immobili ubicati nella zona centrale del Comune di Ateleta (AQ), in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di 620,00€/mq ad un max di 920,00 €/mq lordo. 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 risultate le seguenti:

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 413,17 €/mq



€ 69.000 professionecasa

Terratetto unifamiliare 167 m², buono stato, Ateleta

5 locali | 167 m² superficie | 1 bagno

Proponiamo in vendita Fabbricato Indipendente ad uso Abitativo nel comune di Ateleta (AQ). Situato in una posizione semicentrale, questo terra cielo si trova...

MESSAGGIO VISITA

COMPARABILE 2: 539,77 €/mq



€ 95.000 professionecasa

Terratetto unifamiliare via Letizia 38, Ateleta

5+ locali | 176 m² superficie | 2 bagni

In zona semicentrale adiacente Piazza Carolina, in vendita fabbricato semi indipendente da cielo terra di tre livelli; Piano terra con vano caldaia,...

MESSAGGIO VISITA

COMPARABILE 3: 327,73 €/mq



€ 78.000 professionecasa

Terratetto plurifamiliare via Letizia 60, Ateleta

5+ locali | 238 m² superficie | 2 bagni

In zona semicentrale adiacente Piazza Carolina, in vendita abitazione da cielo a terra di ampia metratura. Il piano terra è diviso da un vano, fondaco e locale deposito co...

MESSAGGIO VISITA

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Si è inoltre individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato della zona, al fine di determinare il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato, questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza



(spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Con tale finalità sono state reperite tre specifiche compravendite eseguite in prossimità del bene oggetto di stima:

Compravendita A - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Ateleta (AQ), ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 354 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 178,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Compravendita B - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 53.000,00 €, ubicato nel comune di Ateleta (AQ), VIA NAPOLEONE SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 525 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 77,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Compravendita C - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Ateleta (AQ), VIA GUGLIELMO MARCONI 60, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 442 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 215,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

8.3. Fonti di informazione

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



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

	MIN	MAX	Prezzo	mq	€/mq	SOMMA	media P.
OMI - AG. ENTRATE	€ 620,00	€ 920,00			€ 770,00		
COMPARABILE 1			€ 69 000,00	167	€ 413,17		
COMPARABILE 2			€ 95 000,00	176	€ 539,77		
COMPARABILE 3			€ 78 000,00	238	€ 327,73		
COMPRAVENDITA A			€ 60 000,00	178	€ 337,08		
COMPRAVENDITA B			€ 53 000,00	77	€ 688,31		
COMPRAVENDITA C			€ 90 000,00	215	€ 418,60		
						€ 3 494,67	
							€ 499,24

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 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Doppia/ordinaria	1,00		Cortile	1,02
	Strada pubblica	0,95		Giardino	1,04
	Cortile interno	0,90		Parco	1,06
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	12 - PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00
	Singolo	0,95		Posto auto per UI	1,04
COEFFICIENTE GLOBALE					0,96

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$499,24 \times 0,96 = 480,00 \text{ € (arrotondato)}$$



8.6. Valutazione immobili

Immobile	Sup. catastale	Prezzo al mq	Valore diritto
APPARTAMENTO	155,00	480,00 €	74.400,00 €
Totale:	155,00	480,00 €	74.400,00 €

IN CIFRA TONDA € 74.400,00 (valore dell'intera quota)
(settantaquattromilaquattrocento/00)

Immobile	Superficie	Prezzo al mq	Valore diritto
TERRENO	448,00	1,00 €	448,00 €
Totale:	448,00	1,00 €	448,00 €

IN CIFRA TONDA € 448,00 - (valore dell'intera quota)
(quattrocentoquarantotto/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistiche e catastali appartamento: € 5.016,00
- Spese di legittimazione terreno gravato da usi civici: € 3.500,00

A	APPARTAMENTO	€	74 400,00
B	TERRENO	€	448,00
SUBTOTALE		€	74 848,00

C	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€	8 516,00
TOTALE (A+B-C)		€	66 332,00

LOTTO QUOTA 1/2		€	33 166,00
------------------------	--	----------	------------------

8.7. Prezzo base d'asta (LOTTO UNICO)

Il prezzo a base d'asta relativo alla quota **pari ad 1/2** del diritto di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, al netto di adeguamenti e correzioni della stima ammonta ad: € 33.166,00



Resta inteso che l'importo come sopra determinato implica l'attribuzione dei cosiddetti adeguamenti e correzioni della stima di cui sopra all'intero valore degli immobili osservati, e non esclusivamente alla quota eseguita, determinandosi di conseguenza la quota corrispondente, pari ad $\frac{1}{2}$, gravante sugli immobili oggetto della procedura.

9. CONCLUSIONI

La presente stima è stata formulata per la quota **pari ad $\frac{1}{2}$** di un edificio destinato a civile abitazione, identificato in catasto fabbricati del Comune di Ateleta (AQ) al Fg. 28 P.IIa 1533 Sub. 4 graffata alla P.IIa 1533 Sub. 8, ed un terreno identificato in catasto terreni del Comune di Ateleta (AQ) al Fg. 28 P.IIa 202 avente qualità pascolo.

A seguito della disamina della documentazione in atti, di quella conseguita presso pubblici uffici e sulla scorta del sopralluogo esperito, i suddetti beni potranno essere posti in vendita in un **UNICO LOTTO** al valore di stima di € **33.166,00** (euro trentatremilacentosessantasei/00).

Il C.T.U.
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
d' L'AQUILA
Inscrizione Albo
N. 2250
Geometra 18 a 20
Michael Gasbarro
Geometra Michael Gasbarro

Si allega:

- **Allegato 1:** Progetto PEU n.10 – lotto 4;
- **Allegato 2:** Attestazione Ufficio del Genio Civile di L'Aquila;
- **Allegato 3:** CDU e Stralcio elaborato usi civici;
- **Allegato 4:** Planimetria catastale;
- **Allegato 5:** Visure catastali ed estratto di mappa;
- **Allegato 6:** Documentazione fotografica;
- **Allegato 7:** Ispezione ipotecaria aggiornata.

