



PROGETTAZIONE
CIVILE/INDUSTRIALE

GAETANO PALOMBIZIO

ARCHITETTO

PRATOLA PELIGNA (AQ) - VICO I° LEVANTE N 3A
TEL. 0864.273118 - 392 2088776

gaetano_palombizio@archiworldpec.it E-MAIL gaetano_palombizio@yahoo.it

ESTIMO/SIURDICA
CONSULENZA

N 866 ORDINE DELL'AQUILA
PIANIFICATORI/PAESAGGISTI/CONSERVATORI
CTU TRIBUNALE SULMONA N 82
COORDINATORE SICUREZZA CANTIERI MOBILI
tu 81/08

TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **61/2021 R.G.E.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. LUCA PELLICCIA

RICORRENTE **AQUI SPV s.r.l.**

Procuratore Avv. Augusto La Morgia lamorgia@legalmail.it

ESECUTATO _____

INTEGRAZIONE al

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ESPERTO ESTIMATORE: *Arch. Gaetano Palombizio*

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG-ITALIANI CARMINE

INDICE

- Identificazione compendio pag. 1
- metodo d'individuazione del prezzo di stima pag. 2
- Quadro sinottico prezzo di stima pag. 3
- Conclusioni pag. 4

APPENDICE

- 1 . PLANIMETRIA DEL COMPENDIO ESECUTATO
- 2 . N 2 PIANTE DEL FABBRICATO/CASALE;

La presente Relazione INTEGRATIVA è inviata alle parti o loro procuratori e sarà depositata tramite punto di accesso al PCT unitamente alla Specifica delle Competenze professionali.





Nell'udienza del 5 ottobre 2023, alla presenza delle parti in causa, il signor Giudice dell'Esecuzione disponeva la redazione di una relazione di stima INTEGRATIVA per la vendita dei cespiti pignorati in **unico lotto**.

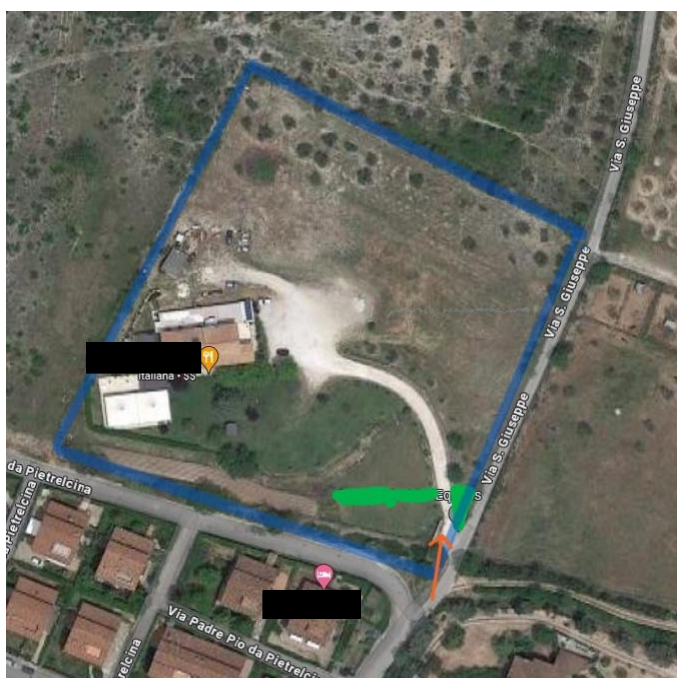
Preso visione degli atti e dei documenti processuali, sono giunto alla determinazione del "**Prezzo di Stima**" ovvero del più *probabile valore di mercato* all'attualità, **unico/complessivo** del compendio immobiliare eseguito, come da quadro sinottico di seguito riportato.

Nel presente s'intende riportata integralmente quanto già detto con la Relazione depositata a suo tempo, salvo la precisazione del cespite da porre in vendita, corroborata di supporto grafico planimetrico e piante del fabbricato/casale.

IDENTIFICAZIONE BENI

I cespiti immobiliari pignorati si trovano nel territorio di **Sulmona** in Provincia dell'Aquila, nella zona pedemontana del monte Morrone, della frazione "*marane*" posta ad est del centro urbano.

Allo stato attuale per accedere al manufatto edilizio eseguito vi è un unico tracciato carrabile "sterrato", creato sul terreno, anche questo eseguito, collegato alla strada vicinale *S. Giuseppe*, parzialmente asfaltata, di collegamento alla SP 13 *morrone* per Pacentro, che porta al centro urbano dalla Via Cappuccini, dopo aver intersecato la SS17 dell'Appennino abruzzese.





L'intero compendio esecutato è identificato nel **foglio di mappa catastale n 10**: manufatti distinti con il **mapp/part 937 sub 3 e 4**: fabbricato/casale, di epoca remota, su due livelli di piano e costruzione in ampliamento mono piano con terrazzo coprente, edificata nel periodo 2011/2013 e corte comune sub 5; completato da un ampio terreno in depressione identificato con **mapp/part 437**.

METODO D'INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Si tratta di stima a "tavolino" di elementi determinati e specificati nella Relazione iniziale e dei valori aggiornati con riferimento al periodo: 1^o semestre 2023 dedotti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.

Ai risultati conseguiti ho fatto le necessarie aggiunte e detrazioni del caso specifico, tenendo conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considerando tutte le peculiari caratteristiche dei cespiti immobiliari in questione.

La scelta finale del Prezzo unitario di stima da applicare è stata opportunamente corretta con l'applicazione di coefficienti di differenziazione, dopo attenta analisi di tutti gli elementi, che hanno diretta o indiretta influenza sul bene valutato, per riportare il giudizio all'attualità.

Coefficienti condizionati e assegnati considerando le peculiari caratteristiche, intrinseche/estrinseche.

Si è tenuto conto anche dell'appetibilità e commerciabilità stessa dei beni, sia allo stato attuale sia in caso d'uso diverso, e di valori che in molti casi sfuggono sì, alla normale "ordinarietà", ma rimangono sempre nell'ambito delle "equità ampliate".

Per la sua natura di comune turistico di media importanza concernente l'area geografica, ho sensibilmente aumentato il correttivo delle condizioni estrinseche.





In definitiva fatte le dovute riflessioni e alla luce di tutto quanto sopra detto, con convinzione assoluta, e certo di essermi posto in modo congruo e oggettivo rispetto al bene immobile esaminato e supportato dai calcoli indicati nel QUADRO SINOTTICO in appresso, sono giunto nella determinazione di potere indicare quale PREZZO A BASE D'ASTA, in pratica il *giudizio di stima del più probabile valore di mercato* dei cespiti pignorati.

Descrizione	SUPERFICIE VENDIBILE	di PIANO	Omogeneizzazione Superfici	Condizioni			VALORE UNITARIO				VALORE STIMATO	
				ETA' QUALITÀ STATO	altre INTRINSECHE	ESTRINSECHE	OMI		Mercato LOCALE	STIMATO		CORRETTO
							min.	max				
							€/Mq					
RISTORANTE PT												
Ristorazione	320	0,99	1,00	0,90	0,85	1,10	610	940	1.050	867	722	€ 231.042,24
Servizi	160	0,99	0,60	0,80	0,85	1,10	610	940	1.050	867	385	€ 61.611,26
Portico/non assentito	140	0,99	0,30	0,70	0,85	1,10	610	940	1.050	867	168	€ 23.585,56
ABITAZIONE P1												
Elementi coperti	290	0,99	1,00	0,80	0,85	1,10	500	740	750	663	491	€ 142.451,36
Elementi scoperti												
Balconi	3	0,99	0,60	0,65	0,85	1,10	500	740	750	663	239	€ 718,40
Terrazzo	170	0,99	0,60	0,50	0,85	1,10	500	740	750	663	184	€ 31.314,74
Terrazzo laterale	30	0,99	0,60	0,65	0,85	1,10	500	740	750	663	239	€ 7.183,97
Terreno coltivato	5.000	0,03	0,20	0,60	0,85	1,10	515	770	750	678	2	€ 11.416,35
Terreno incolto	9.000						1	2	4	2		€ 21.000,00
SOMMA											€ 530.323,89	

Per arrotondamento

€ 530.000

Si fa in ogni caso presente che, il rilasciato Giudizio di Stima concernente il valore sopra riportato, è di carattere revisionale, non rappresentando il prezzo di vendita reale, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che si concretizza in un importo che può essere anche sensibilmente diverso dal Valore di Stima, riguardo al particolare e contingente momento economico.





CONCLUSIONI

In chiusura ritengo che, con la presente **Relazione Integrativa**, composta di 23 pagine con immagini fotografiche e appendice, di aver esattamente adempiuto alla richiesta del signore Giudice dell'Esecuzione ovvero di valutare come **unico cespite** il compendio immobiliare esecutato, **identificato e indicato** in maniera chiara e sostanziale di seguito indicato con il VALORE STIMATO.

FABBRICATO/CASALE e CORTE racchiuso da un **APPEZZAMENTO DI TERRENO**

in **Sulmona** (Aq) alla Via S. Giuseppe-frazione *Marane*

il **FABBRICATO/CASALE** di epoca remota si costituisce di due livelli di piano:

- **RISTORANTE** (sub 3) al piano terra (SL mq320ca) dove sono dislocati: cinque sale da ristorazione, ufficio, angolo Bar; e il vano scala di collegamento al piano superiore (sub 4); sul corpo di fabbrica (SL mq160ca) di più recente costruzione in ampliamento, vi sono sistemati gli ambienti di servizi connessi alla ristorazione (sub 3); oltre alla corte, atrio/reception e corridoio (sub 5 comune all'altro sub).
- **ABITAZIONE** (sub 4) al piano primo (SL mq290ca) formata da ingresso/disimpegno, cinque stanze, cucina con soppalco, due bagni, disimpegno, vano scala, balcone e terrazzino laterale (mq30ca); con terrazzo coprente (mq160ca), del corpo di fabbrica di più recente costruzione in ampliamento.

Catasto Fabbricati: comune di Sulmona **Fg 40 p.IIa 937**

- **sub 3:** Rendita € 2.107,76-ZC 2 **Ctg C/1** cl 2- m² 228 (totale m² 305), - Via San Giuseppe snc, piano T;
- **sub 4:** Rendita € 464,81-ZC 2 **Ctg A/2** cl 3 - vani 7,5 (Totale mq 304, escluse aree scoperte mq 281) - Via San Giuseppe snc, piano T-1;
- **sub 5:** **BENE COMUNE NON CENSIBILE** -corte e atrio comuni a tutti i subalterni - Via San Giuseppe snc, piano T.

TERRENO di conformazione quadrilatera in forte pendenza, che racchiude le menzionate unità immobiliare.

Catasto Terreni: comune di Sulmona **Fg 40 p.IIa 437:** RDom. € 7,29 RAgr. € 7,29-

Semin. cl 4-superficie 14.120 m²

€ 530.000,00

Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione, per ogni eventuale e successiva utilità, e chiarimenti del caso, mi pregio nel contempo, di porgere *Cordiali e Ossequiosi Saluti*.

IL CTU

Arch. Gaetano Palombizio



appendice:

1. PLANIMETRIA DEL COMPENDIO ESECUTATO
2. N 2 PIANTE DEL FABBRICATO/CASALE;



Planimetria

scala 1:1000

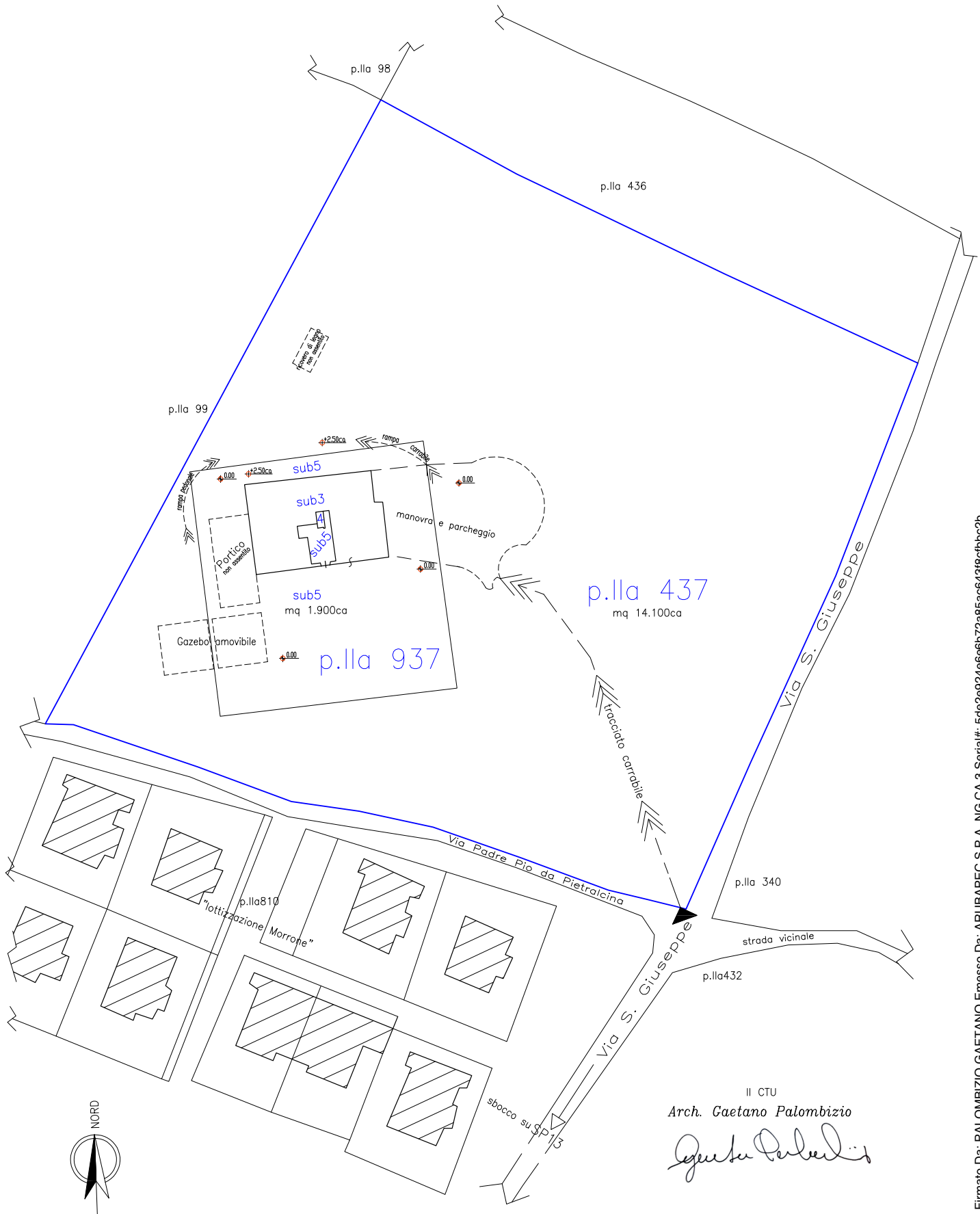
LOTTO UNICO

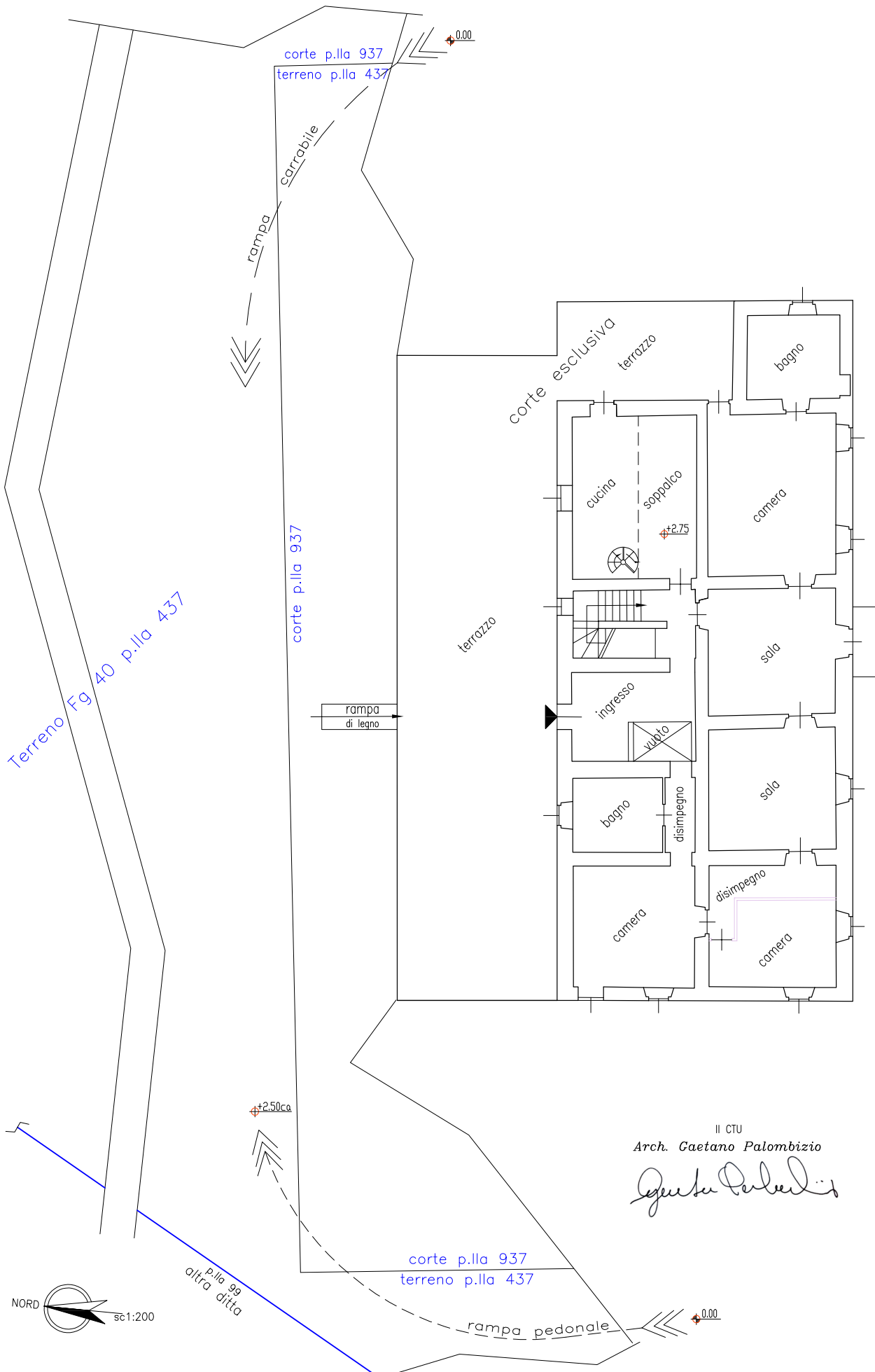
Tribunale di Sulmona
E.I. 61/21

Comune
Sulmona

FABBRICATO: Fg 40 p.la 937 sub 3, 4 e 5

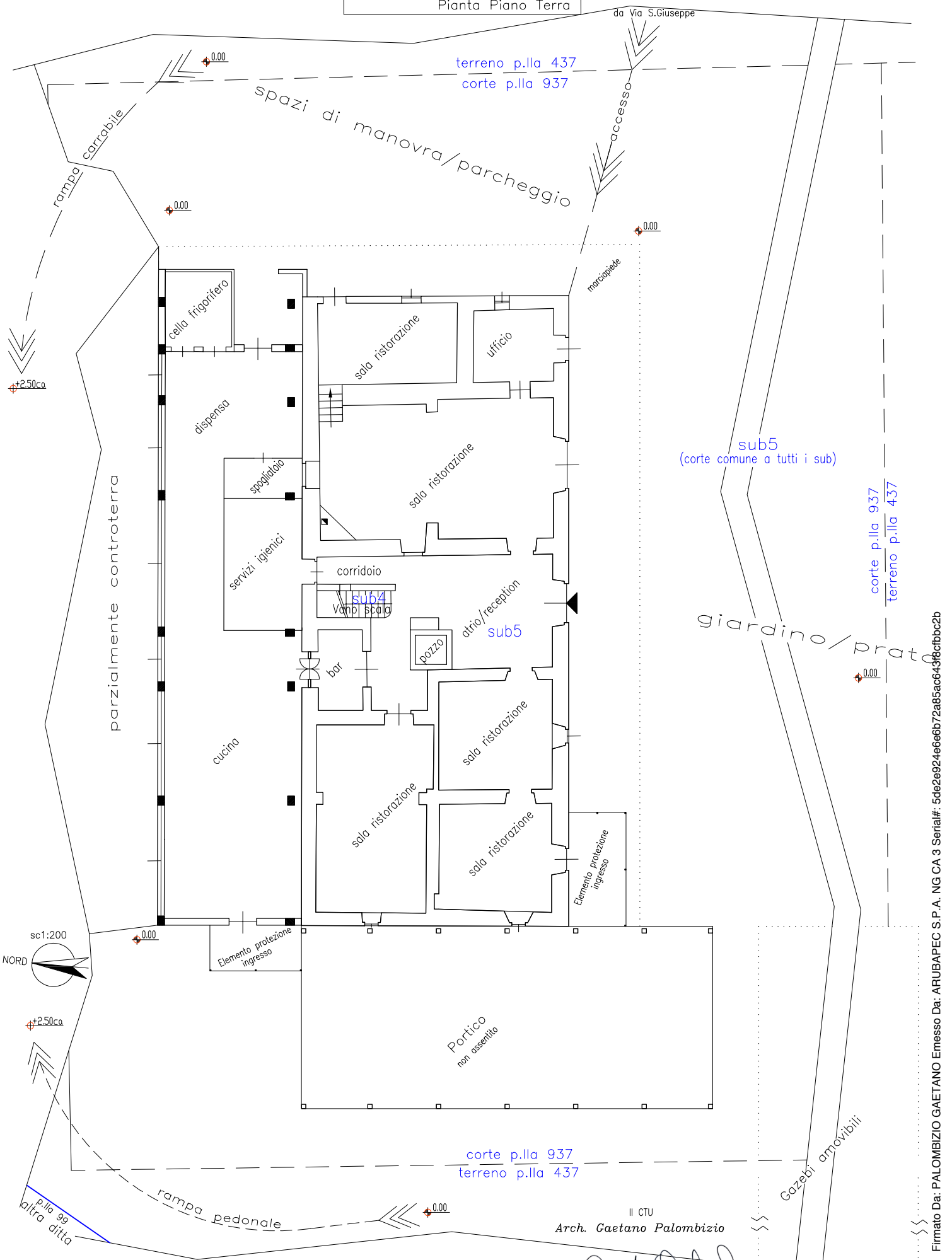
TERRENO: Fg 40 p.la 437





II CTU
Arch. Gaetano Palombizio
Gaetano Palombizio





sub5
(corte comune a tutti i sub)

corte p.lla 937
terreno p.lla 437

giardino/prato

corte p.lla 937
terreno p.lla 437

II CTU
Arch. Gaetano Palombizio

Gaetano Palombizio

