



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luca Pelliccia

CUSTODE:

Avv. Andrea Lucci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Regine Francesca Josela Colarocco

CF:CLRRNF79C50I804J

con studio in SULMONA (AQ) via P. Mazara 2

telefono: 3939719747

email: ing.reginefjcolarocco@gmail.com

PEC: reginefrancescajosela.colarocco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CASTEL DI SANGRO via Monte Pagano (ex VIA CASE SPARSE CONTRADA SANT' ANGELO) 7, quartiere Località CONTRADA SANT' ANGELO, della superficie commerciale di **191,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è di tipo unifamiliare con sviluppo su due livelli. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada comunale ed è unico sia per i pedoni che per i veicoli. L'accesso all'immobile è unico ed è situato al piano terra.

Il presente "corpo A" identifica gli immobili e le aree libere esterne a questi con accesso dal civico n. 7, attraversando una porzione della stessa superficie libera. Complessivamente l'immobile individuato in catasto si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo.

In occasione dell sopralluogo sul retro della villa è stato possibile constatare la presenza di due corpi secondari, assenti però nelle pratiche edilizie rinvenute in atti presso il preposto ufficio comunale. Uno di questi è direttamente comunicante con la villa ed alla data dell'accesso, nello stato di fatto, l'utilizzo è quello di camera di letto, bagno e disimpegno di collegamento con la villa stessa. L'altro è composto da due vani distinti tra loro e non comunicanti, posti sul fondo del lotto ed alla data dell'accesso, nello stato di fatto, l'utilizzo è quello di deposito ed una sorta di vano tecnico per dei serbatoi dell'acqua.

Il fabbricato principale risulta completo di tutte le finiture ed impianti coerenti con la destinazione d'uso e l'utilizzo, sia saltuario che continuativo.

La documentazione tecnica delle unità immobiliari in oggetto, depositata presso gli uffici preposti, risulta conforme allo stato di fatto per quanto riguarda solo la villa.

Per ulteriori specifiche si rimanda ai successivi paragrafi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra- primo, interno ===, scala ===, ha un'altezza interna di variabile da 2,40 m a 3,90 m, seconda del piano. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 135 sub. == (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 163 mq, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE CONTRADA SANT' ANGELO , piano: Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile estratta il 24/01/2025
Coerenze: confinante con strada comunale, particelle nn. 259-108 (parte di)-136
Note: totale 163 mq, escluse aree scoperte: 149 mq. Aree scoperte 14 mq. Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Planimetria in atti dal 5/11/1993, prot. n. A61. Elaborato planimetrico in atti dal 5/11/1993.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

A.1 altro fabbricato, composto da vano unico, identificato con il numero 2. Non presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale. Esso non è comunicante con il villino, è stato edificato sul fondo del lotto e nello stato di fatto l'utilizzo è quello di deposito ed una sorta di vano tecnico per serbatoi dell'acqua. Il manufatto è posto a distanza inferiore a quella legale minima dai confini con altre proprietà. La definizione di "vano accessorio" è così formulata nella

circolare n.40/1939: “Per vani accessori si intendono i vani, compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze e che ospitino attività che comportino una continua permanenza”. All’ art. 14.14.Bis – Superficie Accessorie- delle N.T.A. vigenti è indicato quanto segue: “È data dalla superficie di pavimento degli spazi aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • (...) • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • (...) • spazi o locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • (...).” Richiamando la descrizione sommaria dei corpi secondari come rilevata allo stato di fatto, giova ricordare che la classificazione di un vano quale accessorio, diretto o indiretto, influisce sulla valutazione catastale; sono ricompresi nella categoria catastale C/2 diverse tipologie di unità immobiliari, tra cui i depositi, le cantine e le soffitte; gli immobili in categoria C/2 non sono considerati abitabili, mentre i box auto nella categoria catastale C/6. In merito alla destinazione pertinenziale dei corpi accessori, si rimanda alla nozione di pertinenza dal punto di vista fiscale, come chiarito dal Fisco con la risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E, che richiama quella fornita dal Codice Civile, secondo cui: “Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”.

A.2 altro fabbricato, composto da un vano principale e due secondari, identificato con il numero 1. Non presente in banca dati dell’ Agenzia delle Entrate né dell’ufficio tecnico comunale. Esso è direttamente comunicante con il villino ed nello stato di fatto l’ utilizzo è quello di camera da letto, bagno e disimpegno di collegamento con il villino. Il manufatto è posto a distanza inferiore a quella legale minima dai confini con altre proprietà e da altri immobili. Allo stato di fatto il vano principale ed il bagno sono aerati ed illuminati con finestrate apribili ed è presente una porta di accesso dall’ esterno che rende il corpo secondario anche autonomo rispetto al principale. L’ altezza interna del vano principale è di circa 2,37 metri ed è presente un controsoffitto rimovibile in doghette di legno di pochi centimetri di spessore. L’ altezza interna del disimpegno è di circa 2,30 metri, quella del bagno è inferiore ai 2,40 metri ed anche qui è presente lo stesso tipo di controsoffitto. In merito, dunque, ai requisiti minimi per i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, si rimanda al D.M. 5 luglio 1975 e ss.mm.ii., tra cui: - art. 1: L’ altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli; -Art. 2: Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. -Art. 3: Ferma restando l’ altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all’ art. 1, l’ alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Le più recenti modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 (cosiddetto “Salva Casa”) alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 hanno modificato alcuni dei requisiti igienico sanitari degli edifici, tra cui: - 5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all’ articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell’ acquisizione dell’ assenso da parte dell’ amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi: a) locali con un’ altezza minima interna inferiore a 2, 70 metri fino al limite massimo di 2, 40 metri; b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28

metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone. - 5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. -5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. Allo stato di fatto, per un' eventuale sanatoria occorrerebbe effettuare degli interventi edili per rendere i vani dell'altezza minima utile, tra cui la rimozione del controsoffitto e l'eliminazione del gradino con conseguente rifacimento del bagno o, in alternativa, rendere la copertura a quote sfalsate.

A.3 altro fabbricato, composto da vano unico, identificato con il numero 3. Non presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale. Esso non è comunicante con il villino, è stato edificato sul fondo del lotto, in adiacenza al vano utilizzato come deposito materiali vari ed una sorta di vano tecnico per serbatoi dell'acqua. La parete principale è quasi completamente finestrata. Nello stato di fatto l'utilizzo è quello di deposito per materiali vari. All'esterno è presente un punto acqua con lavabo in ceramica. Il manufatto è posto a distanza inferiore a quella legale minima dai confini con altre proprietà. La definizione di "vano accessorio" è così formulata nella circolare n.40/1939: "Per vani accessori si intendono i vani, compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze e che ospitino attività che comportino una continua permanenza". All' art. 14.14.Bis – Superficie Accessorie- delle N.T.A. vigenti è indicato quanto segue: "È data dalla superficie di pavimento degli spazi aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • (...) • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • (...) • spazi o locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • (...)." Richiamando la descrizione sommaria dei corpi secondari come rilevata allo stato di fatto, giova ricordare che la classificazione di un vano quale accessorio, diretto o indiretto, influisce sulla valutazione catastale; sono ricompresi nella categoria catastale C/2 diverse tipologie di unità immobiliari, tra cui i depositi, le cantine e le soffitte; gli immobili in categoria C/2 non sono considerati abitabili, mentre i box auto nella categoria catastale C/6. In merito alla destinazione pertinenziale dei corpi accessori, si rimanda alla nozione di pertinenza dal punto di vista fiscale, come chiarito dal Fisco con la risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E, che richiama quella fornita dal Codice Civile, secondo cui: "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

191,80 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	50,68 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.498,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.498,26
Data di conclusione della relazione:	03/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo, 8 febbraio 2025, non è stato possibile verificare l'identità del proprietario, in quanto non presente, né di altra persona dallo stesso delegata. L'unità immobiliare ha destinazione residenziale e non è abitazione principale. E' stato constatato l'utilizzo del bene, così come la presenza di beni mobili ed accessori di varia tipologia ed uso corrente.

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 provv. 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/08/2004 a firma di Notaio Nardi di Pesaro ai nn. 27090 REP, racc 10784 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di apertura di credito in conto corrente del 31/8/2004 - iscrizione nn 19979/4308 del 3/9/2004.

Importo ipoteca: 2.640.000.

Importo capitale: 1.320.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

Piena proprietà del bene a XXXXXXXXXX

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/02/2007 a firma di Notaio Nardi Dario ai nn. n. rep. 32123 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di ipoteca volontaria del 5/2/2007 - iscrizione nn. 3670/762 del 10/02/2007.

Importo ipoteca: 470.000.

Importo capitale: 360.504,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento di immobili del 2/7/2024 n. re. 5592 emesso dal Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (CE)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: immobile non condominiale
Ulteriori avvertenze:

- 1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: informazione non disponibile
- 2) Procedimento amministrativo di condono *in itinere* (rif. prot. prot. 8975_1986): ai fini della conclusione è necessaria la prova di versamento dei diritti di segreteria e di marca da bollo per il rilascio della concessione – fatti salvi “*eventuali conguagli degli oneri concessori e dell’oblazione all’esito dell’esame della documentazione che verrà presentata*” - come da richieste trasmesse al debitore dal preposto ufficio tecnico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **prot.n. 4659/1980** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente da adibirsi a "pollaio razionale" e relativo ampliamento, presentata il 17/07/1980 con il n. 4659 di protocollo, rilasciata il 14/04/1981 con il n. 26 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Si riporta uno stralcio dell'atto di compravendita: “ II)_ ai sensi e per gli effetti della L. n. 47/1985, che il fabbricato in oggetto: -è stato edificato in virtù di concessione edilizia N. 26 del 14.4.1981 e

concessione per variante N. 65 del 18.8.1982, e che le modifiche in seguito apportate in assenza di concessione edilizia, è stata presentata, ai sensi di detta legge, domanda di concessione in sanatoria in data 30.09.1986, Prot. N. 8975, ed è stato integralmente pagato l'importo dovuto a titolo di oblazione (...)"

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. prot. n. 8975 /1986** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abusi edilizi , presentata il 30/09/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di sanatoria è corredata di collaudo di strutture in c.a. (legge del 5.11.1971, n. 1086) presso l'Ufficio del Genio Civile dell'Aquila: rif. prot. n. 5587/1982. Alla domanda di concessione in sanatoria, come emerso dalle attività di accesso agli atti, è stato fatto riscontro dal preposto ufficio tramite: - n. 2 richieste di integrazione e n.1 comunicazione degli anni 2012 e 2013, indirizzate al sig. [REDACTED] al fine di definire la conclusione del procedimento amministrativo. E' opportuno far presente che tali richieste sono di natura prettamente economica (prova di versamento di diritti di segreteria e di marca da bollo per il rilascio della concessione – fatti salvi “eventuali conguagli degli oneri concessori e dell’oblazione all’esito dell’esame della documentazione che verrà presentata”) e che né è mai pervenuto riscontro ad esse né si è provveduto a “concludere il procedimento sulla scorta della documentazione acquisita agli atti”.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2020, pubblicata sul BURA Ordinario n. 21 del 27/05/2020, l'immobile ricade in zona Zonizzazione IV quadrante - C4 Zona residenziale di espansione estensiva di recupero urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1) Per gli edifici esistenti l'ambito di applicazione del P.R.G. è definito nell'art. 5 - Edifici esistenti- delle N.T.A. :

“Le norme del presente articolo valgono per tutti gli edifici esistenti al momento della adozione del presente P.R.G. anche in deroga ed in alternativa a quanto disciplinato dalle specifiche norme di zona. Le costruzioni esistenti concorrono sempre alla consistenza del volume edificabile (o Superficie Utile) consentito/a dall'indice di edificabilità fabbricabilità (o di utilizzazione territoriale o fondiaria). Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme, sono fatti salvi nella loro consistenza e destinazioni d'uso e possono subire trasformazioni e modifiche anche sostanziali, previo rilascio di regolare permesso di costruire, in caso di adeguamento delle destinazioni d'uso alle previsioni del settore urbano ove ricadono, e potranno a tal fine fruire di una premialità “una tantum” pari al 30% del volume v.p.p. esistente. (...)Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di zona o di proprietà e da fabbricati antistanti, per gli edifici esistenti sono ammesse, in deroga all'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n°1444 distanze inferiori ai minimi prescritti dal richiamato Decreto Ministeriale”

2) Art. 36 - Zona “C4” - Espansione Estensiva di Recupero Urb. - (Zona C ai sensi del D.M. 2.4.1968 n.1444)

Si riporta l'articolo su indicato:

"Tale zona costituisce l'espansione della zona in parte edificata su zona agricola e oggetto di diffusi interventi di condoni edilizi ex Legge 28 febbraio 1985, n°47 e s.m.i., caratterizzata da carenze di idonee dotazioni territoriali primarie e secondarie (viabilità, parcheggi, verde pubblico, servizi comuni, infrastrutture di rete, etc.).

Al fine di conferire un regolamentato assetto generale all'interno di un organico ridisegno

urbanistico, con la possibilità di attuare il recupero degli insediamenti esistenti e la realizzazione dei lotti non edificati all'interno dell'indicazione di Piano, è prevista la redazione di un preliminare Piano Particolareggiato Funzionale (P.P.F. ex art. 19 Lr 12.04.1983, n°18 e s.m.i.) di esecuzione di iniziativa pubblica con il quale vengono indicati i tracciati, la sede, le modalità ed i tempi di attuazione di infrastrutture pubbliche puntuali o a rete suddivise per categorie e la articolazione spaziale e dimensionale di sub-comparti di attuazione esecutiva, di iniziativa privata (P.R.P.E. ex L.r. 17.05.1985 n. 48), da redigersi con i contenuti di cui al richiamato art. 19 e disciplinato dagli articoli 20, 26, 27, 29 della L.r. 12.04.1983, n°18 e s.m.i. attraverso i quali i singoli proponenti si faranno carico della realizzazione delle opere di dotazioni territoriali urbanizzazione primarie e secondarie da cedere gratuitamente al Comune.

Il Piano di Recupero di ogni singolo comparto potrà essere proposto anche dai privati rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza del valore del comparto medesimo, in attuazione di quanto statuito all'art. 26 della L.R. n. 18/1983 (51% imponibile catastale) con le procedure ivi stabilite.

Le destinazioni d'uso ammissibili restano quelle di cui al precedente art. 25, con le seguenti ulteriori specificazioni:

Destinazioni d'uso ammissibili:

- residenze (private) ≤ 80 % Su
- residenze convenzionate ex artt. 7 e 8 L. 28 gennaio 1977, n°10 ≥ 10 % Su
- attrezzature culturali, art.li, direzionali, ricettive, ricreative, ristorative, extralberghiere ≥ 15 % Su
- attrezzature commerciali e di servizio a bassa affluenza di pubblico ≤ 15 % Su

A detta Zona si applicano i seguenti indici e parametri:

Rc (rapporto di copertura) $\leq 20\%$ di Sf

H (altezza massima dei fabbricati) ≤ 6.50 mt.

N (numero max piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto) ≤ 2

dc (distacco minimo dai confini) ≥ 5.00 mt.

df (distacco minimo tra edifici e manufatti) ≥ 10.00 mt.

Park (privati) = art. 8 NTA

DTP (Dotazioni Territoriali primarie da cedere gratuitamente all'A.C.) = P.R.P.E.

DTS (Verde e Parcheggi Pubblici da realizzare e cedere gratuitamente all'A.C.) ≥ 24 mq/25 mq di Su da elevarsi a 24 mq/100 mc per le tipologie a case per ferie di cui alla L.r. 75/1995.

Lf (lunghezza massima dei fronti): Qualora la lunghezza complessiva dell'edificio (prescindendo dagli sfalsamenti previsti) sia maggiore di 30.00 ml. dovrà essere previsto (al piano terra) un attraversamento del corpo di fabbrica, di larghezza almeno pari a ml. 2.50 e possibilmente con volta a botte, che consenta di poter accedere alla parte retrostante dell'edificio senza aggirare l'edificio medesimo."

Piano regionale paesistico (PRP) -2004 vigente, in forza di delibera <https://www2.regione.abruzzo.it/content/piano-regionale-paesistico-prp>, l'immobile ricade in zona centro urbano - a trasformazione ordinaria

PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- <https://www.geologiabruzzo.it/N505/informazioni-pai-abruzzo.html>

- <https://www.autoritadistrettoac.it>

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) Criticità elevata è costituita dall'assenza di titolo edilizio per i corpi secondari, e conseguente inserimento in catasto, per la quale si rimanda ai successivi paragrafi specifici 8.1;

2) Criticità elevata è costituita dall'assenza di atto scritto, e trascritto nei registri immobiliari, in merito alla deroga alle distanze minime legali dai confini e dagli altri edifici, per la quale si rimanda ai successivi paragrafi specifici 8.1;

3) Le certificazioni degli impianti nè sono state fornite al CTU nè sono state reperite in atti;

4) Alla luce di quanto reperito in atti, e sino ad ora relazionato, risultano assenti anche l'agibilità dell'immobile e l'A.P.E, comunque preordinato all'alienazione del bene.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda al successivo paragrafo di dettaglio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in occasione dell'accesso è stata rilevata la presenza di n. 2 corpi accessori sul retro del bene e del lotto: uno è direttamente comunicante con il villino, mentre l'altro è stato edificato sul fondo del lotto, in aderenza, da quanto è stato possibile visionare. Entrambi i corpi non sono presenti nelle pratiche edilizie precedentemente citate, pertanto la difformità è riferita al mancato titolo edilizio in riferimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini dell'accoglimento di un'istanza di sanatoria, salvo diritto terzi, occorre specificare che è dirimente individuare la data di costruzione dei corpi secondari per poter seguire la corretta procedura amministrativa. Nello specifico, come rubricato dal comma 6 dell'art.40 della Legge 47/85 (cosiddetto "primo condono"), "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Sempre nella stessa legge, si rimanda al comma 1 ed al comma 5 dell'art. 46 (L) – "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985". La ricerca effettuata tra le immagini satellitari che è stato possibile estrarre dal sito Google Earth Pro non ha fornito informazioni utili alla data del 1985, in quanto le immagini non hanno definizione dei perimetri o altro. La prima data successiva nell'archivio del sistema è quella del 14.06.2003, in cui, con margine d'errore correlato alla definizione dei pixel dell'immagine ed alla distanza dal suolo del satellite, sembrano visibili il corpo principale, il solo corpo secondario 1 e l'immobile sulla particella adiacente a quella pignorata. Nell'anno 2003 è stata promulgata la Legge del 24 novembre 2003, n. 326 (cosiddetto "terzo condono"), al cui allegato 1 sono definite tutte le opere suscettibili alla sanatoria esistenti alla data di entrata in vigore della legge. Da quanto desumibile dalle immagini satellitari, dunque, per il corpo secondario 1 sarebbe possibile sanare l'irregolarità secondo le indicazioni del "terzo condono". Per i beni edificati dopo la citata legge si può procedere alla valutazione della sanatoria tramite presentazione di apposita istanza di permesso di costruire in sanatoria. Devono intendersi fatti salvi sia l'eventuale ulteriore materiale comprovante la presenza degli immobili secondari prima dell'entrata in vigore del terzo condono (che sarà eventualmente reperito dal potenziale acquirente) sia il diritto dei terzi sia l'acquisizione di un accordo scritto tra i confinanti per la deroga alle distanze minime da confini ed edifici sia la verifica della rispondenza a quanto altro previsto da norma per il caso di specie e per il contenuto della futura istanza di sanatoria. Ad oggi per forma, tipologia e conformazione del lotto il rilascio di un permesso di costruire a sanatoria, in cui la distanza degli immobili dai confini ed altri edifici è in deroga ai minimi di legge ed in assenza di accordo scritto tra le parti, risulterebbe lesivo dei diritti di terzi e, pertanto, ricorrerebbero i presupposti per la demolizione delle porzioni degli immobili all'interno della fascia di rispetto. La possibilità di deroga dalle Norme del P.R.G è altresì prevista dall' art. 4 –Possibilità di deroga dalle Norme del P.R.G - e dall'art. 5 - Edifici esistenti- delle N.T.A. In caso di ricorso al permesso di costruire a sanatoria, si farà riferimento all'articolo 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. –

“Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità”, che prevede quanto segue: “1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”. (silenzio - diniego). Per quanto concerne la quantificazione del pagamento della sanzione a titolo di oblazione è possibile reperire le "Nuove Tabelle Parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione Primaria, Secondaria e Generale e della quota del Costo di Costruzione - Art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n.380" al seguente indirizzo <https://www.comune.casteldisangro.aq.it/wp-content/uploads/2025/02/tabelle-parametriche-costo-di-costruzione.pdf>

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionisti incaricati, incluso eventuale collaudatore-da acquisire preventivo specifico al momento di esecuzione attività. Si stimano di massima: : €5.500,00
- sanzione amministrativa - contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Si stimano di massima: : €2.500,00
- diritti di segreteria - da verificare eventuali aggiornamenti al momento della presentazione. Dalla consultazione delle tabelle disponibili on-line si stimano di massima: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: correlati alle tempistiche di redazione di apposita pratica edilizia e successivi di istruttoria

Questa situazione è riferita solamente a corpi secondari presenti sul retro dell'immobile e sul fondo del lotto

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato perfezionamento della domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, rif. prot. n. 8975 del 30 settembre 1986, intestata al precedente proprietario [REDACTED]

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- come da richiesta di integrazione trasmesse dal preposto ufficio comunale: €532,46

Tempi necessari per la regolarizzazione: riscontro da parte del proprietario ed istruttoria da parte dell'Ente

Questa situazione è riferita solamente a alle richieste di integrazione di natura prettamente economica (prova di versamento di diritti di segreteria e di marca da bollo per il rilascio della concessione – fatti salvi “eventuali conguagli degli oneri concessori e dell'oblazione all'esito dell'esame della documentazione che verrà presentata”).

Non "è mai pervenuto riscontro ad esse né si è provveduto a "concludere il procedimento sulla scorta della documentazione acquisita agli atti".

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - preordinato all'alienazione dei beni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria - trasmissione telematica (da verificare eventuali aggiornamenti al momento della presentazione): : €27,00
- prestazioni professionali - da acquisire un preventivo specifico. Si stimano di massima: : €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione dell'istanza da parte di professionista incaricato e trasmissione telematica

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di agibilità - corpo principale e corpi secondari sul retro (normativa di riferimento: artt. 24-25 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: idonea segnalazione (SCAGI). Per il corpo principale è necessario concludere l'iter amministrativo della domanda di condono edilizio. Per i corpi aggiunti la segnalazione è a valle delle propedeutiche istanze di regolarizzazione difformità edilizie ed urbanistiche.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria Ente preposto - n. 2 pratiche-da verificare eventuali aggiornamenti al momento della presentazione della segnalazione: €300,00
- prestazioni professionale- da richiedere specifico preventivo . Si stimano di massima: : €600,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante il sopralluogo solo nel vano cucina al piano terra è stata rilevata la presenza di un pilastro libero, di scarico per le sovrastanti travi, che nel vano camera al piano superiore è contenuto nel muro perimetrale. Dalla disamina degli elaborati grafici architettonici in atti si nota che l'elemento strutturale non è stato rappresentato nell'istanza di condono del 1986 né nella planimetria catastale, probabilmente per mero errore di rappresentazione grafica in quanto il pilastro giace sulla traiettoria della muratura perimetrale su cui si è intervenuti nella ristrutturazione. Il progetto in variante del 1982 prevede l'inserimento di telai in cemento armato nella struttura in muratura perimetrale a blocchi del piano terra: il certificato di collaudo delle strutture in cemento armato (rif. prot. n. 5587 del 3 agosto 1982- Ufficio del Genio Civile dell'Aquila) redatto dall'Ing. Balzano ed il successivo rilasciato dell'Ufficio del Genio Civile dell'Aquila (rif. prot. 5497 del 4 agosto 1982) ne certificano la rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica anche " sulla scorta del progetto esecutivo e dei particolari delle strutture portanti".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di aggiornamento della planimetria catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

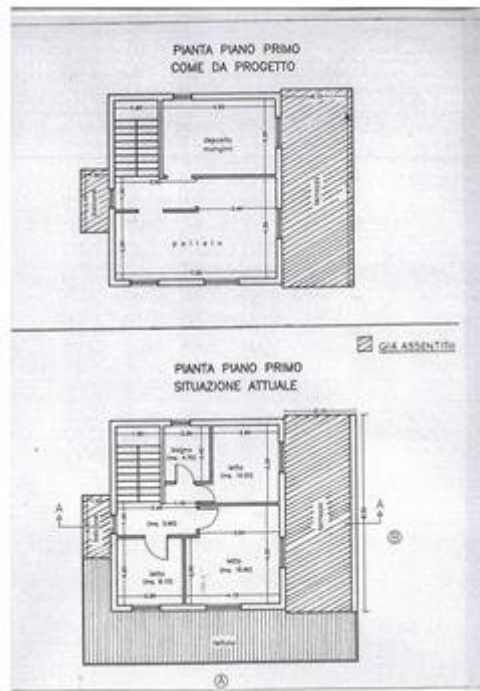
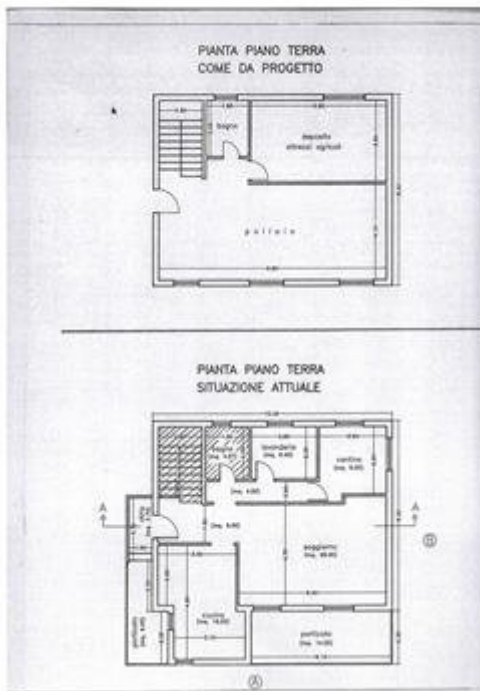
Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria - da verificare eventuali aggiornamenti al momento della presentazione : €50,00
- prestazioni professionale- da richiedere specifico preventivo . Si stimano di massima: :

€.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione istanza di aggiornamento da parte di professionista incaricato e trasmissione telematica

Questa situazione è riferita solamente a ai contenuti dell'istanza di condono rif. prot. 8975/1986 (villino a destinazione residenziale)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza in mappa dei corpi secondari presenti al momento dell'accesso ai beni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria e di istruttoria per pratica presso Agenzia delle Entrate: €200,00
- prestazione professionale- da acquisire preventivo specifico. Si stimano di massima: : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: redazione dell'istanza da parte di professionista incaricato e trasmissione telematica

Questa situazione è riferita solamente a corpi accessori presenti al momento dell'accesso ai beni.

Previa regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli stessi

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: toponomastica. In visura catastale è indicato CASE SPARSE COTRADA SANT'ANGELO, mentre attualmente la strada è denominata VIA MONTE PAGANO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- gratuito-verificare eventuali diritti di istruttoria al momento della presentazione dell'istanza

Tempi necessari per la regolarizzazione: eseguibile in autonomia da parte del diretto interessato e trasmissione telematica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distanza inferiore dai confini e da altri edifici (rif. immobile edificato su particella confinante n. 136) (normativa di riferimento: urbanistica vigente e PRG)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: un accordo privato in forma scritta - e trascritto nei registri immobiliari. Allo stato attuale tutti i manufatti nel lotto sono posizionati a distanza inferiore dai confini e da altri edifici (rif. immobile edificato su particella confinante n. 136): ad integrazione di quanto riportato nella prima stesura dell'elaborato peritale è opportuno fare presente che, nel caso di fondi confinanti di proprietà di due soggetti diversi e che non siano uniti o aderenti, è possibile derogare alle norme di settore ed all'art. 873 c.c. con un accordo privato in forma scritta - e trascritto nei registri immobiliari - costituendo una servitù prediale per il diritto di tenere l'edificio a distanza minore di quella legale. I limiti di distanza dei fabbricati sono altresì regolamentati dall' art. 9 - 2 Limiti di distanza dei fabbricati" delle NTA comunali vigenti (a cui si rimanda), così come dagli artt. 14.20 e 14.21 in merito alle definizioni di "dc = Distacco minimo dai confini" e " df = Distacco minimo tra edifici e manufatti edilizi". Non avendo, dunque, il Comune fissato una distanza maggiore a quella delle norme sovraordinate, la distanza può essere derogata previo l'accordo scritto di cui sopra. Se, invece, le distanze previste dalla legge non vengono rispettate o non sono presenti accordi scritti di cui sopra, il vicino può chiedere la riduzione in pristino con rimozione dell'opera, o della pianta, che viola le distanze, oltre che l'eventuale risarcimento del danno. In merito alla ricerca documentale nella banca dati dei registri immobiliari occorre far presente che il primo atto registrato è la trascrizione dell'atto di compravendita tra vivi tra il ██████████ ed il ██████████ effettuata il 21/02/1998. Tra le informazioni in esso contenute sono assenti quelle relative ad accordi privati in merito alla deroga alle distanze minime, già all'epoca regolamentate dal DM 1444/1968 per le aree diverse dai centri storici. Per quanto riguarda l'immobile principale ad oggi, tenuto conto che la prima concessione a costruire risale all'anno 1981 e che in essa, così come nella successiva variante del 1982, l'immobile è collocato nell'attuale posizione, sebbene nell'elenco della banca dati dell'agenzia delle entrate non siano presenti altre trascrizioni riconducibili allo scopo della ricerca, nelle valutazioni peritali esso non è oggetto di ulteriori approfondimenti sugli aspetti delle distanze legali dai confini, poiché lo stesso è oggetto di istanza di sanatoria da concludere tramite il

pagamento dei diritti di segreteria e di marca da bollo– fatti salvi “eventuali conguagli degli oneri concessori e dell’oblazione all’esito dell’esame della documentazione che verrà presentata”. L’irregolarità, dunque, è limitata ai due corpi secondari. Per quanto concerne, inoltre, la piantumazione lungo il confine, questa è normata dagli artt. 892 e seguenti del c.c., di cui si riporta un estratto: “(...)La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell’albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina. Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro”. Nel caso in esame le piante presenti, come anche riportato nella documentazione fotografica, eccedono la sommità del muro e, pertanto, necessitano di opportuna potatura.

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri attività notarili e registrazione in appositi registri - da acquisire preventivo specifico di notaio e imposte. Di massima: : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: connessi alla definizione di accordo scritto tra tutti i confinanti, formalizzazione e trascrizione

Questa situazione è riferita solamente a corpi secondari

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza della dichiarazione di conformità degli impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 e s.m.i.)

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Si specifica che tale parere viene espresso in considerazione di quanto esposto in precedenza, ma non si può escludere che il debitore, in quanto proprietario, possa averne copia. Al proposito, dunque, non si valorizza il successivo sotto-paragrafo "oneri e costi di regolarizzazione".

BENI IN CASTEL DI SANGRO VIA MONTE PAGANO (EX VIA CASE SPARSE
CONTRADA SANT` ANGELO) 7, QUARTIERE LOCALITÀ CONTRADA SANT`
ANGELO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CASTEL DI SANGRO via Monte Pagano (ex VIA CASE SPARSE CONTRADA SANT` ANGELO) 7, quartiere Località CONTRADA SANT` ANGELO, della superficie commerciale di **191,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L’immobile è di tipo unifamiliare con sviluppo su due livelli. L’accesso al lotto avviene direttamente dalla strada comunale ed è unico sia per i pedoni che per i veicoli. L’accesso all’immobile è unico ed è situato al piano terra.

Il presente "corpo A" identifica gli immobili e le aree libere esterne a questi con accesso dal civico n. 7, attraversando una porzione della stessa superficie libera. Complessivamente l’immobile individuato in catasto si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo.

In occasione dell sopralluogo sul retro della villa è stato possibile constatare la presenza di due corpi secondari, assenti però nelle pratiche edilizie rinvenute in atti presso il preposto ufficio comunale. Uno di questi è direttamente comunicante con la villa ed alla data dell'accesso, nello stato di fatto, l'utilizzo è quello di camera di letto, bagno e disimpegno di collegamento con la villa stessa. L'altro è composto da due vani distinti tra loro e non comunicanti, posti sul fondo del lotto ed alla data dell'accesso, nello stato di fatto, l'utilizzo è quello di deposito ed una sorta di vano tecnico per dei serbatoi dell'acqua.

Il fabbricato principale risulta completo di tutte le finiture ed impianti coerenti con la destinazione d'uso e l'utilizzo, sia saltuario che continuativo.

La documentazione tecnica delle unità immobiliari in oggetto, depositata presso gli uffici preposti, risulta conforme allo stato di fatto per quanto riguarda solo la villa.

Per ulteriori specifiche si rimanda ai successivi paragrafi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra- primo, interno ===, scala ===, ha un'altezza interna di variabile da 2,40 m a 3,90 m, seconda del piano. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 135 sub. == (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 163 mq, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE CONTRADA SANT' ANGELO , piano: Piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile estratta il 24/01/2025

Coerenze: confinante con strada comunale, particelle nn. 259-108 (parte di)-136

Note: totale 163 mq, escluse aree scoperte: 149 mq. Aree scoperte 14 mq. Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015. Planimetria in atti dal 5/11/1993, prot. n. A61. Elaborato planimetrico in atti dal 5/11/1993.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Roccaraso, Rivisondoli, Pescocostanzo, Sulmona, Isernia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal sopralluogo eseguito con ispezione visiva e dalla documentazione reperita sono state rilevate complessivamente caratteristiche come di seguito descritte.

1) Corpo principale: villa

L'immobile residenziale è di tipo isolato unifamiliare con sviluppo su più livelli. L'accesso

al lotto è unico ed è direttamente da strada dal civico 7, mentre l'accesso all'immobile, anch'esso unico, avviene direttamente dalla corte esterna. Complessivamente l'immobile si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo (sottotetto) comunicanti tramite vano scala interno. Sono presenti anche delle aree verdi esterne destinate a giardino e delimitate da alberature e muro di cinta con rete di perimetrazione.

Il fabbricato risulta completo di tutte le finiture ed impianti coerenti con la destinazione d'uso e l'utilizzo, sia saltuario sia continuativo.

In occasione del sopralluogo è stata rilevata la presenza di due corpi secondari sul retro: uno è direttamente comunicante con la villa e nello stato di fatto l'utilizzo è quello di camera da letto, bagno e disimpegno di collegamento con la villa, l'altro è sul fondo del lotto, è costituito da due vani nono comunicanti tra loro e nello stato di fatto l'utilizzo è quello di deposito ed una sorta di vano tecnico per serbatoi dell'acqua.

Dal sopralluogo eseguito con ispezione visiva e dalla documentazione in atti reperita si riepilogano complessivamente le caratteristiche costruttive dell'immobile principale:

- fondazioni: non ispezionabili. Dagli elaborati tecnici di progetto in atti risultano del tipo a travi rovesce in cemento armato;
- strutture verticali: dagli elaborati tecnici di progetto in atti risultano del tipo a telai in cemento armato;
- strutture orizzontali: dagli elaborati tecnici di progetto in atti risultano del tipo a nervature in cemento armato precompresso e laterizio forato a completamento;
- manto di copertura: n.d.;
- strutture di collegamento verticali: scale, presumibilmente in cemento armato, con rivestimento in legno di colore medio naturale;
- struttura del porticato: travi in legno, pilastri in legno e metallo, tavolato in legno;
- pareti esterne: dagli elaborati tecnici di progetto in atti risultano al piano terra del tipo tamponature in muratura di blocchi di cemento, al piano primo tamponature in laterizio. Il rivestimento è ad intonaco e tinteggiatura a colore su tutti i prospetti;
- pareti interne: dagli elaborati tecnici di progetto in atti risultano del tipo a tramezzature in laterizio; finitura ad intonaco e tinteggiatura a colore nella prevalenza dei vani;
- rivestimenti esterni: zoccolatura, soglie, copertine e gocciolatoi in pietra naturale, pavimentazione esterna in lastre di cemento. Sui terrazzi presente solo guaina impermeabilizzante;
- pavimentazione interna: gres porcellanato di varia tipologia con posa tradizionale a giunti verticali ed orizzontali allineati;

- rivestimenti interni a parete: gres porcellanato di varia tipologia con posa tradizionale a giunti verticali ed orizzontali allineati;
- rivestimenti interni a soffitto: listelli di legno sull'intradosso della copertura (vani al piano primo). Non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiale isolante sottostante;
- infissi esterni: portone di ingresso ad anta singola a battente, di tipo blindato e linea moderna, finestre e porte finestre a battente in legno di colore medio con vetro doppio. Tutti gli infissi sono dotati di avvolgibili in alluminio, zanzariere, maniglie in metallo. Il cancello di accesso è in metallo verniciato, con apertura sia manuale sia elettrica;
- schermature solari: assenti;
- infissi interni: porte in legno di colore chiaro e maniglie in metallo;
- sanitari: in ceramica, rubinetteria in acciaio;
- recinzione del lotto: sul prospetto principale è costituita da muretto basso in blocchi di calcestruzzo e ringhiera metallica, mentre sui restanti lati da muretto basso in blocchi di calcestruzzo e rete metallica su pilastri sia in cemento armato sia in metallo. Il lato interno della muratura è rifinito ad intonaco, l'esterno è stato lasciato "a vista";
- terrazzi: i terrazzi sono due entrambi al piano primo. Hanno ringhiere in metallo e guaina impermeabilizzante a protezione del calpestio. Il più piccolo è accessibile solo dal disimpegno comune alle camere, mentre il più grande solo da due delle camere da letto.

Gli impianti presenti sono del tipo sottotraccia e sprovvisti della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008 e s.m.i.

- impianto idro-sanitario: del tipo sottotraccia. Ad alimentazione dell'impianto di riscaldamento, della cucina e dei servizi igienici;
- impianto di riscaldamento: è del tipo standard autonomo con caldaia a condensazione, marca Baxi mod. Eco 3 e radiatori in acciaio verniciato. La caldaia è situata nel locale tecnico sottoscala, areato naturalmente con finestra apribile. Il contatore del gas metano è posizionato in apposito alloggiamento del muro di cinta, in prossimità del cancello di ingresso. Sul retro del contatore è presente la dicitura "rimosso il 09/09/2024 ODL 000257336";
- impianto elettrico: il quadro elettrico generale è del tipo a parete ed è posizionato all'interno, lateralmente al portone di ingresso, protetto da coperchio. E' presente anche un altro quadro elettrico nel locale tecnico. Tratti di impianto elettrico, protetto con apposita canalina, è presente anche nell'area del porticato del piano terra e su uno dei prospetti laterali. Le placche dei gruppi presa ed interruttori, ove presenti, sono in metallo. All'esterno sono in materiale plastica con sportellino di

protezione;

- impianto di illuminazione: all'interno i corpi illuminanti sono prevalentemente a soffitto del tipo ad illuminazione diretta, presente anche qualche punto luce a parete; esso è funzionante in tutti i vani. All'esterno sono presenti elementi di illuminazione puntuale su paletto, del tipo "bollard", solo nella parte anteriore del lotto. Non è stato possibile verificarne il funzionamento;
- impianto di allarme antintrusione: è presente un dispositivo di rilevamento in prossimità della porta-finestra del terrazzino. Dal modello "MAXIFON", riconducibile a produzione della metà degli anni '80, e dallo stato di conservazione si può presumere che non sia funzionante.

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza dell'impianto di raffrescamento né di protezione contro le scariche atmosferiche né di elementi visibili in amianto/cemento-amianto.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

• MISURAZIONI

È stato effettuato un rilievo planimetrico speditivo dei beni al fine del confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato e depositato presso gli uffici preposti del Comune di Castel di Sangro (AQ).

• STATO DI CONSERVAZIONE

Per quanto concerne lo stato di conservazione:

- all'esterno gli spazi verdi sono parzialmente infestati da vegetazione spontanea; i prospetti presentano estese aree con distacchi sia diffusi sia localizzati delle finiture e del copriferro, nonché diffuse discromie da depositi superficiali ed umidità. La guaina dei terrazzi necessita di revisione per la verifica dell'efficacia della sua funzione, anche in considerazione delle infiltrazioni d'acqua in uno dei vani sottostanti. Anche i pilastri in legno e metallo a sostegno del porticato presentano un evidente aspetto di degrado materico riconducibile all'esposizione costante agli agenti atmosferici ed esigui interventi di manutenzione. Numerosi infissi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per i telai in legno, gli avvolgibili e le zanzariere. La parte in muratura della recinzione presenta sia lesioni localizzate sia compromissione della verticalità (cosiddetto "fuori piombo"), probabilmente anche a causa delle alberature all'interno del lotto e del loro apparato radicale.
- all'interno dell'immobile tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati direttamente. I vani principali del piano terra si presentano in buone condizioni, mentre i vani accessori in condizioni complessive scadenti. Nel vano con attuale funzione di collegamento con il corpo accessorio sul retro, infatti, sono presenti evidenti infiltrazioni d'acqua dal sovrastante terrazzo e perdite d'acqua dall'adiacente bagno

secondario: non è stato, però, possibile verificare se sono stati effettuati interventi di manutenzione a risoluzione di quest'ultima problematica, ma la porzione di rivestimento a parete retrostante il lavandino, differente dal resto, lascia presumere che sia stato effettuato qualche intervento di natura idraulica. All'interno dello stesso bagno un intero angolo presenta ancora tracce della probabile rimozione di caldaia o serbatoio di accumulo e della lavatrice. Alcune porte e relative mostre sono graffiate, con perdita di colore o danneggiate in limitata porzione della pannellatura. Alcune placche di protezione dei gruppi prese ed interruttori sono assenti ed altre hanno lo strato di finitura danneggiato. I vani principali del piano primo sono complessivamente in discrete condizioni manutentive ed hanno le medesime finiture e caratteristiche degli omologhi del piano terra. Il bagno è in discrete condizioni ed ha finiture tipiche del periodo di costruzione.

Complessivamente lo stato medio di manutenzione è normale per i locali principali dell'abitazione, mediocre per i locali accessori dell'abitazione, mediocre per le aree esterne

2) Corpi secondari

In occasione dell'accesso è stata rilevata la presenza di n. 2 corpi secondari sul retro del bene e del lotto: uno è direttamente comunicante con il villino, mentre l'altro è stato edificato sul fondo del lotto, in aderenza, da quanto è stato possibile visionare, al muretto di cinta. Entrambi i corpi non sono presenti né nelle pratiche edilizie precedentemente citate né nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, pertanto la difformità è riferita al mancato titolo abilitativo edilizio di riferimento ed alla successiva iscrizione nella banca dati indicata.

Per quanto riguarda la consistenza dello stato dei luoghi come visionati, entrambi i corpi sono ad un piano con tetto a falde semplici ed hanno utilizzi differenti:

- il corpo comunicante con la villa è utilizzato come sorta di "dependance" ed ha accesso anche diretto dalla corte pertinenziale. È composto da un vano di ampia metratura ed altezza interna, alla quota del controsoffitto in doghe di legno, di 2,37 m (quella effettiva di circa 2,40 m); un vano bagno ed un vano disimpegno di collegamento con la villa di altezza 2,30 m. I primi due vani sono dotati di riscaldamento, illuminazione ed aerazione diretta. Le finiture interne ed esterne sono di tipo ordinario e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di completamento. Esternamente è presente il rivestimento "a cappotto" da ultimare nella posa. La copertura è in legno con rivestimento in tegole di laterizio. Sono presenti finestre che consentono al vano principale ed al bagno di avere aerazione ed illuminazione naturale. Non è stato possibile ispezionare le componenti costruttive.

- il corpo sul fondo del lotto è costituito da due vani indipendenti tra loro ed è utilizzato come accessori pertinenziale (locale tecnico/deposito). In uno dei vani sono presenti due serbatoi per l'acqua della ditta "Effeci srl", un bollitore con scambiatore di calore della ditta "Cordivari s.r.l." ed un punto acqua. Dagli affacci del primo piano della villa è stato possibile vedere che la copertura è ad una falda, pressoché piana, in legno e metallo con teli impermeabili a protezione; a vista precaria. Non è stato possibile ispezionare le componenti costruttive. Uno dei due vani ha la parete frontale quasi completamente vetrata. All'esterno

sono presenti anche un piccolo forno a legna ed un punto acqua con lavabo in ceramica.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Occorre specificare che non sono disponibili informazioni in merito alla costruzione di questi due manufatti, ma, tenuto conto dell'istanza di condono presentata nel 1986 e del deposito dell'elaborato planimetrico in catasto urbano nel 1993, probabilmente sono successivi a quest'ultimo. Ad ulteriore ricerca è stata consultata la banca dati satellitare di Google Earth Pro: purtroppo non è stato possibile estrarre informazioni utili alla data del 1985, in quanto le immagini non sono definite. La prima data successiva in archivio storico del sistema è quella del 14.06.2003, in cui, con margine d'errore correlato alla definizione dei pixel ed alla distanza del satellite dal suolo, sono visibili il corpo principale, il corpo secondario 1 e l'immobile sulla particella adiacente a quella pignorata. Per le successive valutazioni, dirimenti ai fini dell'individuazione della corretta procedura per l'istanza di regolarizzazione, si rimanda ai paragrafi specifici del presente elaborato. Si ricorda, inoltre, l'assenza in atti di successive domande di sanatoria all'epoca dei cosiddetti "secondo condono" (art. 39 della legge 724/1994) e "terzo condono" (ex DL 269/2003).

La difformità è di tipo alto e la regolarizzazione è perseguibile, ove non applicabile la procedura prevista dai condoni su indicati, previa presentazione di apposita istanza di permesso di costruire in sanatoria e fatti salvi i diritti di terzi, nonchè la stipula di accordo scritto tra le parti per la deroga al rispetto della misura minima della distanza dai confini e dagli altri fabbricati. Nel merito si richiama il disciplinato dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. – "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità" che prevede quanto segue:

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata". (silenzio - diniego).

Ai fini della redazione dell'istanza e successiva istruttoria è anche da tenere in

considerazione che il territorio comunale appartiene ad area sottoposta a vincolo derivante dalla perimetrazione del Piano Regionale Paesistico vigente, nonché delle disposizioni introdotte dal D.L. 69/2024 (c.d. "Salva casa", conv. L. 105/2024) a modifica ed integrazione di alcuni articoli [del D.P.R. 380/2001](#) e le disposizioni delle N.T.A. vigenti.

Degli Impianti:

termico: la descrizione è riferita solamente al corpo principale (villa) : di tipo autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: non disponibile. caldaia modello "Baxi Eco 3" sita al piano terra nel sottoscala (vedasi documentazione fotografica). Da quanto è stato possibile visionare, sembra he il corpo secondario 1 sia collegato all'impianto generale del corpo principale. Anche in esso sono presenti i radiatori.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
aree coperte	149,00	x	100 %	=	149,00
aree scoperte dell'immobile	14,00	x	100 %	=	14,00
lotto libero di pertinenza ad uso diretto del fabbricato (percorsi ed aree verdi)	149,00	x	10 %	=	14,90
lotto libero di pertinenza ad uso diretto del fabbricato (percorsi ed aree	695,00	x	2 %	=	13,90

verdi)		
Totale:	1.007,00	191,80



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da vano unico, identificato con il numero 2. Non presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale. Esso non è comunicante con il villino, è stato edificato sul fondo del lotto e nello stato di fatto l'utilizzo è quello di deposito ed una sorta di vano tecnico per serbatoi dell'acqua. Il manufatto è posto a distanza inferiore a quella legale minima dai confini con altre proprietà. La definizione di "vano accessorio" è così formulata nella circolare n.40/1939: "Per vani accessori si intendono i vani, compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze e che ospitino attività che comportino una continua permanenza". All' art. 14.14.Bis – Superficie Accessorie- delle N.T.A. vigenti è indicato quanto segue: "È data dalla superficie di pavimento degli spazi aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessorio ricomprende: •

(...) • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • (...) • spazi o locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • (...).” Richiamando la descrizione sommaria dei corpi secondari come rilevata allo stato di fatto, giova ricordare che la classificazione di un vano quale accessorio, diretto o indiretto, influisce sulla valutazione catastale; sono ricompresi nella categoria catastale C/2 diverse tipologie di unità immobiliari, tra cui i depositi, le cantine e le soffitte; gli immobili in categoria C/2 non sono considerati abitabili, mentre i box auto nella categoria catastale C/6. In merito alla destinazione pertinenziale dei corpi accessori, si rimanda alla nozione di pertinenza dal punto di vista fiscale, come chiarito dal Fisco con la risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E, che richiama quella fornita dal Codice Civile, secondo cui: “Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEL	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	22,00				5,50



altro fabbricato, composto da un vano principale e due secondari, identificato con il numero 1. Non

presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale. Esso è direttamente comunicante con il villino ed nello stato di fatto l'utilizzo è quello di camera da letto, bagno e disimpegno di collegamento con il villino. Il manufatto è posto a distanza inferiore a quella legale minima dai confini con altre proprietà e da altri immobili. Allo stato di fatto il vano principale ed il bagno sono aerati ed illuminati con finestrate apribili ed è presente una porta di accesso dall'esterno che rende il corpo secondario anche autonomo rispetto al principale. L'altezza interna del vano principale è di circa 2,37 metri ed è presente un controsoffitto rimovibile in doghette di legno di pochi centimetri di spessore. L'altezza interna del disimpegno è di circa 2,30 metri, quella del bagno è inferiore ai 2,40 metri ed anche qui è presente lo stesso tipo di controsoffitto. In merito, dunque, ai requisiti minimi per i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, si rimanda al D.M. 5 luglio 1975 e ss.mm.ii., tra cui: - art. 1: L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli; -Art. 2: Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. -Art. 3: Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Le più recenti modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 (cosiddetto "Salva Casa") alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 hanno modificato alcuni dei requisiti igienico sanitari degli edifici, tra cui: - 5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi: a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri; b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone. - 5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari. -5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. Allo stato di fatto, per un' eventuale sanatoria occorrerebbe effettuare degli interventi edili per rendere i vani dell'altezza minima utile, tra cui la rimozione del controsoffitto e l'eliminazione del gradino con conseguente rifacimento del bagno o, in alternativa, rendere la copertura a quote sfalsate.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEL	40,60	x	100 %	=	40,60
Totale:	40,60				40,60



altro fabbricato, composto da vano unico, identificato con il numero 3. Non presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale. Esso non è comunicante con il villino, è stato edificato sul fondo del lotto, in adiacenza al vano utilizzato come deposito materiali vari ed una sorta di vano tecnico per serbatoi dell'acqua. La parete principale è quasi completamente finestrata. Nello stato di fatto l'utilizzo è quello di deposito per materiali vari. All'esterno è presente un punto acqua con lavabo in ceramica. Il manufatto è posto a distanza inferiore a quella legale minima dai

confini con altre proprietà. La definizione di “vano accessorio” è così formulata nella circolare n.40/1939: “Per vani accessori si intendono i vani, compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze e che ospitino attività che comportino una continua permanenza”. All’ art. 14.14.Bis – Superficie Accessorie- delle N.T.A. vigenti è indicato quanto segue: “È data dalla superficie di pavimento degli spazi aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoriosa ricomprende: • (...) • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • (...) • spazi o locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • (...)” Richiamando la descrizione sommaria dei corpi secondari come rilevata allo stato di fatto, giova ricordare che la classificazione di un vano quale accessorio, diretto o indiretto, influisce sulla valutazione catastale; sono ricompresi nella categoria catastale C/2 diverse tipologie di unità immobiliari, tra cui i depositi, le cantine e le soffitte; gli immobili in categoria C/2 non sono considerati abitabili, mentre i box auto nella categoria catastale C/6. In merito alla destinazione pertinenziale dei corpi accessori, si rimanda alla nozione di pertinenza dal punto di vista fiscale, come chiarito dal Fisco con la risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E, che richiama quella fornita dal Codice Civile, secondo cui: “Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEL	18,30	x	25 %	=	4,58
Totale:	18,30				4,58





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 45/2021

Descrizione: 1.Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano, di superficie catastale pari a mq 110, composto da ingresso, cucina, sala, camera da letto e bagno. 2. Immobile sito al piano terra, adibito ad autorimessa, con i servizi tecnici necessari all'appartamento posto al secondo piano, di superficie catastale pari a mq 50 (consistenza 39 mq). 3.Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo, della superficie catastale pari a 102 mq, composto da ingresso, cucina, sala, due camere da letto, ripostiglio e bagno. 4. Immobile al piano terra, adibito ad autorimessa con i servizi tecnici necessari all'appartamento posto al secondo piano, di superficie catastale pari a mq 64 (consistenza 41 mq). , 1

Indirizzo: Localita' Pontone - Contrada denominata "Sotto la Selva" - SS17 Castel Di Sangro, AQ

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 132.415,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.416,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 451.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2020

Descrizione: Due unità immobiliari: una destinata ad autorimessa e l'altra ad abitazione; l'autorimessa è posta al piano interrato e si accede alla stessa da una rampa comune alle altre autorimesse, l'abitazione è costituita da due piani, un piano è definito da un soggiorno-cucina, da due camere da letto, un servizio igienico e da due balconi coperti, una scala collega il piano primo al piano sottotetto che è composto da un servizio igienico e da un ampio salone., 1

Indirizzo: Localita' Piana Santa Liberata - Via Pasquale Scarpitti, 5 Castel Di Sangro, AQ

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 156.959,29 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 156.959,29 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 533.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 23/2021

Descrizione: APPARTAMENTO, di mq 141/135, si sviluppa al piano secondo ed è costituito da un ampio ambiente di pranzo/soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e un corridoio centrale; un balcone/veranda, con vista sulla pubblica Via Giardini del Rio, e due balconi laterali. FONDACO di mq 11, si trova al piano terra, parzialmente interrato; AUTORIMESSA di mq 22, è ubicata al piano terra; Il fondaco e l'autorimessa hanno conformazione rettangolare e sono collegati da una porta. STENDITOIO/LAVANDERIA-WC, di mq 36, si trovano al piano quarto-sottotetto. SI INVITANO

GLI INTERESSATI AD ESAMINARE CON ATTENZIONE L'AVVISO DI VENDITA E LA RELAZIONE TECNICA., 1

Indirizzo: con accesso pedonale dalla via Giardini del Rio n. 15 ed accesso veicolare dalla via Sangro Castel Di Sangro, AQ

Superfici accessorie:

Prezzo: 147.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 195.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 146.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 540.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare-sito web <https://www.iconacasa.com/index.php/opportunita/property/37335-castel-di-sangro-vendita-villa-singola> - Rif. n° : N36781

Descrizione: ESCLUSIVA VILLA DI NUOVA COSTRUZIONE - Soluzione ad alta efficienza energetica - Classe A4, Struttura nuova e antisismica

Indirizzo: Località Sant'Angelo - Castel di Sangro

Superfici accessorie:

Prezzo: 439.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: Gabetti - Castel Di Sangro - Marziano Immobiliare S.R.L. -indirizzo web <https://www.idealista.it/immobile/33143528/> -

Descrizione: Villa di nuova costruzione, arredata composta da 3 locali ,2 bagni, balcone, riscaldamento assente, giardino privato

Indirizzo: Contrada Piana Santa Liberata s.n.c

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 290.000,00 pari a 4.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Coldwell Banker In Progress - indirizzo web <https://www.idealista.it/immobile/32464289> -Codice annuncio CBI128-1517-1404

Descrizione: Villetta a schiera su due livelli arredati, in ottimo stato, 3 locali, 1 bagno, terrazza e balcone, posto auto scoperto, con riscaldamento autonomo a metano, camino, giardino. Classe energetica E

Indirizzo: Via Sulmona, 4

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 203.000,00 pari a 3.383,33 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2025

Fonte di informazione: Coldwell Banker In Progress - indirizzo web <https://www.idealista.it/immobile/25440514> - Codice annuncio CBI128-1517-1331

Descrizione: Casa indipendente di nuova costruzione del 2024, 3 locali 2 bagni, terrazza, balcone, box, posto auto coperto, cantina, riscaldamento autonomo. Classe energetica A3

Indirizzo: Contrada Piana Santa Liberata

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 240.000,00 pari a 2.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025

Fonte di informazione: Coldwell Banker In Progress - indirizzo web <https://www.idealista.it/immobile/31999942> - Codice annuncio CBI128-1517-1375

Descrizione: Casa indipendente, Superficie totale abitabile: 190 mq Superficie totale terreno: 1800 mq, 2 unità abitative separate, giardino, box, posti auto scoperti

Indirizzo: Via degli Abruzzi, 25

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 1.763,16 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2025

Fonte di informazione: ABRUZZO CASA SRL- indirizzo web <https://www.professionecasa.it/terratetto-unifamiliare/vendita/castel-di-sangro/3203012> - Codice rif. 3825

Descrizione: Immobile indipendente su più livelli del 1985, arredato, con camino, due camere, bagno, ripostiglio con predisposizione per un secondo bagno e giardino privato.

Indirizzo: Via dello Speno, 63

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.981,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente relazione ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato” dei cespiti oggetto di procedura. Per il perseguimento dell’obiettivo si applica il metodo sintetico-comparativo, ossia per confronto con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato, con comparabili caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed applicando coefficienti (di differenziazione) incrementali o decrementali, a seconda dell’identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla “media” assunta. Per rispondere all’esigenza conoscitiva dei prezzi medi rilevati sul mercato per beni con caratteristiche simili a quelli di interesse ci si riferisce ai prezzi desunti dalla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche desumibili da fonti ufficiali, nonché, ove disponibili e reperibili, ad altri valori dinamici e fattori correttivi che raggiungono l’obiettivo di una maggiore

aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale. Si tiene dunque conto nella determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato di un insieme di elementi oggettivi e soggettivi. Tra i dati a carattere oggettivo si possono individuare quelli provenienti da:

-l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), ossia l'organo ufficiale del Ministero delle Finanze – Agenzia del Territorio, preposto al monitoraggio e raccolta dei valori di mercato dei fabbricati distinti per Comune, per anno e per zona. I dati dell'Osservatorio Immobiliari sono utili, oltre che per un confronto con dati simili reperiti presso altre fonti informative, anche per ricostruire il trend storico registrato dal mercato immobiliare nel corso degli anni. Ad oggi i dati disponibili fanno riferimento solo ai beni immobili edificati con analisi semestrale;

- ove disponibili, le informazioni fornite dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio in esame ed i rogiti di compravendita derivanti da una ricerca effettuata all'interno delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e/o di aree oggetto di accertamento tributario. Detti atti, pur non rilevando i valori per tutte le zone presenti sul territorio comunale, e non coprendo talvolta tutti gli anni di interesse, possono essere utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate;

- ove disponibili, informazioni reperite tramite la consultazione delle agenzie immobiliari locali.

Dei valori minimo e massimo reperiti nelle indagini sono considerate le quotazioni "medie", prendendo a riferimento di indagine le aree a destinazione residenziale e le abitazioni di tipo civili come il bene da valutare.

Comparazione monoparametrica sintetica : la media dei valori reperiti con i comparabili ha consentito l'individuazione del valore unitario di mercato variabile tra €. 1 763,16 /mq e €3 383,33 /mq, pertanto con valore medio di € 2.327,36. La media delle rilevazioni OMI per il II semestre 2024 pone il valore di mercato normale unitario variabile tra €. 1 100,00 /mq e €. 1 600,00/mq, pertanto con valore medio di € 1 350,00. L'immobile in esame ed i comparabili, dunque, si collocano al di sopra del valore medio statisticamente rilevato nel segmento di riferimento, cui quello in esame può essere utilmente comparato. Tra i comparabili individuati non si considera nella media quello con caratteristiche, anche economiche, molto eterogenee dagli altri.

Comparazione parametrica analitica: il confronto riguarda parametri di tipo urbanistico, zonale, costruttivo, funzionale, estetico/architettonico, trasformazione, sociale, come, ad esempio, la posizione geografica ed urbana, il tipo di quartiere, il tipo di contratto, la dimensione del bene, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, le finiture, le dotazioni tecnologiche, lo stato conservativo, lo stato della disponibilità, etc. Nelle valutazioni si è tenuto conto anche dell'incidenza della domanda altalenante nel mercato immobiliare legata a probabile "andamento fisiologico" dal febbraio 2024 al febbraio 2025, comunque sempre con segno positivo, come riportato dai dati raccolti da note agenzie immobiliari digitali. La comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento medio e l'applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, sempre rispetto alla "media" assunta, ha determinato l'applicazione di un coefficiente globale di differenziazione di 0,94, pertanto decrementale. La comparazione riguarda anche il valore normale unitario rilevati dall'OMI che vede l'applicazione di un coefficiente riduttivo $K=0,15$ e la normalizzazione con il valore medio rilevato OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	191,80	x	2.327,36	=	446.387,65
Valore superficie accessori:	50,68	x	2.327,36	=	117.950,60
					564.338,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manutenzioni ordinarie e straordinarie per corpo principale (comprenditive di spese tecniche - stimato al costo medio di circa € 350 al mq) - da acquisire specifico preventivo al	-60.000,00

momento dell'esecuzione dei lavori. Si stima un importo di massima		
coefficiente di differenziazione 6%		-33.860,30
normalizzazione con valore medio rilevato OMI (valore confronto diretto+valore OMI)/2		-122.770,23
manutenzioni ordinarie e straordinarie per aree esterne (comprendive di spese tecniche - stimato al costo medio di circa € 50 al mq) - da acquisire specifico preventivo al momento dell'esecuzione dei lavori. Si stima un importo di massima		-45.000,00
manutenzioni ordinarie e straordinarie per corpi secondari (comprendive di spese tecniche - stimato al costo medio di circa € 350 al mq) - da acquisire specifico preventivo al momento dell'esecuzione dei lavori. Si stima un importo di massima		-28.000,00
Costi di demolizione in caso di non sanabilità dei corpi secondari-da acquisire specifico preventivo al momento dell'esecuzione dei lavori. Importo di massima € 17000,00 con voci prezzario Abruzzo 2025. Si omette poichè inferiore alle manutenzioni		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 274.707,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 274.707,72**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente relazione ha lo scopo di determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato” dei cespiti oggetto di procedura. Per il perseguimento dell'obiettivo si applica il metodo sintetico-comparativo, ossia per confronto

con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato, con comparabili caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed applicando coefficienti (di differenziazione) incrementali o decrementali, a seconda dell' identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla “media” assunta.

Per rispondere all'esigenza conoscitiva dei prezzi medi rilevati sul mercato per beni con caratteristiche simili a quelli di interesse ci si riferisce ai prezzi desunti dalla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche desumibili da fonti ufficiali, nonché, ove disponibili e reperibili, ad altri valori dinamici e fattori correttivi che raggiungono l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale. Si tiene dunque conto nella determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato di un insieme di elementi oggettivi e soggettivi. Tra i dati a carattere oggettivo si possono individuare quelli provenienti da:

-l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), ossia l'organo ufficiale del Ministero delle Finanze – Agenzia del Territorio, preposto al monitoraggio e raccolta dei valori di mercato dei fabbricati distinti per Comune, per anno e per zona. I dati dell'Osservatorio Immobiliari sono utili, oltre che per un confronto con dati simili reperiti presso altre fonti informative, anche per ricostruire

il trend storico registrato dal mercato immobiliare nel corso degli anni. Ad oggi i dati disponibili fanno riferimento solo ai beni immobili edificati con analisi semestrale;

- ove disponibili, le informazioni fornite dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio in esame ed i rogiti di compravendita derivanti da una ricerca effettuata all'interno delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e/o di aree oggetto di accertamento tributario. Detti atti, pur non rilevando i valori per tutte le zone presenti sul territorio comunale, e non coprendo talvolta tutti gli anni di interesse, possono essere utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate;

- ove disponibili, informazioni reperite tramite la consultazione delle agenzie immobiliari locali.

Dei valori minimo e massimo reperiti nelle indagini sono considerate le quotazioni "medie", prendendo a riferimento di indagine le aree a destinazione residenziale e le abitazioni di tipo civili come il bene da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Castel di Sangro, agenzie: locali e nazionali anche digitali, osservatori del mercato immobiliare immobiliare OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate- II semestre 2024); ONMI istituito da Tecnoborsa; Borsino Immobiliare, ed inoltre: Archivio notarile sussidiario di Sulmona (AQ), professionisti/impese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	191,80	50,68	274.707,72	274.707,72
				274.707,72 €	274.707,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In aderenza alla tipologia di immobile si ritiene la quota indivisibile per funzione e struttura

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.209,46**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 261.498,26**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.498,26

data 03/11/2025

il tecnico incaricato
Regine Francesca Josela Colarocco