

Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale
Valore minimo: 1.150,00
Valore massimo: 1.700,00

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 Immobiliare 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 ha consentito l'individuazione del valore unitario di mercato variabile, con approssimazione all'euro tra € 1100,00/mq e € 2285,00/mq, pertanto con valore medio di € 1482,00. La media delle rilevazioni OMI per il II semestre 2020 pone il valore di mercato normale unitario di € 1500,00/mq. L'immobile in esame, dunque, si colloca di poco al di sotto del valore medio statisticamente rilevato nel segmento di riferimento, cui quello in esame può essere utilmente

comparato. In occasione della presente revisione sono stati reperiti altri comparabili che si collocano sia in fascia bassa sia media sia alta. Se ne valutano in aggiunta, nel complesso, i due più significativi in fascia bassa ed in fascia alta. Ne consegue che l'individuazione del valore unitario di mercato è attualmente variabile tra € 1100,00/mq e € 2285,00/mq, pertanto con valore medio di € 1560,00, pertanto con incremento puntuale del rilevamento che colloca l'immobile in fascia media rilevata del segmento di riferimento.

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 flessione della domanda, in taluni casi assenza, nel mercato immobiliare legata all'eccezionale condizione di emergenza sanitaria pandemica in atto dal 31.01.2020 ("Nell'ultimo anno l'effetto pandemia ha portato a un iniziale aumento dei prezzi (+7% nel I trimestre 2020 rispetto a fine 2019), poi calmierato durante il 2020, con un calo del 5% dei prezzi da maggio 2020 a maggio 2021." - https://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_panorama_immobiliare/tecnoborsa_panoramaimmobiliare_nr257-2021.pdf).

Ad oggi, l'indagine sul mercato delle abitazioni in Italia nel I trimestre 2022 (https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/statistiche_SAB_20220524.pdf) consolida la tendenza, sebbene cauta sia per la situazione geo-politica europea sia per il rincaro dei beni energetici e dei materiali edili sia per la fase post emergenza sanitaria, al rialzo dei prezzi di vendita. Vengono preferiti gli immobili già sul mercato e quelli con ambienti su più livelli e pertinenze esterne.

In fase di revisione della stima, si rileva nella banca dati OMI (rif. secondo semestre 2021- zona B1) una flessione media negativa dei valori di riferimento nelle compravendite nel comune in esame di circa 5%.

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 di differenziazione di 0,92, pertanto decrementale. La comparazione riguarda anche il valore normale unitario rilevati dall'OMI che vede l'applicazione di un coefficiente riduttivo K=1,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 1.560,00 = **117.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente differenziazione	-9.360,00
Interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria	-2.500,00
Manutenzione straordinaria per dislocazione gruppo di misura/contatore acqua potabile al confine della proprietà privata e posa/realizzazione di relativo alloggiamento-gli interventi di tipo comune ed accantieramento sono considerati in quota di 1/4	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.140,00**

BENI IN PESCIASSEROLI VIA SANTA LUCIA SNC

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

magazzino a PESCIASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il Corpo interrato ha accesso carrabile da via Oppieto, mentre quello pedonale tramite scala esterna all'immobile su particella estranea alla presente procedura, ma sempre in capo alla

Esso è destinato a garages e magazzini/cantine. La struttura è in cemento armato con solai in laterocemento e tramezzature leggere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 154,37 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Lucia snc, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 (rif. n. 2222.1/2006)

Coerenze: Nord: sub. 3 Est: sub. 1 Sud: sub. 27 I lati residui sono controterra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



accesso interno_sub.2 - magazzino



accesso esterno_via Oppieto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono le numerose riserve naturali del Parco Nazionale d'Abruzzo; Barrea; Isernia, Castel di Sangro, Roccaraso; Pescocostanzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: le numerose aree faunistiche ed infopoint del Parco Nazionale d'Abruzzo; il centro visite di Pescasseroli; la chiesa di Santa Lucia.

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La serranda di accesso al corpo interrato è in metallo del tipo basculante con azionamento sia dall'esterno che dall'interno, le tamponature a delimitazione degli spazi di proprietà sono in laterizio intonacato e tinteggiato, la pavimentazione in battuto di cemento. L'unità immobiliare di interesse presenta due lati controterra ed è sottostante a proprietà non appartenente alla presente procedura. La porta di accesso è ad ante battenti in metallo. L'impianto elettrico è di tipo industriale fuori traccia con contatore posto su area comune censita ad altro subalterno. In occasione del sopralluogo il magazzino era impegnato come deposito di materiale eterogeneo, alla vista non deperibile organicamente.

Lo stato di manutenzione è discreto, tenendo conto della presenza sul soffitto, travi e pilastri di macchie di umidità diffusa accompagnate da tracce di efflorescenze saline, potenzialmente riconducibili ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante spazio esterno di altra proprietà.

Degli impianti:

elettrico: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto



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
magazzino	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



planimetria in atti dal 13/09/2006

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - rilevazione secondo semestre 2020 (I semestre 2021: n.d.) - zona OMI B1:Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO- magazzini-depositi (06/08/2021)

Domanda: assente/flessione negativa

Offerta: flessione positiva

Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - rilevazione secondo semestre 2021- zona OMI B1:Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO- magazzini-depositi (23/05/2022)

Domanda: assente/flessione negativa

Offerta: flessione positiva

Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.250,00

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 similari 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: Non è stato possibile reperire informazioni in merito a domanda ed offerta presenti nel Comune di Pescasseroli da inizio anno così da pervenire all'individuazione del valore unitario di mercato variabile più aggiornato rispetto alle rilevazioni di osservatori del mercato immobiliare. La media delle rilevazioni OMI per il II semestre 2020 pone il valore di mercato normale unitario di € 1100,00/mq. L'immobile in esame, a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla scorta delle considerazioni espresse relativamente agli altri beni oggetto di stima, può essere collocato in fascia media nel segmento di riferimento a cui essere utilmente rapportato.

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 flessione della domanda, in taluni casi assenza, nel mercato immobiliare legata all'eccezionale condizione di emergenza sanitaria pandemica in atto dal 31.01.2020 ("Nell'ultimo anno l'effetto pandemia ha portato a un iniziale aumento dei prezzi (+7% nel I trimestre 2020 rispetto a fine 2019), poi calmierato durante il 2020, con un calo del 5% dei prezzi da maggio 2020 a maggio 2021." - https://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_panorama_immobiliare/tecnoborsa_panoramaimmobiliare_nr257-2021.pdf).

Ad oggi, l'indagine sul mercato delle abitazioni in Italia nel I trimestre 2022 (https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/statistiche_SAB_20220524.pdf) consolida la tendenza, sebbene cauta sia per la situazione geo-politica europea sia per il rincaro dei beni energetici e dei materiali edili sia per la fase post emergenziale sanitaria, al rialzo dei prezzi di vendita. Vengono preferiti gli immobili già sul mercato e quelli con ambienti su più livelli e pertinenze esterne.

In fase di revisione della stima, si rileva nella banca dati OMI (rif. secondo semestre 2021- zona B1) una flessione media negativa dei valori di riferimento nelle compravendite nel comune in esame di circa 3 %.

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 di differenziazione di 0.68, pertanto decrementale. La comparazione riguarda anche il valore normale unitario rilevati dall'OMI che vede l'applicazione di un coefficiente riduttivo K=1,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.100,00 = **59.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente di differenziazione	-19.008,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.392,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.392,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinabile in base alle seguenti variabili proprie dell'immobile: ubicazione, caratteristiche peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, manutenzione, finiture, confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù (attive/passive), situazione del mercato (domanda/offerta). L'insieme di questi elementi, unitamente all'esame di documentazione ufficiale ed esperita un'attenta ricerca volta a determinare il più probabile valore medio di mercato indicando sia quello al metro quadro sia quello complessivo, tenendo altresì conto di correzioni ed adeguamenti della stima, concorre alla definizione del valore

cercato. Si deve altresì tenere conto dell'incidenza di eventuali oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale per le difformità riscontrate che determinano la riduzione del valore complessivo del cespite.

In considerazione della straordinarietà del periodo socio-economico in atto, si deve porre attenzione alla flessione della domanda nel mercato immobiliare.

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 Pescasseroli, agenzie: a Pescasseroli e nazionali on-line, osservatori del mercato immobiliare OMI - II semestre 2020 (I semestre 2021 n.d. all'epoca della prima stesura); OMI - II semestre 2021; ONMI istituito da Tecnoborsa, ed inoltre: professionisti/imprese

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
B	appartamento	75,00	0,00	99.140,00	99.140,00
C	magazzino	54,00	0,00	40.392,00	40.392,00
				139.532,00 €	139.532,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota, valutata in aderenza alla ripartizione delle quote come indicate nel mutuo fondiario e lì identificata con il n. 3 - 741334007/61, a seguito delle valutazioni conseguenti alle attività peritali ed alla tipologia di domanda corrente del mercato, si ritiene che possa essere frazionata, in quanto divisibile per funzione, struttura, ubicazione e proprietà.

Il lotto, costituito da due unità immobiliari indipendenti tra loro e censite al N.C.E.U. con subaltrimenti differenti, risulta, pertanto, "frazionabile in quote concrete tali da consentire l'autonomo e libero godimento dell'immobile stesso, senza far fronte a questioni tecniche eccessivamente costose, ovvero la destinazione del bene non sia pregiudicata, o, altrimenti, qualora le singole quote non subiscano un sensibile deprezzamento in ordine al valore dell'immobile per intero, attesa la normale destinazione del bene e l'uso del medesimo" (Art. 720 c.c.).

La suddivisione può configurarsi in due singole porzioni immobiliari identificabili, per quanto sinora espresso, nelle seguenti unità immobiliari autonomamente fruibili e ciascuna per il proprio valore di stima a cui si è pervenuti:

- sub-lotto 2.1: corpo B - appartamento A/2, centito al fg. 23, mappale 1491, sub. 16. Il più probabile valore di mercato normalizzato individuato: € 98 442,34 (ossia € 99 140,00 a cui è applicata la riduzione del 1% per lo stato di occupazione);

- sub-lotto 2.2: corpo C - magazzino C/2, censito al fg. 23, mappale 1491, sub. 2. Il più probabile valore di mercato normalizzato: € 39 694, 34 (ossia € 40 932,00 a cui è applicata la riduzione del 1% per lo stato di occupazione).

Riduzione del 1 % per lo stato di occupazione: **€ 1.395,32**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **138.136,68**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **138.136,68**

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D appartamento a PESCIASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di 75,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza della struttura alberghiera (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'edificio ha struttura in cemento armato con tetto a falde in legno, le rifiniture esterne sono ad intonaco tinteggiato a colore con elementi architettonici in pietra calcarea lavorata. L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra-primo-secondo e dotato di corte esterna esclusiva parzialmente delimitata dai beni confinanti.

L'appartamento si sviluppa su due piani suddivisi per zona giorno e zona notte, con ingresso situato al piano terra. Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano problematiche connesse all'ordinaria azione degli agenti atmosferici, a parziale discapito della proprietà sottostante (sub. 14).

Il gruppo di misura dell'utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento è ubicato all'interno di altra unità immobiliare, comunque appartenente alla medesima procedura. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla dislocazione del gruppo in luogo esterno alla citata u.i. ed accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno ==, scala ==, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Santa Lucia snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 (rif.n. 2222.1/2006)
Coerenze: Nord: sub. 25 Est: sub. 26 (lato corte esterna) Sud: sub.14 al piano terra e sub. 18 ai piani primo e secondo Ovest: subb. 14 al piano terra e sub.23 ai piani primo e secondo Nord-Ovest: sub. 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.306,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.306,50
Data della valutazione:	06/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo (12 anni+6 mesi) + (12 anni +6mesi), stipulato il 15/12/2018, con scadenza il 18/06/2031, registrato il 18/12/2018 a Sulmona ai nn. RG 54978/RP 35411, trascritto il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. 144/130 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 24 000,00+iva/anno a corpo.

Il contratto riguarda complessivamente n.8 beni, di cui n.2 (terreno ed immobile a destinazione turistico-alberghiera) appartenenti ad altra procedura esecutiva (rif. rge n.38/2019 - riunita), n.4 alla presente procedura ed altri n.2 (un terreno ed una corte comune) estranei a valutazioni di competenza. Il canone annuo di locazione è stato stabilito ridotto per i primi 4 anni ridotti ad €

6000,00+iva/anno in ragione della compensazione delle spese sostenute per esecuzione di opere edili.

Alla scadenza il contratto verrà tacitamente rinnovato, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 18 mesi comunicato a mezzo di lettera raccomandata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con scritture aggiuntive del 02.09.2009, del 21.11.2012 e del 30.07.04 le parti convennero rinegoziazioni dei termini di rimborso del mutuo contratto con allungamenti della durata del periodo di ammortamento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, stipulata il 15/12/2018 a firma di Notaio Vittorio Altiero ai nn. 54978/35411 di repertorio, trascritta il 04/01/2019 a L'Aquila ai nn. RG 144/RP 130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi di locazione ultranovennale.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per locazione di immobili con corresponsione quadrimestrale delle quote. Tacito rinnovo alla scadenza naturale, salvo disdetta espressa con preavviso di 18 mesi a mezzo lettera raccomandata.

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** attiva, stipulata il 22/09/2005 a firma di Notaio Mattia Valente ai nn. rep.17075/racc.6401 di repertorio, registrata il 23/09/2005 a Avezzano ai nn. 2994, iscritta il 23/09/2005 a L'Aquila ai nn. RG 24834/RP 6358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1 400 000,00.

Importo capitale: 700 000,00.

Durata ipoteca: 30.

Mutuo fondiario, a rimborso semestrale, contratto a tasso variabile per terreno di sedime (ex fg. 23, mappale 1389 - NCT) dell'immobile all'epoca in corso di costruzione (poi iscritto al fg. 23, mappale 1491- NCEU). I.C.S. al momento della sottoscrizione: 4,05 %

ipoteca attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ED AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 1.059.725,32.

Importo capitale: € 1.191.388,01.

La formalità è riferita solamente a estratto dei ruoli allegati a DOMANDA DI INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (ART.499 c.p.c.) rif. Prot. n°1007089 del 19/03/2021 (2021-ADERISC-1007089).

Cartelle esattoriali notificate dal 2010 al 2019. Conservatoria di competenza: L'AQUILA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/10/2020 a L'Aquila ai nn. RG 13520/ RP 10598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Erogazione I tranche mutuo, trascritta il 28/12/2005 a L'Aquila ai nn. RG 34126/RP 4628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO

(Compendio Scisso)

Erogazione II tranche mutuo e quietanza finale, trascritta il 21/11/2006 a L'Aquila ai nn. RG 29449/RP 4646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

La formalità è riferita solamente a alla definizione della corresponsione in n. 40 rate semestrali della quota di rimborso del mutuo, il frazionamento dello stesso e della relativa ipoteca in 4 quote.

Con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

Frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca in quote, trascritta il 01/12/2006 a L'Aquila ai nn. RG 30250/RP 4862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn. 24834/6358.

Quota 4-n.741334008/62: foglio 23, p.lla 1491, subb. 7 e 17. Con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso).

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: n.a.

Ulteriori avvertenze:

Il territorio comunale appartiene ad area sottoposta a vincolo derivante dalla perimetrazione del Piano Regionale Paesistico vigente ed a quello derivante dalla pianificazione dell'Ente autonomo del Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise (intesa sulla variante al PRG tra Ente Parco ed Amministrazione Comunale sottoscritta il 07/06/2017).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessun proprietario precedente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 13/09/2006), registrato il 13/09/2006 a L'Aquila ai nn. 2222.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire/VAR N. PdC 67/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di edificio per civile abitazione in Viale Santa Lucia-Lotto 105- Zona C del PRG - variante al PdC n. 26 del 21/07/2004, presentata il 31/01/2005 con il n. 496 di protocollo, rilasciata il 14/07/2005 con il n. 67/2005 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo

Permesso di costruire in variante in corso d'opera del PdC n.67/2005 N. PdC 114/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di adeguamento strutturale e recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 31/05/2005 con il n. 2630 di protocollo, rilasciata il 14/04/2006 con il n. 114/2006 di protocollo, agibilità del 09/07/2008 con il n. 23 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera : "Disciplina urbanistica della Variante Generale al P.R.G., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.10.2007 e adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27.02.2008.", l'immobile ricade in zona Zona C1 (ex C) - ambiti ad attuazione indiretta residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 60 – "Disciplina degli Ambiti di completamento per attività ad attuazione indiretta - zona C5, (ex ACAi), zona D3 e zona C1 (ex Cri)" - PRG 2007 Norme Tecniche di Attuazione Versione definitiva adeguata alle prescrizioni degli Enti sovracomunali Maggio 2019. (...)Tali ambiti comprendono le parti non attuate del Piano Particolareggiato della zona C del PRG di cui il presente è variante generale. In tale zona si confermano le previsioni di cui al P.P. della zona C di espansione del

PRG vigente, nelle more della redazione ed approvazione di variante a suddetto Piano Particolareggiato. (...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A-Sub. 17: Si rileva una difformità sull'altezza di piano autorizzata indicata in 2,55 m rispetto a quella realizzata di 2,60 m. Essendo lo scostamento della misura nel margine del 2%, essa è annoverabile tra le "difformità non rilevanti". B- Sub. 17: Si rileva una tipologia differente di parapetto (tipo signorile) rispetto a quanto autorizzato ed in atti. Il DPR 13 febbraio 2017, n. 31 - "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"- annovera nell' ALLEGATO A - " INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA" -anche gli interventi sui parapetti.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 17: piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 17

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi sezione "edilizia"

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PESCIASSEROLI VIA SANTA LUCIA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a PESCIASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quantiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza della struttura alberghiera (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'edificio ha struttura in cemento armato con tetto a falde in legno, le rifiniture esterne sono ad intonaco tinteggiato a colore con elementi architettonici in pietra calcarea lavorata. L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra-primo-secondo e dotato di corte esterna esclusiva parzialmente delimitata dai beni confinanti.

L'appartamento si sviluppa su due piani suddivisi per zona giorno e zona notte, con ingresso situato al piano terra. Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano problematiche connesse all'ordinaria azione degli agenti atmosferici, a parziale discapito della proprietà sottostante (sub. 14).

Il gruppo di misura dell'utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento è ubicato all'interno di altra unità immobiliare, comunque appartenente alla medesima procedura. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla dislocazione del gruppo in luogo esterno alla citata u.i. ed accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno ==, scala ==, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Santa Lucia snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 (rif.n. 2222.1/2006)
Coerenze: Nord: sub. 25 Est: sub. 26 (lato corte esterna) Sud: sub. 14 al piano terra e sub. 18 ai piani primo e secondo Ovest: sub. 14 al piano terra e sub. 23 ai piani primo e secondo Nord-Ovest: sub. 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista esterna dell'immobile



Vista open space piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono le numerose riserve naturali del Parco Nazionale d'Abruzzo; Barrea; Isernia, Castel di Sangro, Roccaraso; Pescocostanzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: le numerose aree faunistiche ed infopoint del Parco Nazionale d'Abruzzo; il centro visite di Pescasseroli; la chiesa di Santa Lucia.

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491 e fa parte della gestione dell'adiacente struttura ricettiva alberghiera a 4 stelle denominata "Villino Quintiliani". L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza del villino (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio alberghiero (lato via Oppieto). L'unità in esame consiste in un appartamento sito al piano terra-primo-secondo e dotato di corte esterna esclusiva parzialmente delimitata dai beni confinanti. La corte esterna è pavimentata.

All'interno dell'appartamento sono presenti al piano primo un vano *open-space* destinato a pranzo-soggiorno con camino, al piano superiore due camere da letto ed un bagno. I rivestimenti interni sono del tipo a listoni in parquet per il pavimento e del tipo grès porcellanato a mosaico per le pareti del bagno e grès per il lato cucina ed il camino. Le aree restanti, pareti e soffitti, sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. La caldaia, a marca Riello, è per riscaldamento invernale e distribuzione dell'acqua calda sanitaria; sono presenti termostato, termoarredo e riscaldamento a pavimento. A garanzia del ricambio d'aria nel locale bagno del piano primo è presente il sistema di aspirazione forzata tramite aspiratore a marca "Vortice". Gli accessori a vista dell'impianto elettrico sono in plastica a marca "Ticino". I contatori delle utenze sono posti all'esterno dell'immobile in apposito alloggiamento con accesso dalla rampa di ingresso ai garage.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro ed il sistema di oscuramento è realizzato al piano primo con con tendaggi pesanti, al piano secondo con scuretti interni in legno per le finestre a parete

e con tenda a rullo oscurante per i lucernari a marca "Velux". Le porte interne sono in legno con venature. Il portoncino di ingresso, con pannellatura esterna a finitura legno, è blindato. Il parapetto dell'unico balcone presente è di tipo signorile in ferro battuto.

Gli arredi del soggiorno-cucina e delle camere da letto sono su misura in legno massello con rifiniture accurate.

Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano problematiche connesse all'ordinaria azione degli agenti atmosferici ed allo scarico dei fumi della caldaia di altra proprietà.

Nella zona del subalterno 7 (sub. appartenente sempre alla presente procedura) con accesso diretto dagli spazi comuni del blocco garage/magazzini è ubicato il gruppo di misura dell' utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento. Per rendere questo autonomo dal subalterno 7 sarà necessario provvedere alla dislocazione del gruppo all'esterno del magazzino in luogo comunque accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

All' Art. 5 - "Norme per le forniture"- del "Regolamento del servizio idrico integrato -Allegato 2" della società Saca spa (gestore della fornitura del servizio idrico integrato nel Comune di Pescasseroli) sono indicati i riferimenti di merito, tra cui "sarà installato un contatore per ogni unità immobiliare. Il posizionamento del contatore è individuato e prescritto dal Gestore, sentito l'Utente, sulla base della normativa vigente e di quanto stabilito nel presente Regolamento. Il contatore è ubicato di norma sul confine di proprietà in un punto che consente il libero accesso, all'interno di un pozzetto o di una nicchia protetta da uno sportello".

Degli Impianti:

elettrico: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

gas: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

idrico: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

fognatura: conformità: Non è stata reperita/fornita documentazione relativa alla certificazione dell'impianto ★★★★★★★★★★

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	
Superfici principali	67,00	x	100 %	=	67,00
Superfici accessorie comunicanti	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	75,00				75,00



Planimetria in atti dal 13/09/2006

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/07/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare regionale
Descrizione: Appartamento su più livelli con giardino
Indirizzo: via Colli Bassi s.n.c
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/03/2021
Fonte di informazione: inserzionista privato
Descrizione: Appartamento su due livelli con giardino
Indirizzo: viale benedetto croce traversa 3, 4
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: Unità immobiliare su più livelli - anno 2009 - arredi inclusi
Indirizzo: Viale Gabriele D'Annunzio
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/05/2021
Fonte di informazione: inserzionista privato
Descrizione: Appartamento su due livelli in residence
Indirizzo: via delle Pinete
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/04/2021
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: appartamento su più livelli
Indirizzo: via Trieste
Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare regionale
Descrizione: Appartamento su due livelli - piano terzo-ristrutturato
Indirizzo: Via Erminio Sipari, 1
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 109.000,00 pari a 1.557,14 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/04/2022
Fonte di informazione: inserzionista privato
Descrizione: Villa a schiera su più livelli con giardino, arredi inclusi. Anno costruzione 2007.
Efficienza energetica: E
Indirizzo: Via Oppieto
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie: 30
Prezzo: 230.000,00 pari a 1.916,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - zona B1-rilevazione secondo semestre 2020 - abitazioni di tipo civile (06/08/2021)

Domanda: flessione negativa

Offerta: flessione positiva

Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: rilevamento I semestre 2021: n.d.

Agenzia del Territorio - L'Aquila (O.M.I.) - zona B1-rilevazione secondo semestre 2021 - abitazioni di tipo civile (23/05/2022)

Domanda: flessione negativa

Offerta: flessione positiva

Tempo di rivendita o di assorbimento: rilevamento semestrale
Valore minimo: 1.150,00
Valore massimo: 1.700,00

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 Immobiliare 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 in occasione della prima stesura ha consentito l'individuazione del valore unitario di mercato variabile, con approssimazione all'euro tra € 1100,00/mq e € 2285,00/mq, pertanto con valore medio di € 1482,00. La media delle rilevazioni OMI per il II semestre 2020 pone il valore di mercato normale unitario di € 1500,00/mq. L'immobile in esame, dunque, si colloca di poco al di sotto del valore medio statisticamente rilevato nel segmento di riferimento, cui quello in esame può essere utilmente comparato. In occasione della presente revisione sono stati reperiti altri comparabili che si collocano sia in fascia bassa sia media sia alta. Se ne valutano in aggiunta, nel complesso, i due più significativi in fascia bassa ed in fascia alta. Ne consegue che l'individuazione del valore unitario di mercato è attualmente variabile tra € 1100,00/mq e € 2285,00/mq, pertanto con valore medio di € 1560,00, ossia con incremento puntuale del rilevamento che colloca l'immobile in fascia media rilevata del segmento di riferimento.

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 flessione della domanda, in taluni casi assenza, nel mercato immobiliare legata all'eccezionale condizione di emergenza sanitaria pandemica in atto dal 31.01.2020 ("Nell'ultimo anno l'effetto pandemia ha portato a un iniziale aumento dei prezzi (+7% nel I trimestre 2020 rispetto a fine 2019), poi calmierato durante il 2020, con un calo del 5% dei prezzi da maggio 2020 a maggio 2021." - https://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_panorama_immobiliare/tecnoborsa_panoramaimmobiliare_nr257-2021.pdf).

Ad oggi, l'indagine sul mercato delle abitazioni in Italia nel I trimestre 2022 (https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2022-sondaggio-abitazioni/01/statistiche_SAB_20220524.pdf) consolida la tendenza, sebbene cauta sia per la situazione geo-politica europea sia per il rincaro dei beni energetici e dei materiali edili sia per la fase post emergenziale sanitaria, al rialzo dei prezzi di vendita. Vengono preferiti gli immobili già sul mercato e quelli con ambienti su più livelli e pertinenze esterne. In fase di revisione della stima, si rileva nella banca dati OMI (rif. secondo semestre 2021- zona B1) una flessione media negativa dei valori di riferimento nelle compravendite nel comune in esame di circa 5 %.

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 di differenziazione di 0.93, pertanto decrementale. La comparazione riguarda anche il valore normale unitario rilevati dall'OMI che vede l'applicazione di un

coefficiente riduttivo K=1,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 1.560,00 = **117.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente di differenziazione	-8.190,00
interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria	-2.500,00
Manutenzione straordinaria per dislocazione gruppo di misura/contatore acqua potabile al confine della proprietà privata e posa/realizzazione di relativo alloggio-gli interventi di tipo comune ed accantieramento sono considerati in quota di 1/4	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.310,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.310,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinabile in base alle seguenti variabili proprie dell'immobile: ubicazione, caratteristiche peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, manutenzione, finiture, confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù (attive/passive), situazione del mercato (domanda/offerta). L'insieme di questi elementi, unitamente all'esame di documentazione ufficiale ed esperita un'attenta ricerca volta a determinare il più probabile valore medio di mercato indicando sia quello al metro quadro sia quello complessivo, tenendo altresì conto di correzioni ed adeguamenti della stima, concorre alla definizione del valore cercato. Si deve altresì tenere conto dell'incidenza di eventuali oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale per le difformità riscontrate che determinano la riduzione del valore complessivo del cespite.

In considerazione della straordinarietà del periodo socio-economico in atto, si deve porre attenzione alla flessione della domanda nel mercato immobiliare.

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 Pescasseroli, agenzie: a Pescasseroli e nazionali on-line, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare OMI - II semestre 2020 (I semestre 2021 n.d.); ONMI istituito da Tecnoborsa, ed inoltre: professionisti/imprese

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
D	appartamento	75,00	0,00	100.310,00	100.310,00

100.310,00 € 100.310,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota, valutata originariamente in aderenza alla ripartizione delle quote come indicate nel mutuo fondiario e lì identificata con il n.4 - 741334008/62, a seguito delle valutazioni conseguenti alle attività peritali ed a quanto già rappresentato sinteticamente da altra procedura a cui la presente è stata riunita, deriva dal frazionamento del lotto originario di prima stesura, in quanto acclarata la divisibilità per funzione, struttura ed ubicazione, pertanto autonomamente fruibili.

Il lotto, come ora costituito, è indivisibile per funzione e struttura

Riduzione del 1 % per lo stato di occupazione:	€. 1.003,10
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.306,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.306,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F appartamento a PESCIASSEROLI Via Santa Lucia snc, della superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a cui appartiene il cespite in descrizione è situato a circa 300 metri dal centro del paese, è censito al N.C.E.U. al fg. 23, p.lla 1491. L'accesso ad esso è consentito dallo spazio esterno di pertinenza del villino (lato Viale Santa Lucia - SS.83 Marsicana) così come dal parcheggio su altra proprietà (lato via Oppieto). L'edificio ha struttura in cemento armato con tetto a falde in legno, le rifiniture esterne sono ad intonaco tintecciato a colore con elementi architettonici in pietra calcarea lavorata.

L'appartamento di interesse è sito al piano terra/rialzato ed è dotato di corte esterna esclusiva con due ripostigli sottoscala. Lo stato manutentivo generale degli spazi interni è buono. All'esterno, invece, si rilevano alcuni problemi di infiltrazione d'acqua nei ripostigli esterni sottoscala di altre proprietà.

Il gruppo di misura dell'utenza idrica ad approvvigionamento dell'appartamento è ubicato all'interno di altra unità immobiliare, comunque appartenente alla medesima procedura. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla dislocazione del gruppo in luogo esterno alla citata u.i. ed accessibile per controlli, rilevamenti e manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Rialzato, interno ==, scala ==, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1491 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Santa Lucia snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 13/09/2006 protocollo n. AQ0144880 in atti dal 13/09/2006 (rif. n. 2222.1/2006) regime di separazione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

F1 altro terreno, composto da corte esterna esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di 7,00 Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.074,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.074,74
Data della valutazione:	06/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

L'occupazione temporanea è stata autorizzata dal G.E. "sino alla data del 23.9.21, fissata per gli incombenti di cui all'art. 569 c.p.c. riservando all'esito ulteriori valutazioni".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con scritture aggiuntive del 02.09.2009, del 21.11.2012 e del 30.07.04 I eparti convennero rinegoziazioni dei termini di rimborso del mutuo contratto con allungamenti della durata del periodo di ammortamento.

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** attiva, stipulata il 22/09/2005 a firma di Notaio Mattia Valente ai nn. rep.17075/racc.6401 di repertorio, registrata il 23/09/2005 a Avezzano ai nn. 2994, iscritta il 23/09/2005 a L'Aquila ai nn. RG 24834/RP 6358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1 400 000,00.

Importo capitale: 700 000,00.

Durata ipoteca: 30.

Mutuo fondiario, a rimborso semestrale, contratto a tasso variabile per terreno di sedime (ex fg. 23,mappale 1389 - NCT) dell'immobile all'epoca in corso di costruzione (poi iscritto al fg. 23, mappale 1491- NCEU). I.C.S. al momento della sottoscrizione: 4,05 %

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/10/2020 a L'Aquila ai nn. RG 13520/ RP 10598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Erogazione I tranche mutuo, trascritta il 28/12/2005 a L'Aquila ai nn. RG 34126/RP 4628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

Banca Monte dei Paschi di Siena con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

Erogazione II tranche mutuo e quietanza finale, trascritta il 21/11/2006 a L'Aquila ai nn. RG 29449/RP 4646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn.24834/6358.

La formalità è riferita solamente a Si stabiliscono la corresponsione in n. 40 rate semestrali della quota di rimborso del mutuo, il frazionamento dello stesso e della relativa ipoteca in 4 quote..

Con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso)

Frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca in quote, trascritta il 01/12/2006 a L'Aquila ai nn. RG 30250/RP 4862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria nn. 24834/6358.

Quota 2- n.741334006/60: foglio 23, p.lla 1491, sub. 15. Con effetti giuridici a far data dal 01.12.2020 si è scissa in AMCO (Compendio Scisso).

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il territorio comunale appartiene ad area sottoposta a vincolo derivante dalla perimetrazione del Piano Regionale Paesistico vigente ed a quello derivante dalla pianificazione dell'Ente autonomo del Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise (intesa sulla variante al PRG tra Ente Parco ed Amministrazione Comunale sottoscritta il 07/06/2017).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: