



**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI SULMONA**

Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare RGAC 05/2025

Promossa da



Contro

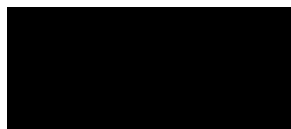


Giudice dell'Esecuzione



**RAPPORTO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Tecnico Incaricato: Ing.



## TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Dott. [REDACTED]

**PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare n. 05/2025 promossa [REDACTED]

[REDACTED], il Sig. Giudice Dott. [REDACTED] ha nominato quale esperto il sottoscritto C.T.U., Ing. [REDACTED] giuramento di rito effettuato in data 17-06-2025 con accettazione telematica dell'incarico.

Nella comunicazione di nomina del perito, il Sig. Giudice ha richiesto al C.T.U. di redigere relazione di stima da cui risultino i seguenti quesiti:

1. *"L'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
2. *Una sommaria descrizione del bene;*
3. *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
4. *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
5. *La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
6. *L'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*

*Dispone, inoltre, che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.a. mezzo posta ordinaria od elettronica nel rispetto, in quest'ultimo caso, della relativa normativa, invitandolo a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.*

*Dispone, infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni:*

- *Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;*
- *Rediga progetto divisionale con conguagli;*

- *Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote."*

Avuto l'incarico di cui sopra e, per adempiere ai quesiti proposti dall'Ill. Sig. Giudice, il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione di atti cartacei relativamente a Catasto e Comune; all'acquisizione di notizie utili verbali e, sostanzialmente ad un primo sopralluogo dell'immobile effettuato in data 04 Luglio 2025 ed al successivo in data 15 Luglio 2025, nell'atto di presa in custodia da parte dell'Avv. [REDACTED] alla presenza della Sig.ra [REDACTED] parte in causa e proprietaria di parte degli immobili oggetto di causa, in cui si è proceduto alla ricognizione, rilievi, verifiche e considerazioni del fabbricato e sue unità immobiliari interessate nonché alla redazione del report fotografico che si allega (All. A). Di seguito, si riporta il tutto in dettaglio.

### **PRECISAZIONE RELATIVA ALLA PARTIC. 418 DEL FOGLIO 4 SUB. 60**

Dalle visure ipotecarie allegate agli atti e come dalla istanza per la vendita degli immobili a cura dell'Avv. [REDACTED], tra gli immobili inseriti nel pignoramento figura anche un locale commerciale in Pratola Peligna al Foglio 4 Partic. 418 Sub. 60.

A titolo indicativo dai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna il fabbricato edificato sulla particella 418 risulta avere come riferimento per la Concessione Edilizia la ditta [REDACTED].

Dagli accertamenti catastali eseguiti tale unità immobiliare risulterebbe al piano terra di un fabbricato posto su Via Madonna della Neve con una superficie catastale di mq. 245 ed intestato alla [REDACTED], con impianto meccanografico del 01/01/1989 ANTECEDENTE LA DATA DI PRESENTAZIONE DELL'UNICO ELABORATO PLANIMETRICO DELLA PARTICELLA 418 DEL 13-10-1989.

Dalla ricerca catastale risulta che sull'Elaborato Planimetrico Catastale n. B76 presentato il 13-10-1989 l'ultimo subalterno riportato in esso è il 49 mentre, nell'Elenco Immobili Catastali visionato il 19-06-2025 i subalterni partono dal 2 fino al 57 poi segue il 60 oggetto di riscontro. Si evince che mancano i subalterni 58 e 59, quindi è strano che l'elenco immobili passi dal sub. 57 al 60 poiché per norma catastale la numerazione dei subalterni deve essere sempre consecutiva. Nelle variazioni eseguite per alcuni subalterni succedutesi negli anni, con soppressione e costituzione di alcuni subalterni, è stato aggiornato l'Elenco Subalterni ma mai presentato un Elaborato Planimetrico di aggiornamento degli stessi, neanche parziale.

Di contro RIFERENDOCI ALLA PARTICELLA 428 all'Elenco Subalterni figurava e figura il Sub. 60 con consistenza catastale di mq. 245 e indirizzo Via Madonna della Neve Piano Terra poi, in data 05/11/1991, soppresso e frazionato nei subalterni 96 (di consistenza catastale mq. 124) e 97 (di consistenza catastale mq. 120) che risultano essere gli attuali locali commerciali. Dalla visura storica risulta che il Sub. 60 della Part. 428 risulta avere impianto meccanografico datato 01/01/1989.

**Da quanto appena esposto e da analisi tecniche, l'unità immobiliare riportata alla Partic. 418 Sub. 60 NON risulta essere esistente nella realtà, ma l'intestazione della proprietà ad [REDACTED] potrebbe essere probabile frutto di un mero errore di digitazione del numero particellare su qualche atto notarile trascritto o dovuto al conservatore in fase di trascrizione.**

Nel sopralluogo effettuato il 04/07/2025 chiedendo alla Sig.ra [REDACTED] informazioni sull'unità immobiliare ricadente sulla particella 418 ed in ditta ad [REDACTED] la stessa Santilli

dichiarava verbalmente che non conosceva la particella 418 ed eventuali loro proprietà sulla stessa ricadenti.

## 1. Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

I beni oggetto di causa sono in tenimento del Comune di Pratola Peligna.

Si precisa che gli immobili intestati alla società [REDACTED] SNC, come risultanti sulla visura ipotecaria in atti, catastalmente risultano intestati alla società [REDACTED]

Di seguito si riportano i dati, la consistenza ed il classamento catastale di tutti i beni; particelle e subalterni confinanti con relativi intestatari catastali.

### Dati Catastali

- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 33 – Magazzino – Via degli Appennini - Piano T – Rendita € 671,40 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 250, superficie catastale mq. 270 - di proprietà della [REDACTED]. Confina con:
  - o Subalterni n. 150, 112 e 113 della stessa ditta.
  - o Subalterno 121 in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 96 - Negozio – Via Madonna della Neve – Piano T – Rendita € 2.459,32 – Categoria C1 classe 5 - Consistenza mq. 111, Superficie Catastale mq. 124 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - o Subalterno 128 in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1.
  - o Subalterno 97 in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1.
  - o Subalterno 1 – Corte comune alla particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 112 – Magazzino - Via degli Appennini – Piano S1-T – Rendita € 316,90 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 118, Superficie catastale mq. 146 - di proprietà della [REDACTED] Confina con:
  - o Subalterno 1 area di manovra.
  - o Subalterno 19 in ditta a [REDACTED] il 03/06/1971 proprietà 1/1.
  - o Subalterno 20 in ditta a [REDACTED] il 03/09/1990 proprietà 1/1.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 113 – Magazzino – Via degli Appennini - Piano T – Rendita € 279,30 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 104,00, Superficie Catastale mq. 116 - di proprietà della [REDACTED]. Confina con:
  - o Subalterni n. 33, 112 e Partic. 3138 della stessa ditta.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 127 – Negozio - Via Madonna della Neve - Piano T – Rendita € 2.415,00 – Categoria C1 classe 5 - Consistenza mq. 109,00, Superficie Catastale mq. 121,00 - di proprietà di [REDACTED] Confina con:
  - o Subalterno 128 in ditta a [REDACTED] nata [REDACTED] proprietà 1/1.
  - o Subalterno 1 e 2 – Corte comune e rampa di accesso al PS1 della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 131 – Autorimessa - Via Madonna della Neve - Piano S1 – Rendita € 75,20 – Categoria C6 classe 6 - Consistenza mq. 26,00, Superficie Catastale mq. 26,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - o Subalterno 130 stessa ditta.

- Subalterno 132 in ditta a [REDACTED] il 01-01-1948 proprietà 1/1.
- Subalterno 2 – area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 132 – Locale di deposito - Via Madonna della Neve - Piano S1 – Rendita € 41,63 – Categoria C2 classe 2 - Consistenza mq. 26,00, Superficie Catastale mq. 27,00 - di proprietà di [REDACTED] Confina con:
  - Subalterno 133 stessa ditta.
  - Subalterno 131 in ditta alla società [REDACTED] proprietà 1/1.
  - Subalterno 2 – area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 133 – Locale di deposito - Via Madonna della Neve - Piano S1 – Rendita € 41,63 – Categoria C2 classe 2 - Consistenza mq. 26,00, Superficie Catastale mq. 27,00 - di proprietà di [REDACTED] Confina con:
  - Subalterno 132 stessa ditta.
  - Subalterno 140 in ditta alla società [REDACTED] proprietà 1/1.
  - Subalterno 2 – area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 134 – Magazzino - Via degli Appennini - Piano T – Rendita € 241,70 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 90,00, Superficie Catastale mq. 95,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 135 stessa ditta.
  - Subalterno 1 – rampa di accesso e area di manovra della particella 428.
  - Partic. 3028 Subalterno 2 e 7 in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1.
  - Partic. 3028 Subalterno 4 e 6 in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 135 – Magazzino - Via degli Appennini - Piano T – Rendita € 222,90 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 83,00, Superficie Catastale mq. 87,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 134 stessa ditta.
  - Subalterno 136 in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1.
  - Subalterno 1 – area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 140 – Magazzino - Via Madonna della Neve - Piano S1 – Rendita € 72,51 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 27,00, Superficie Catastale mq. 29,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 133 e 141 stessa ditta.
  - Subalterno 2 - area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 141 – Magazzino - Via Madonna della Neve - Piano S1 – Rendita € 72,51 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 27,00, Superficie Catastale mq. 33,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 140 stessa ditta.
  - Subalterno 2 - area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 142 – Magazzino - Via Madonna della Neve - Piano S1 – Rendita € 77,88 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 29,00, Superficie Catastale mq. 34,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 143 stessa ditta.
  - Subalterno 2 - area di manovra della particella 428.

- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 143 – Magazzino - Via Madonna della Neve - Piano S1 – Rendita € 77,88 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 29,00, Superficie Catastale mq. 30,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 142 stessa ditta.
  - Subalterno 2 - area di manovra della particella 428.
  - Subalterno 124 in ditta a [REDACTED]
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 149 – Magazzino - Via degli Appennini - Piano T – Rendita € 182,62 – Categoria C2 classe 5 - Consistenza mq. 68,00, Superficie Catastale mq. 73,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 150 stessa ditta.
  - Subalterno 121 in ditta a [REDACTED] - proprietà 1/1.
  - Subalterno 1 – area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 150 – Magazzino - Via degli Appennini - Piano T – Rendita € 185,31 – Categoria C2 classe 5 – Consistenza mq. 69,00, Superficie Catastale mq. 74,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Subalterno 33 e 149 stessa ditta.
  - Subalterno 121 in ditta a [REDACTED] - proprietà 1/1.
  - Subalterno 1 – Ingresso e scala comune e area di manovra della particella 428.
- Foglio 4 Particella 429 Subalterno 9 – Garage - Via degli Appennini, int. 9 - Piano T – Rendita € 118,58 – Categoria C6 classe 6 - Consistenza mq. 41,00, Superficie Catastale mq. 45,00 - di proprietà di [REDACTED]. Confina con:
  - Area condominiale, area di manovra, ingresso comune, scala ed ascensore.
  - Subalterno 8 in ditta a [REDACTED] - proprietà 1/1.
  - Posteriormente con subalterno non identificato per mancanza dell'Elaborato Planimetrico Catastale.
- Foglio 4 Particella 429 Subalterno 20 – Appartamento - Via degli Appennini n. 4, int. 11 - Piano 4 – Rendita € 511,29 – Categoria A2 classe 2 - Consistenza vani 9, Superficie Catastale mq. 221,00 escluse le aree scoperte mq. 212,00 - di proprietà di [REDACTED] Confina con:
  - Subalterno 19 in ditta a [REDACTED] – proprietà 1/2.

Si allegano il foglio di mappa delle particelle e planimetrie catastali delle unità immobiliari (All. B).

## 2. Sommatoria descrizione del bene

- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 33: trattasi di magazzino al piano terra della superficie utile di mq. 255,50 di forma romboidale avente altezza di m. 3,30, con accesso pedonale dall'ingresso e scala comune e accesso carrabile direttamente dal magazzino della stessa ditta distinto con il sub. 113. È provvisto di antibagno e bagno, pavimentazione con piastrelle di ceramica, intonaco al civile liscio al soffitto, pareti e pilastri. Sono presenti quattro finestre a bocca di lupo allo stato

grezzo senza infissi. È provvisto di impianto di illuminazione ed anche di impianto idrico nella zona bagno.

- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 96: trattasi di locale commerciale al piano terra della superficie utile di mq. 108,70 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 3,50, con accesso pedonale e vetrata da corte esclusiva di mq. 36,17. È provvisto di pavimentazione con piastrelle in ceramica e intonaco la civile liscio su tutte le pareti e soffitto. Sul prospetto opposto all'ingresso ci sono due finestre aereo-illuminanti. Dotato di impianto elettrico. La superficie rilevata è riferita alla linea di confine virtuale catastale di divisione con il sub. 128.  
Con il subb. 97, 127 e 128 risulta un unico locale commerciale con destinazione a supermercato denominato [REDACTED].
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 112: trattasi di magazzino al piano terra e seminterrato della superficie utile di mq. 116,80 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 3,14. Ha accesso pedonale dal piano terra con ingresso dalla particella 3138 di proprietà della stessa ditta. È composta da ingresso, scala a scendere, magazzino, bagno e ripostiglio, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, intonaco al civile liscio al soffitto e pareti. È presente una finestra a bocca di lupo con infisso nel bagno. È provvisto di impianto di illuminazione e di impianto idrico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 113: trattasi di magazzino al piano terra della superficie utile di mq. 110,00 e corte esclusiva di mq. 13,30 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 3,30, con accesso carrabile dalla corte esclusiva e, all'interno di esso, accesso carrabile interno per il Sub. 33 di proprietà della stessa ditta. È provvisto di pavimentazione in piastrelle di ceramica, intonaco al civile liscio sia al soffitto e pareti eccetto quella esterna confinate con la particella 3138 che risulta allo stato grezzo. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 127: trattasi di locale commerciale al piano terra della superficie utile di mq. 106,67 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 3,50, con accesso pedonale e vetrata da corte esclusiva di mq. 21,00. È provvisto di pavimentazione con piastrelle in ceramica e intonaco la civile liscio su tutte le pareti e soffitto. Sul prospetto opposto all'ingresso e sulla parete laterale, che dà sulla rampa di accesso comune, ci sono finestre aereo-illuminanti. Dotato di impianto elettrico. La superficie rilevata è riferita alla linea di confine virtuale catastale di divisione con il sub. 128.  
Con il subb. 96, 97 e 128 risulta un unico locale commerciale con destinazione a supermercato denominato [REDACTED].
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 131: trattasi di autorimessa al piano seminterrato della superficie utile di mq. 25,50 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 2,50, con accesso carrabile da subalterno 2 area di manovra comune. Presenta soffitto intonacato al civile, pavimentazione e rivestimento delle pareti, realizzati con ciottoli e scaglie di pietra, presenta impianto elettrico non allacciato ed impianto idrico per orinatoio e rubinetto. Nella parete posteriore rispetto all'ingresso è presente una finestra a bocca di lupo con griglia di aereazione in metallo.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 132: trattasi di locale di deposito al piano seminterrato della superficie utile di mq. 29,70 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 1,95, con accesso carrabile da subalterno 2 area di manovra comune. Presenta pareti e soffitto intonacati al civile con pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nella parete posteriore rispetto all'ingresso è presente una finestra a bocca di lupo senza infisso. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 133: trattasi di locale di deposito al piano seminterrato della superficie utile di mq. 30,30 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 1,95, con

accesso carrabile da subalterno 2 area di manovra comune. Presenta pareti e soffitto sprovvisti di intonaco con pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nella parete posteriore rispetto all'ingresso è presente una finestra a bocca di lupo senza infisso. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.

- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 134: trattasi di magazzino al piano terra della superficie utile di mq. 91,50 di forma pressoché rettangolare con squadro a rientrare sulla parete a confine con la rampa di accesso, avente altezza di m. 3,53. Accesso carrabile da subalterno 1 area di manovra comune, accesso condiviso con il sub.135. Presenta pareti e soffitto intonacati al civile con pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nelle pareti a confine con la rampa di accesso sono presenti finestre con infisso in ferro e vetro. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico. La superficie rilevata è riferita alla linea di confine virtuale catastale di divisione con il sub. 135. Con il sub. 135 risulta un unico locale avente unica porta di accesso carrabile in ferro a servizio di entrambi i subalterni.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 135: trattasi di magazzino al piano terra della superficie utile di mq. 82,35 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 3,53. Accesso carrabile da subalterno 1 area di manovra comune, accesso condiviso con il sub.134. Presenta soffitto intonacato al civile e parete a confine con il sub. 136 al grezzo, pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nella parete opposta a quella di ingresso è presente finestra a bocca di lupo senza infisso. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico. La superficie rilevata è riferita alla linea di confine virtuale catastale di divisione con il sub. 134. Con il sub. 134 risulta un unico locale avente unica porta di accesso carrabile in ferro a servizio di entrambi i subalterni.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 140: trattasi di locale di deposito al piano seminterrato della superficie utile di mq. 25,50 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 1,95, con accesso carrabile da subalterno 2 area di manovra comune. Presenta pareti e soffitto intonacati al civile con pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nella parete posteriore rispetto all'ingresso è presente una finestra a bocca di lupo senza infisso. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 141: trattasi di locale di deposito al piano seminterrato della superficie utile di mq. 26,50 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 1,95, con accesso carrabile da subalterno 2 area di manovra comune. Presenta pareti e soffitto intonacati al civile con pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nella parete posteriore rispetto all'ingresso è presente una finestra a bocca di lupo senza infisso. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 142: trattasi di locale di deposito al piano seminterrato della superficie utile di mq. 26,50 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 1,95, con accesso carrabile da subalterno 2 area di manovra comune. Presenta pareti e soffitto intonacati al civile con pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nella parete posteriore rispetto all'ingresso è presente una finestra senza infisso. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 143: trattasi di locale di deposito al piano seminterrato della superficie utile di mq. 25,40 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 1,95, con accesso carrabile da subalterno 2 area di manovra comune. Presenta pareti e soffitto intonacati al civile con pavimentazione allo stato grezzo di cemento. Nella parete posteriore rispetto all'ingresso è presente una finestra senza infisso. Sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 149: trattasi di magazzino al piano terra della superficie utile di mq. 68,20 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 3,48, con accesso pedonale e

- vetrata da sub. 1 area di manovra comune. È provvisto di pavimentazione con piastrelle in ceramica e intonaco la civile liscio su tutte le pareti e soffitto. Dotato del solo impianto elettrico.
- Foglio 4 Particella 428 Subalterno 150: trattasi di magazzino al piano terra della superficie utile di mq. 70,35 di forma pressoché rettangolare avente altezza di m. 3,48, con accesso pedonale e vetrata da sub. 1 area di manovra comune. È provvisto di pavimentazione con piastrelle in ceramica e intonaco la civile liscio su tutte le pareti e soffitto. Dotato del solo impianto elettrico.
  - Foglio 4 Particella 429 Subalterno 9: trattasi di garage al piano terra della superficie utile di mq. 54,45 di forma pressoché rettangolare con restringimento sulla parete verso la scala e ascensore condominiale, avente altezza di m. 3,62, con accesso carrabile da area di manovra comune. È provvisto di pavimentazione con piastrelle in ceramica e intonaco la civile liscio su tutte le pareti e soffitto. Dotato di impianto elettrico ed idrico.
  - Foglio 4 Particella 429 Subalterno 20: trattasi di appartamento al piano quarto della superficie utile di mq. 176,77 oltre a due terrazzi, due balconi e ed un ripostiglio esterno all'appartamento, di forma pressoché rettangolare avente altezza minima di m. 1,96 e massima di m. 3,32, con accesso da pianerottolo comune a scala, ascensore e sub. 19. Si estende per l'intera lunghezza del fabbricato sul lato sinistro rispetto all'andamento della scala. Tutto l'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici per abitazioni con rifiniture eccellenti e stato di conservazione generale ottimo. Per la divisione dei vani e degli accessori si rimanda alla pianta derivante dai rilievi in allegato (All. C)

Per una migliore e completa identificazione delle singole unità immobiliari si rimanda alle allegate piante derivate dai rilievi (All. C) e all'allegato report fotografico (All. A)

**3. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**

Da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale redatto dalla Dott. [REDACTED] in data 02 Aprile 2025 sono riportate le formalità relative ai beni oggetto di pignoramento, essendo tale certificato già in atti del Tribunale ed avente data 02 Aprile 2025 si ritiene valida ed efficace.

**4. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Per quanto concerne i beni oggetto di pignoramento questi, fanno parte di due fabbricati distinti. Nel dettaglio un fabbricato riguarda la Partic. 428 in cui ricadono le proprietà di [REDACTED], di [REDACTED] Altro fabbricato riguarda la Partic. 429 in cui ricadono le proprietà di [REDACTED] (solo l'appartamento ed un garage).

Per la Partic. 428 denominata [REDACTED]” la gestione amministrativa è assegnata a [REDACTED]

Amministratore Geom. [REDACTED]. Contattato ha comunicato (All. D) la posizione debitoria nei confronti del condominio al 22-09-2025 e nel dettaglio:

- [REDACTED] deve versare € 52,47;
- [REDACTED] deve versare € 255,40 + € 325,36 per un totale di € 580,76;
- [REDACTED] deve versare € 474,36 + 49,94 per un totale di € 524,30.

Per la Partic. 429 denominata “[REDACTED]” la gestione amministrativa è assegnata a [REDACTED] Amministratore Pro Tempore. Contattata ha comunicato (All. D) la posizione debitoria della Sig.ra [REDACTED] nei confronti del condominio al 25-09-2025 è regolare.

#### **5. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa**

Come già si è detto i beni oggetto di pignoramento ricadono nelle particelle catastali 428 e 429. Si è riscontrato che i titoli abilitativi urbanistici ed edilizi comunali messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna e visionati nei giorni 3 e 4 Settembre 2025, riguardano una serie di concessioni di cui, di seguito, se ne citano gli estremi con parziale indicazione di riferimento pratica:

1. Concessione per esecuzione opere edili fascicolo n. 103/78 del 07-11-1978 – “Costruzione di fabbricato” relativa al Foglio 4 Particella 429;
2. Concessione per esecuzione opere edili fascicolo n. 103/78 del 30-12-1980 – “Variante al progetto originario n. 103 del 07-11-1978” relativa al Foglio 4 Particella 429;
3. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 7 del 29-04-1985 – “Areazione bagni” relativa al Foglio 4 Particelle 428 e 429;
4. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 13 del 21-05-1985 – “Costruzione di fabbricato per civile abitazione” relativa al Foglio 4 Particelle 428 e 429;
5. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 13/1985 del 09-09-1986 – “Spazi abitabili e piano sottotetto” relativa al Foglio 4 Particella 428;
6. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 12 del 04-06-1987 – “Sistemazione esterna”;
7. Concessione gratuita per esecuzione opere edili fascicolo n. 41 del 28-10-1987 – “Realizzazione di recinzione”;
8. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 13/1985 del 07-07-1988 – “Costruzione di fabbricato – Progetto di variante”;
9. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 13/1985 del 18-09-1989 – “Costruzione di fabbricato – Progetto di variante”;
10. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 71 del 20-10-1990 – “Costruzione di fabbricato” relativa al Foglio 4 Particelle 428 e 429;
11. Concessione onerosa per esecuzione di opere edili fascicolo n. 75 del 05-09-1995 – “Variante architettonica” che richiama la C.E. n. 71 del 20-10-1990;
12. Sanatoria di opere abusive n. 01/96 senza data - “Cambio di destinazione d’uso di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato in angolo tra la via per Prezza e via Madonna della Neve, da magazzino a locale commerciale (fg. 4 n. 428 sub. 119)” (ex sub. 119 ora subb. 127 e 128);

13. Sanatoria di opere abusive n. 02/96 senza data - “Cambio di destinazione d’uso di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato in angolo tra la via per Prezza e via Madonna della Neve, da magazzino a locale commerciale (fg. 4 n. 428 sub. 96)”;

NOTA: alla concessione n. 13/85 fa parte una concessione edilizia in variante del 18-12-1987 non presente negli atti comunali messi a disposizione per la consultazione, variante che viene riportata nella Autorizzazione di Agibilità del 13-5-1996, riferita agli attuali subb. 96 e 127 (ex 119).

In allegato estratto di alcune concessioni edilizie e di alcune tavole di progetti (All. E)

### **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E RISPONDENZA URBANISTICA, CATASTALE ALLO STATO DI FATTO**

FOGLIO 4 PARTIC. 429 SUBB. 9 e 20: Autorizzazione di Abitabilità fascicolo n. 103/1978 e varianti rilasciata il 5 Nov. 1982 dal Comune di Pratola Peligna nella persona del Commissario Straordinario Dott. [REDACTED] (All. F). Esatte anche le schede catastali relative sia all’appartamento sub. 20 che al garage sub. 9 presentate in catasto in data 15-12-1983 e tutt’ora vigenti.

FOGLIO 4 PARTIC. 428 SUBB. 96 e 127: Autorizzazione di Agibilità del 13/5/1996 rilasciata dal Comune di Pratola Peligna (All. G). In tale autorizzazione vengono richiamate:

- le concessioni edilizie n. 13/85 e successive varianti rilasciate il 9/9/1986, il 18/12/1987, il 7/7/1988 e il 18/2/1989;
- la concessione edilizia n. 12 del 4/6/1987;
- la concessione edilizia n. 71 del 20/10/1990;
- la concessione edilizia n. 75 del 5/9/1995
- le concessioni a sanatoria rilasciate ex l.47/85 (condono edilizio) n. 1 del 16/1/1996 e n. 2 del 16/1/1996 relative specificatamente ai locali commerciali.

Per quanto riguarda le schede catastali si ha che:

- per il sub. 127 (ex sub. 119) c’è corrispondenza con lo stato di fatto ed urbanistico;
- per il sub. 96 (ex sub. 60) la sagoma della struttura corrisponde urbanisticamente, catastalmente però è riportato un bagno con antibagno che nello stato di fatto non esiste né tantomeno esiste il setto murario di divisione con il sub. 128 (ex 119) ma solo la pilastratura; nel setto murario verso il sub. 97 esistono due accessi non riportati in planimetria catastale.

**NOTA:** i subb. 127 – 128 – 96 formano un unico locale commerciale denominato [REDACTED] con due accessi anche verso il sub. 97 (non oggetto di causa e quindi ne visionato ne rilievo).

Per quanto riguarda gli immobili relativi alla Particella 428 subalterni 33 – 112 – 113 – 131 – 132 - 133 – 134 – 135 – 140 – 141 – 142 – 143 – 149 – 150 (13 magazzini ed 1 garage) non si sono riscontrati tra gli atti comunali messi a disposizione per la visione da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna documentazione relativa a Certificati di Agibilità.

Come precedentemente indicato l’ultima concessione edilizia è la n. 75 del 05/09/1995, oltre tale data non si è riscontrata altra concessione edilizia o atto autorizzativo tra la documentazione messa a disposizione dall’Ufficio Tecnico Comunale e visionata. Le ultime piante estrapolate dagli atti comunali sono quelle del piano terra da Via degli Appennini e piano interrato da Via Madonna della Neve relativi alla particella 428 ed allegate alla “Relazione tecnica relativa all’isolamento termico

dell'edificio" a firma dell'Ing. [REDACTED] e depositati con Prot. n. 11806 del 25-11-92 del Comune di Pratola Peligna (in All. H - testata e piante dei piani interessati).

Da riscontri degli Elaborati Comunali nel dettaglio si ha che:

- Sub. 33: urbanisticamente corrisponde nella maggior consistenza alla pianta allegata alla concessione n. 71/90 ma non è riportato bagno ed antibagno presenti nello stato di fatto; stessa cosa per la corrispondenza a livello catastale. Altra difformità urbanistica è relativa alla mancanza di 1 bocca di lupo (3 invece di 4) e catastalmente totalmente assenti (scheda di accatastamento presentata il 21-11-88). Tali difformità si riferiscono ad opere di piccola entità sanabili presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 112: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90, in quanto sulla fascia interessata erano previste quattro autorimesse e una zona di transito finale comune pressoché centrale. Invece attualmente il locale si sviluppa per l'intera lunghezza del fabbricato di circa m. 22,00. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 113: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90, in quanto nella consistenza il deposito risulta ridotto a circa la metà ed inoltre, non estrapolata la fascia della scala di accesso a servizio ed abbinata al sub. 112 posto al piano interrato. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 131: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 con difformità derivante da un aumento della superficie utile, di circa mq. 1,50, verso l'intercapedine del fabbricato presente nel progetto. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 132: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 131 fino al limite del fabbricato, risulta un unico locale destinato a magazzino che comprende anche gli attuali subb. 133 – 140 – 141 – 142 – 143 oggetto di pignoramento ed anche i sub. 123 – 124 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 133: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 131 fino al limite del fabbricato, risulta un unico locale destinato a magazzino che comprende anche gli attuali sub. 132 – 140 – 141 – 142 – 143 oggetto di pignoramento ed anche i subb. 123 – 124 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 140: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 131 fino al limite del fabbricato, risulta un unico locale destinato a magazzino che comprende anche gli attuali subb. 132 – 133 – 141 – 142 – 143 oggetto di pignoramento ed anche i subb. 123 – 124 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 141: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 131 fino al limite del fabbricato, risulta un unico locale destinato a magazzino che comprende anche gli attuali subb. 132 – 133 – 140 – 142 – 143 oggetto di pignoramento

- ed anche i sub. 123 – 124 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
- Sub. 142: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 131 fino al limite del fabbricato, risulta un unico locale destinato a magazzino che comprende anche gli attuali subb. 132 – 133 – 140 – 141 – 143 oggetto di pignoramento ed anche i sub. 123 – 124 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
  - Sub. 143: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale ma urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 131 fino al limite del fabbricato, risulta un unico locale destinato a magazzino che comprende anche gli attuali subb. 132 – 133 – 140 – 141 – 142 oggetto di pignoramento ed anche i sub. 123 – 124 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
  - Sub. 149: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale. Urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 33 fino al limite del fabbricato del lato opposto, risulta un unico locale destinato a deposito, che comprende anche gli attuali subb. 134 – 135 – 150 oggetto di pignoramento ed anche i subb. 136 – 137 – 121 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento;
  - Sub. 150: lo stato di fatto corrisponde alla scheda catastale. Urbanisticamente non corrisponde alla pianta di progetto allegata alla concessione n. 71/90 in quanto, dal confine con il sub. 33 fino al limite del fabbricato del lato opposto, risulta un unico locale destinato a deposito, che comprende anche gli attuali subb. 134 – 135 – 149 oggetto di pignoramento ed anche i subb. 136 – 137 – 121 non oggetto di pignoramento. Sanabile presentando un nuovo progetto di aggiornamento.

NOTA: sarebbe bene presentare un unico progetto di aggiornamento per tutti i suddetti subalterni previa consultazione con l'Ufficio Tecnico Comunale e, solo in seguito si potrà quantificare il costo per la sola progettazione in quanto le opere sono già realizzare. A seguire si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale con variazione per ogni subalterno interessato.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pratola Peligna Prot. n. 0022340 del 16-09-2025 le aree edificate ricadenti nelle particelle 418, 428 e 429 risultano avere una destinazione urbanistica: "Zona Residenziale di Completamento di tipo B".

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. I) rilasciato dal Comune di Pratola Peligna Prot. n. 0022340 del 16-09-2025 le particelle 418, 428 e 429 risultano non gravate da usi civici o da altri vincoli pubblicistici sul bene, né tantomeno risultano ulteriori terreni asserviti per la costruzione dei fabbricati.

### **STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA**

---



In considerazioni di quanto accertato, verificato e descritto ai punti precedenti, il valore medio unitario statistico e di mercato, è stato considerato per tipologia, dislocazione, considerazione sugli impianti tecnologici, caratteristiche di finitura e vetustà e nella reale consistenza rilevata.

Per la valutazione di tutti i beni oggetto di perizia si adotterà il valore unitario di “mq di superficie utile”. Per alcune pertinenze si adotterà il criterio di riduzione di 2/3 considerando per la stima il prezzo intero assegnato allo stesso bene.

Per le valutazioni si fa riferimento ai valori dell’Agenzia delle Entrate – GEOPOI riferite al Secondo Semestre 2024 (All. H), ultima valutazione disponibile, ed adeguati alle caratteristiche e tipologie dei beni, anche in considerazione alla valutazione con “Superficie Utile” che risulta molto più esatta rispetto alla superficie lorda.

Pertanto di seguito si riportano le tabelle contenente le superfici, i prezzi unitari ed il valore totale di ogni unità; tabelle relative ai beni dei singoli soggetti richiamati nella procedura.

Tab. 1

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	DESCRIZIONE	Superfici reali [mq]	Coefficiente di riduzione	Superfici virtuali [mq]	Superfici totali virtuali [mq]	Quotazione [€/mq]	Valutazione [€]
4	428	33	Magazzino	250,27					
			Antibagno	2,35					
			Bagno	2,90					
							255,52	350	89.432,00 €
4	428	112	Magazzino	106,40					
			Bagno	2,90					
			Sottoscala	4,30					
			Ingresso PT	1,40					
							115,00	350	40.250,00 €
4	428	113	Magazzino	110,00					
			Corte esclusiva	13,30	1/3	4,43			
							114,43	350	40.051,67 €
4	428	131	Autorimessa				25,50	380	9.690,00 €
4	428	134	Magazzino				91,50	350	32.025,00 €
4	428	135	Magazzino				82,35	0,35	28,82 €
4	428	140	Magazzino				25,50	280	7.140,00 €
4	428	141	Magazzino				26,50	280	7.420,00 €
4	428	142	Magazzino				26,50	280	7.420,00 €
4	428	143	Magazzino				25,40	280	7.112,00 €
4	428	149	Deposito				68,20	350	23.870,00 €
4	428	150	Deposito				70,35	350	24.622,50 €
<b>TOTALE 289.061,99 €</b>									

Tab. 2

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	DESCRIZIONE	Superfici reali [mq]	Coefficiente di riduzione	Superfici virtuali [mq]	Superfici totali virtuali [mq]	Quotazione [€/mq]	Valutazione [€]
4	428	96	Negozio	108,70					
			Corte esclusiva	36,17	1/3	12,06			
							120,76	1000	120.756,67 €
<b>TOTALE 120.756,67 €</b>									

Tab. 3

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	DESCRIZIONE	Superfici reali [mq]	Coefficiente di riduzione	Superfici virtuali [mq]	Superfici totali virtuali [mq]	Quotazione [€/mq]	Valutazione [€]
4	428	127	Negozi	106,67					
			Corte esclusiva	21,00	1/3	7,00			
							113,67	1000	113.670,00 €
4	428	132	Magazzino				29,70	280	8.316,00 €
4	428	133	Magazzino				30,30	280	8.484,00 €
4	429	9	Garage	41,65					
			Bagno	3,80					
			Soppalco	9,00	1/3	3,00			
							48,45	450	21.802,50 €
4	429	20	<b>Appartamento</b>						
			Terrazzo	12,32	1/3	4,11			
			Terrazzo	11,66	1/3	3,89			
			Cucinino	16,02					
			Cucina	18,15					
			Soggiorno - Pranzo	38,54					
			Soggiorno	18,40					
			Disimpegno	7,50					
			Disimpegno	4,94					
			Camera	15,26					
			Camera	14,74					
			Camera	19,75					
			Bagno	3,36					
			Ripostiglio	7,28					
			Bagno	7,17					
			Antibagno	5,66					
			Balcone	8,32	1/3	2,77			
Balcone	8,25	1/3	2,75						
Ripostiglio esterno	8,90	1/3	2,97						
							193,25	800	154.602,67 €
<b>TOTALE 306.875,17 €</b>									

Riepilogo delle tabelle precedenti (Tab. 1 – Tab. 2 – Tab. 3):

- valore stimato € 289.061,99
- valore stimato € 306.875,17
- valore stimato € 120.756,67

**TOTALE € 716.693,82**

**Alla luce di quanto descritto e stimato, il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura ammonta ad € 716.693,82 (settecentosedicimilaseicentonovantatre/82).**

**Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato**

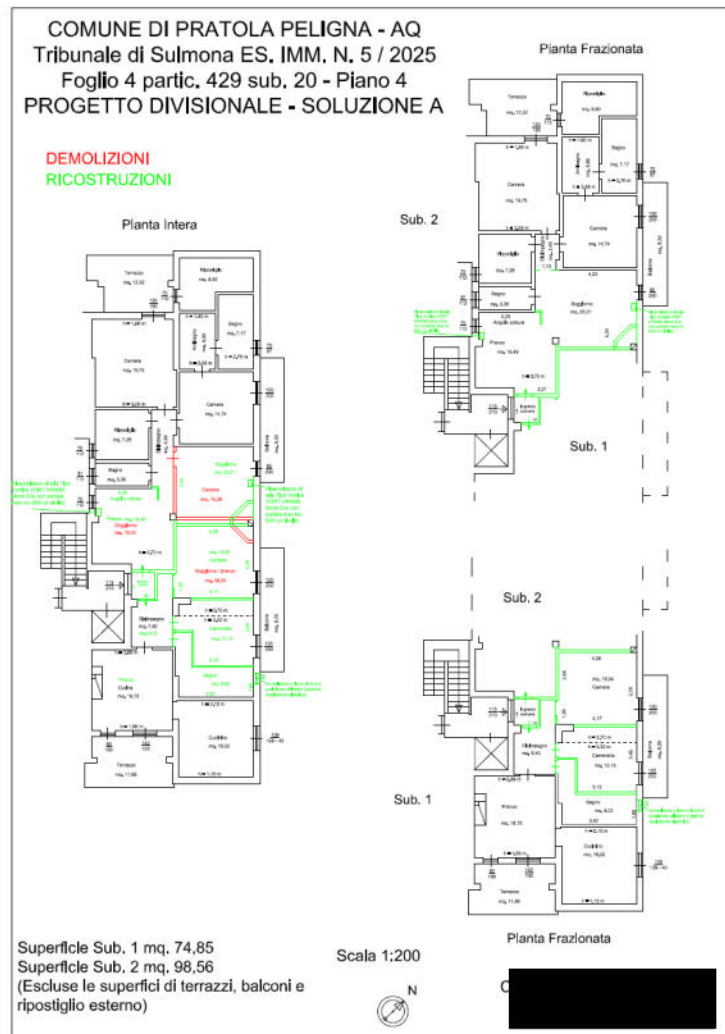
Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento riguarda n. 18 unità immobiliari, ognuna vendibile indipendentemente dalle altre.

Di queste solo per l'appartamento riportato al Foglio 4 Partic. 429 Sub. 20 si possono valutare progetti divisionali, per i quali si rimanda al punto seguente.

## Rediga progetto divisionale con conguagli

Da accurate valutazioni tecniche la migliore ipotesi ricade nella divisione dell'appartamento in due unità abitative derivate aventi ingresso comune. Dallo studio effettuato risultano due progetti divisionali ottimali, che indicheremo con Soluzione A e Soluzione B (All. K).

Di seguito si riportano i progetti divisionali con rappresentazione in pianta.

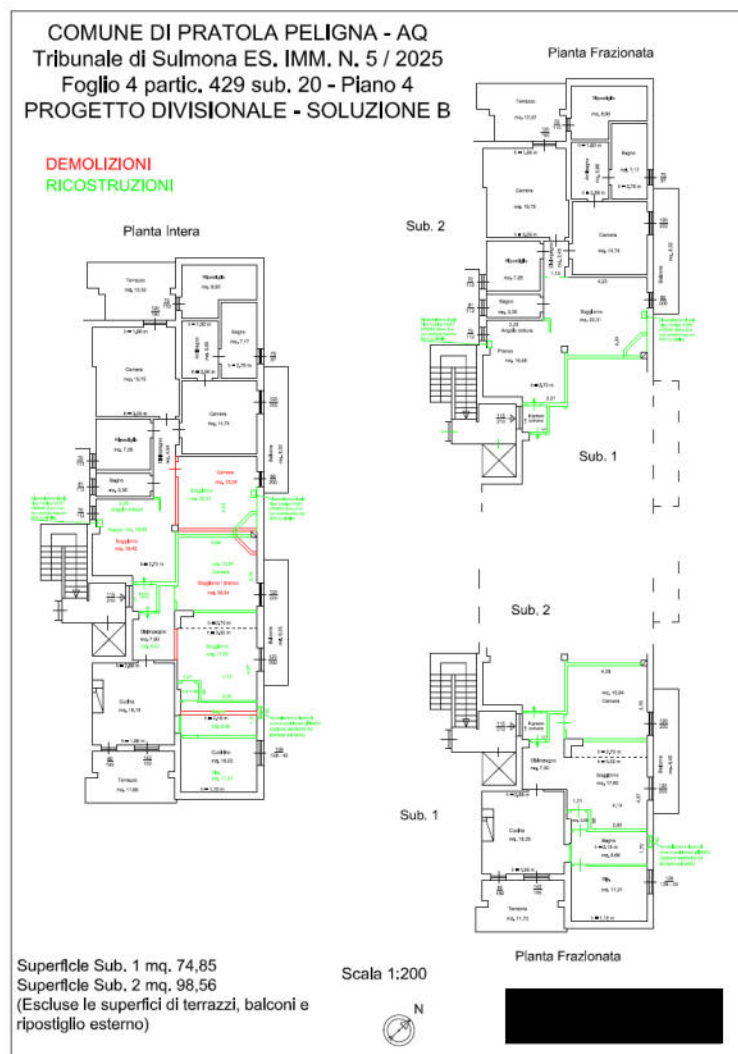


Progetto divisionale Soluzione A

Nella soluzione A le unità immobiliari derivate sono due che indicheremo con Sub.1 e Sub 2, oltre a ingresso comune.

Il Sub. 2 risulta poco modificato rispetto all'esistente, ottenuto demolendo le pareti divisorie della prima camera e realizzando nuovi divisori che delimiteranno i due nuovi subalterni, definendo per il Sub. 2 la zona soggiorno (ex camera) e la zona pranzo (ex soggiorno). Con tale realizzazione tanto per il soggiorno che per la zona pranzo si ha la necessità di installare un ricambiatore di aria per compensare le ridotte superfici aereo-illuminanti rispetto alla superficie calpestabile. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici andranno separati e ripresi per rendere autonome le due unità abitative, con aggiunta dei contatori di consumo elettrico, idrico e gas naturale solo per una unità immobiliare.

Il Sub. 1 si otterrà con modifiche più sostanziali rispetto alla disposizione esistente. La realizzazione dei nuovi divisori che delimiteranno i due nuovi subalterni, definiranno la camera (ex soggiorno) che, con altro divisorio, sarà separata dalla cameretta. Di proseguo verrà realizzato un bagno a ridosso della parete cucina per usufruire di allacci idrici e fognari esistenti nella stessa. Per detto bagno di dovrà prevedere una finestra di aereazione verso l'esterno oppure un sistema di aspirazione elettrico. Quindi si avrà un'unità immobiliare con soggiorno, cucinino, due camere da letto, bagno e disimpegno.



### Progetto divisionale Soluzione B

La soluzione B è simile alla soluzione A, le differenze ricadono nel Sub. 2 in cui si prevede un diverso posizionamento del bagno, eliminazione della cameretta con creazione di soggiorno, lasciando l'attuale cucina invariata.

Per realizzare detto progetto divisionale dell'appartamento in due unità abitative derivate, occorre chiedere titolo abilitativo al Comune di Pratola Peligna. Una volta ottenuto e, terminati i lavori, si procederà all'aggiornamento catastale, con variazione per frazionamento del Sub. 20 in due unità derivate ed inoltre, allestimento dell'elaborato planimetrico per assegnare i due nuovi subalterni.

Per eseguire detto frazionamento, tra progettazione, lavori, variazione catastale e richiesta di agibilità per le due unità derivate, è prevista una spesa presunta di € 45.000,00, oltre alle spese di allaccio di tre nuove utenze domestiche.

**A parere del sottoscritto, anche se tecnicamente l'appartamento può essere diviso in due unità indipendente (con solo ingresso comune) che potranno mantenere la stessa quotazione di mercato, NON c'è un riscontro economico positivo in quanto l'ammontare delle spese di trasformazione è molto oneroso e non verrebbe mai recuperato in sede di vendita.**

Non hanno motivo di esistere conguagli in quanto i beni riguardano la stessa ditta.

**Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote**

Si ribadisce che per il criterio di valutazione è stata considerata la reale consistenza delle unità immobiliari rilevate e, come ben specificato nei grafici in pianta allegati, derivanti dai rilievi eseguiti e dalle considerazioni intrinseche ed estrinseche sia delle singole unità immobiliari sia per la loro dislocazione nell'ambito territoriale in cui si trovano, giungendo ai valori unitari adottati per la stima ed in considerazione della svalutazione commerciale dell'ultimo periodo.

Anche se le unità immobiliari verranno vendute singolarmente la valutazione delle stesse resta inalterata.

Tale a parere del sottoscritto risulta l'analisi fatta, tanto riferisce in evasione al ricevuto incarico.

CASTEL DI SANGRO li 29/09/2025

**ALLEGATI**

- A. Servizio fotografico
- B. Foglio di mappa e Planimetrie, Visure Catastali ed Elaborati Planimetrici;
- C. Pianta dei rilievi effettuati;
- D. Attestazioni Amministratori Condominiali
- E. Concessioni edilizie e stralci di progetti;
- F. Abitabilità Part. 429 Subb. 9 e 20;
- G. Agibilità Part. 428 Subb. 96 e 127;
- H. Estratto della Relazione Termica Ing. [REDACTED]
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- J. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- K. Pianta del progetto divisionale appartamento Part. 429 Sub. 20;