
TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

BPER Credit Management S.C.p.A.

N. Gen. Rep. **37/2018**

Giudice Dr. Daniele Sodani

Custode Giudiziario Avv. Antonio Settevendemie

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato Dott. Arch. Ana Paula Borrvalho da Silva

Iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al n. 682

Iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al n. 60

P. Iva 01797550660



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di L'Aquila sez. A al n. 682, ed iscritta all'Albo del Tribunale di Sulmona al n. 60,

RICEVUTA

la nomina di esperto con provvedimento del 17/10/2018 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Sulmona Dr. Daniele Sodani, relativamente al procedimento R.G.E. 37/2018 e prestato giuramento in data 22/10/2018,

SI ATTENEVA

scrupolosamente alla richiesta di stima ed ai quesiti posti nel verbale di conferimento nomina, così come richiesto anche dall'Art. 173-bis Disp. Att. C.P.C., nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile.

A seguito di conferimento incarico, il CTU acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione presente agli atti della procedura esecutiva, oltre la documentazione reperita dallo stesso, la quale viene riportata in allegati alla presente relazione.

Il perito

Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva

[Faint signature or stamp]

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPAULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



Indice degli allegati

Cartella A	Elaborato grafico del bene (n. di pag. 2)
Cartella B	Repertorio fotografico (n. di pag. 13)
Cartella C	<p>Documenti: Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Mappa catastale per foglio 38 particella 79 scala 1:2000 (n. di pag. 1) 2 Elaborato planimetrico fg. 38 particella 79 scala 1:500 (n. di pagg. 4) 3 Planimetria catastale fg. 38 particella 79 sub. 32 scala 1:200 (n. di pagg. 2) 4 Planimetria catastale fg. 38 particella 79 sub. 17 scala 1:200 (n. di pagg. 2) 5 Planimetria catastale fg. 38 particella 79 sub. 22 scala 1:200 (n. di pagg. 2) 6 Visura storica per immobile fg. 38 particella 79 sub. 32 (n. di pagg. 3) 7 Visura storica per immobile fg. 38 particella 79 sub. 22 (n. di pagg. 3) 8 Visura storica per immobile fg. 38 particella 79 sub. 17 (n. di pagg. 3) 9 Copia Certificato notarile depositato nel fascicolo (n. di pagg. 5)
Cartella D	<p>Documenti forniti dal comune di Sulmona</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Relazione e stralcio elaborati grafici Concessione Edilizia n. 1573/18773 del 8/10/1981 (n. di pagg. 18) 2 Attestato di fine lavori del Comune di Sulmona riferito alla Concessione Edilizia n. 1573/18773 del 8/10/1981 (n. di pag. 1) 3 Richiesta di abitabilità n. 13 del 4/01/1988 (n. di pagg. 3) 4 Certificato di abitabilità n. 121 del 26/06/1991 (n. di pagg. 4) 5 Comunicazione di interventi ordinari per manutenzione edilizia, prot. 27264 del 03/07/2013 (n. di pag. 9) 6 Stralcio PRG del Comune di Sulmona scala 1:2000 (n. di pagg. 2)
Cartella E	<p>Documentazione generica</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Provvedimento di nomina del CTU (n. di pag. 5) 2 Richiesta di accesso ai documenti amministrativi presentata al Comune di Sulmona in data 12/12/2018 prot. 50022 (n. di pagg. 2) 3 Verbale di accesso del custode del 10/12/2018 (n. di pag. 3) 4 Consultazione amministratore condominiale (n. di pagg. 2) 5 Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate (n. di pag. 1)

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



**Immobili siti nel Comune di Sulmona (AQ)
NCEU foglio 38 particella 79 sub 32, 17 e 22**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili oggetto della presente relazione sono un'unità abitativa e due box singoli, siti nel Comune di Sulmona (AQ), Piazza Catullo n. 4, fabbricato A1, e precisamente:

A - appartamento posto al piano quarto, scala A, distinto con il numero interno 8.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 38 mappale 79, subalterno 32, Via delle Metamorfosi snc, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 4, composto da 6,5 vani catastali, superficie catastale totale: 120 m², totale escluse aree scoperte: 116 m², posto al piano 4 e S1, - rendita: euro 469,98, intestato a _____
_____ con proprietà per la quota di 1000/1000.

L'immobile confina rispettivamente: a sud-est con altra abitazione (sub 41), nord-ovest con altra abitazione (sub 31) e ad est con il corpo scala A (sub 2), mentre a sud-ovest e a nord-est si affaccia su area scoperta condominiale (sub 1).

B - box auto singolo posto al piano interrato (S1), scala A, interno A8.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 38 mappale 79, subalterno 17, Via delle Metamorfosi snc, categoria C/6, zona censuaria 2, classe 13, consistenza 16 m², superficie catastale: 17 m², posto al piano S1, - rendita: euro 48,75, intestato a _____
_____ con proprietà per la quota di 1000/1000.

L'immobile confina rispettivamente: a nord-ovest e a sud-est con altro box auto (rispettivamente sub 16 e 18), a nord-est con corridoio comune di accesso alle cantine (sub 2) e a sud-ovest con tunnel di accesso ai garage (sub 4).

C - box auto singolo posto al piano interrato (S1), scala B, interno B7.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 38 mappale 79, subalterno 22, Via delle Metamorfosi snc, categoria C/6, zona censuaria 2, classe 13, consistenza 15 m², superficie catastale: 17 m², posto al piano S1, - rendita: euro 45,71, intestato _____
_____ con proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni con _____.

L'immobile confina rispettivamente: a nord-ovest con il corpo scala B e a nord-est con i corridoio di accesso alle cantine (entrambi sub 3) a sud-est con altro box auto (sub 23) e a sud-ovest con tunnel di accesso ai garage (sub 4).

Trattandosi di una abitazione e di due box singoli, i beni pignorati possono essere suddivisi, senza conseguenze sulla valutazione, nei seguenti lotti:

lotto 1, composto dei beni immobili A e B, foglio 38 mappale 79, subalterno 32 (A/2) e 17 (C/6),

lotto 2, composto dal bene immobile C, foglio 38 mappale 79, subalterno 22 (C/6).

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



Dal sopralluogo effettuato in data 10/12/2018 risulta che l'immobile periziato è complessivamente in ottime condizioni di conservazione.

2. DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sommaria

L'edificio, che ospita le unità immobiliari, presenta configurazione geometrica regolare in pianta ed in elevato, si poggia su terreno pianeggiante e si sviluppa su sei piani fuori terra e uno interrato. Il manufatto è servito da due scale interne a doppia rampa e relativi ascensori. Nel contesto ambientale, si presenta come edificio isolato, con affacci da tutti i lati su area di pertinenza. La struttura portante è costituita da telaio e solette in cemento armato, i solai sono tipo misto e le tamponature in mattoni forati con intercapedine e isolamento. Le rifiniture sono normali, mentre le dotazioni condominiali sono un ampio parcheggio scoperto e una area verde di pertinenza.

L'edificio è stato costruito tra il 1982 e il 1985, e nel 1991 ottiene il certificato di abitabilità (cfr all.to cartella D).

2.2 caratteristiche della zona

Caratteristiche zona:	Semiperiferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	centro commerciale (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (sufficiente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola media superiore, vigili del fuoco, biblioteca, polizia, asilo nido, cinema. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Avezzano, Roccaraso, Popoli, Pescara, L'Aquila, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella,, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Sulmona, Eremo di San Celestino con gli scavi di Ovidio, Borghi fortificati della Valle Peligna.
Collegamenti pubblici:	autostrada, superstrada, autobus, ferrovia.

2.3 Destinazione urbanistica

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella "Zona sottoposta a piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)" art. 3.61.

2.4 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:	
Fondazioni:	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a..
Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

* PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT*

* INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 *



<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: lana di roccia di 3 cm, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi autobloccanti, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: ottime.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilità, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____
in qualità di proprietari in comunione di beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**, contro _____ a firma di TRIBUNALE DI ROMA in data 24/11/2016 ai nn. REP. 79734/2016 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 14/12/2016 ai nn. Reg. Part. 2133 e Reg Gen. 20163.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP.P.A.**, contro _____ a firma di Tribunale Ordinario sede Roma (RM) in data 05/04/2016 ai nn. Rep. 8107/2016 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 06/04/2016 ai nn. Reg. Part. 1751 e Reg Gen. 16349.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CARISPAQ S.P.A.**, contro _____ a firma di Tribunale di Sulmona (AQ) in data 23/05/2012 ai nn. Rep. 122/2012 iscritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 06/07/2012 ai nn. Reg. Part. 988 Reg. Gen. 15592.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO FONDIARIO a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO - ISTITUTO DI CREDITO DI DIRITTO PUBBLICO - SEZIONE DI CREDITO FONDIARIO (TO)**, contro _____ con atto iscritto a Notaio Arcangeli Cesare in data 06/06/1983 ai nn. Rep. 4168/2337.

In rinnovazione dell'ipoteca reg. part. 539 del 14/06/1983.

Riferito limitatamente alla piena proprietà dell'immobile distinto al foglio 38 mappale 79 subalterno 22.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona (AQ) a favore di **BPER BANCA S.P.A.** contro _____ la firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona (AQ) in data 15/06/2018 ai nn. Rep. 334/2018 trascritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 17/07/2018 ai nn. Reg. Part. 9379 e Reg. Gen. 11460.

Pignoramento derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO a favore di **INTESA LEASING S.P.A.** contro _____ a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sulmona in data 08/09/2005 ai nn. Rep. 636 trascritto a Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 19/11/2005 ai nn. Reg. Part. 18330 e Reg. Gen. 30312

Riferito limitatamente alla quota 1/2 di proprietà delle unità immobiliari distinte al foglio 38 mappale 79 subalterni 32 e 17.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

È stata riscontrata una piccola difformità all'interno dell'abitazione (sub. 32) riguardante l'assenza del tramezzo che separa la zona pranzo dal soggiorno, che da progetto originale sarebbero dovuti essere cucina e soggiorno/pranzo. Regularizzabile mediante SCIA in sanatoria. (cfr cartella D)

4.3.2. Conformità catastale

Nessuna difformità. (cfr cartella C)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 660,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 172,56

5.2 Certificazione APE

L'immobile non è dotato di attestazione sulla prestazione energetica come previsto dal D. Lgs. 192 del 2005 e ss.mm. e ii..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Lotto 1 (A e B)

La piena proprietà è pervenuta a |

_____ in comunione di beni con _____
 _____, proprietari dal 10/12/1986 ad oggi,
 in forza di atto di assegnazione a firma di Roberto Ciancarelli con sede in Paganica in data 10/12/1986 ai nn. 53846, registrato a L'Aquila in data 19/12/1986 ai nn. 5004, trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila Reg. Part. 247 Reg Gen. 320 del 08/01/1987.

Lotto 2 (C)

La piena proprietà è pervenuta a | _____ c.f.

_____ in comunione di beni con _____

_____ proprietari dal 30/04/2009 ad oggi,

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPAUULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



in forza di atto di acquisto a firma di Notaio Eric Robertazzi con sede in Avezzano in data 30/04/2009 Rep. 570/425, trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila Reg. Part. 6096 Reg Gen. 8684 del 20/05/2009.

6.2 Precedenti proprietari

Lotto 1 (A e B)

data antecedente il ventennio al 10/12/1986. , proprietario da

Lotto 2 (C)

La piena proprietà _____ era pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma del notaio Roberto Ciancarelli del 22/12/1986 Rep. 53959, trascritto a L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila Reg. Part. 584 Reg Gen. 693 del 14/01/1987.

La piena proprietà della _____ con sede in _____, proprietario da data antecedente il ventennio al 22/12/1986.

7. PRATICHE EDILIZIE

P.E. n. CE 1573 e successive varianti per lavori di la costruzione di un fabbricato sociale di n. 38 alloggi nel piano PEEP sull'unità esecutiva n. 4, palazzina A1 intestata a Cooperativa _____ Concessione Edilizia rilasciata in data 08/10/1981- n. prot. 15773 l'agibilità è stata rilasciata in data 27/06/1991- n. prot. 121 (cfr cartella D).

P.E. n. prot 27264/2013 per lavori di manutenzione ordinaria di un immobile destinato a civile abitazione, in via delle Metamorfosi a Sulmona (AQ), NCEU fg. 38 part. 79, sub. 32 intestata _____ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 03/07/2013- n. prot. 27264 (cfr cartella D).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato, per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è di tipo sintetico comparativo, che mette in relazione il bene da stimare con gli altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

A tal fine, è stata svolta una approfondita indagine di mercato mediante contatto diretto con agenti immobiliari e annunci su siti internet specializzati, i cui risultati sono stati confrontati con i dati dell'Osservatorio di Mercato Immobiliare (OMI).

Si osserva che l'andamento dei prezzi medi richiesti per immobili in vendita nel Comune di Sulmona è in forte diminuzione negli ultimi anni.

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N° 60 ▪



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sulmona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, Ufficio tecnico del comune di Sulmona, Osservatori del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Agenzie immobiliari ed annunci su siti internet specializzati.

9. LOTTO 1 - immobile A e B

9.1 Descrizione appartamento e pertinenza (immobile A)

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 79 subalterno 32, categoria A/2, classe 4, superficie catastale 120 mq, composto da vani 6,5, posto al piano 4, - rendita: 469,98.

L'abitazione si trova al quarto piano di uno stabile, identificato con l'interno 8, della scala A, composto da cinque piani fuori terra, con scala interna comune e ascensore, e un piano interrato a cui si accede da rampa carrabile. L'appartamento, sviluppa una superficie calpestabile di mq 95,00, disposto su unico livello, è composto: da un soggiorno/sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e due locali igienici, di cui uno con 4 pezzi e l'altro di servizio con due pezzi. La cucina e i bagni sono rivestiti di mattonelle anche sulle pareti. Gli ambienti sono dotati d'illuminazione/aerazione naturale, tranne il bagno 2 che per la ventilazione è dotato di un cavedio, e sono stati interessati da ammodernamento, con sostituzione dei rivestimenti e delle tubature (cfr. all.to cartella D). Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia standard e terminali in alluminio. I pavimenti sono di parquet in tutti gli ambienti tranne che in cucina e nei servizi igienici. Entrambi i prospetti si affacciano su corte condominiale. L'abitazione è dotata anche di una piccolissima cantina di superficie 5,70 mq posta al piano interrato e vi si accede dal vano scala interno. L'alimentazione del gas per la cucina avviene mediante impianto di rifornimento del gas metano e l'impianto idrico fognario è collegato alle relative reti comunali. Nell'area condominiale antistante all'edificio c'è una vasta area destinata a posti auto non coperti e a verde, ad uso dei condomini.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna pari a 270 cm, così come riportato nell'elaborato grafico (v. all. cartella A).

9.2 Superfici appartamento e pertinenza

Destinazione	Sup. reale netta	Coefficiente	Valore equivalente Sup. reale netta
Appartamento	95,00	1,00	95,00
Terrazzi privati	8,30	0,30	2,49
Cantina	5,70	0,50	2,85
	109,00		100,34

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



9.3 Descrizione box auto singolo (immobile B)

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 79 subalterno 17.
Il box auto è composto da un vano unico, posto al piano S1. Fornito di impianto elettrico e tamponature di chiusura rifiniti con intonaco e tinteggiatura. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,60.

9.3 Superficie box auto singolo

Destinazione	Sup. reale netta	Coefficiente	Valore equivalente Sup. reale netta
Box auto singolo	16,25	1,00	16,25
	16,25		16,25

9.4 valutazione complessiva del lotto 1

9.4.1 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti

Valutazione appartamento (A)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	95,00	€ 1.170,00	111.150,00
Balconi	2,49	€ 1.170,00	2.913,30
Cantina	2,85	€ 1.170,00	3.334,50
	99,20		117.397,80

Valutazione box singolo (B)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto singolo (B)	16,25	€ 970,00	15.762,50
	16,25		15.762,50

9.4.2 Riepilogo

ID	Immobile	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso cantina	€ 117.397,80
B	box singolo	€ 15.762,50
		€ 133.160,30

9.4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% 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 **-€ 19.974,04**

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N. 60 ▪



giudiziaria:	
-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

9.4.4. Prezzo base d'asta del lotto 1 (immobile A e B)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 111.186,25

Si ritiene opportuno arrotondare il prezzo a base d'asta del lotto 1 a € 111.190,00.

10. LOTTO 2 - Immobile C

10.1. Descrizione box auto singolo (immobile C)

Identificato al catasto fabbricati: foglio 38 mappale 79 subalterno 22.
Il box auto è composto da un vano unico, posto al piano S1. Fornito di impianto elettrico e tamponature di chiusura rifiniti con intonaco e tinteggiatura. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,60.

10.2. Superficie box auto singolo

Destinazione	Sup. reale netta	Coefficiente	Valore equivalente Sup. reale netta
Box auto singolo	13,90	1,00	13,90
	13,90		13,90

10.3. valutazione complessiva del lotto 2

10.3.1 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti

Valutazione box singolo (B)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto singolo (B)	13,90	€ 970,00	13.483,00
	13,90		13.483,00

10.3.2. Adegamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del 15% 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	-€ 2.022,45
--	--------------------

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPAUULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT*

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 *



biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

10.3.3. Prezzo base d'asta del lotto (immobile C)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.460,55

Si ritiene opportuno arrotondare il prezzo a base d'asta del lotto 2 a € 11.460,00

11. Valore complessivo dei lotti

ID	Immobile	Valore diritto e quota
Lotto 1 (A+B)	appartamento con annesso cantina e box singolo	€ 111.190,00
Lotto 2 (C)	box singolo	€ 11.460,00
		€ 122.650,00

Congedo dell'esperto

Fermo restando il giudizio della sottoscritta sul valore del lotto, così come espresso nella presente relazione, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Il perito

Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRO.DASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪

