

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2014

Creditore Procedente

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.



Debitore



Giudice Dott. Luca Pelliccia

REVISIONE ELABORATO PERITALE

Aggiornamento a Gennaio 2025

Tecnico Incaricato: **Geom. Massimiliano DI FELICE**

con studio in Via Nazionale snc – 67020 – Castel Di Ieri (AQ)

Tel. 0864/797286 - 3395421478

Fax. 0864/797286

email difelicemassimiliano@yahoo.it; massimiliano.difelice@geopec.it

BENI IN SULMONA, VIA LUCREZIO N. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà in ragione della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni relativamente a **Appartamento/Porzione di fabbricato** sito nel Comune di Sulmona, in Via Lucrezio n. 3.

Composto da: piano seminterrato con ampia taverna, collegata da rampa di scala a cucina e bagno, per una superficie utile pari a **mq 132.50**; piano terra formato da ampio soggiorno, disimpegno e bagno per una superficie utile pari a **mq 56.56** piano primo composto da ampia camera e bagno per una superficie utile pari a **mq 59.05**, il tutto sviluppa una superficie complessiva utile pari a **mq 248.11** e una superficie lorda complessiva paria a circa mq **290**. Inoltre l'immobile è munito anche di corte di mq 187, posta sia sul lato posteriore che su quello anteriore della porzione di fabbricato e da ampio balcone al piano terra di mq. 24.67.

L'immobile è identificato in catasto: [REDACTED]

[REDACTED] **categoria A/7, classe 3 consistenza 9 vani, rendita 836,66.**

B Proprietà in ragione della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni relativamente a **Appartamento/Porzione di fabbricato** sito nel Comune di Sulmona, in Via Lucrezio n. 3.

Composto da: piano seminterrato con locali destinati a lavanderia, locale caldaia, cantina, ripostigli, palestra e sauna, per una superficie utile pari a **mq 89.70**; piano terra formato da ampio ingresso, soggiorno e cucina per una superficie utile pari a **mq 48.18**. e piano primo composto da due camere, bagno e disimpegno per una superficie utile pari a **mq 42.70**. Il tutto sviluppa una superficie complessiva utile pari a **mq 176.80** e una superficie lorda complessiva paria a circa mq **254.15**. Inoltre l'immobile è munito anche di corte di mq 167, posta sia sul lato posteriore che su quello anteriore della porzione di fabbricato e da ampio balcone al piano terra di mq. 24.00.

L'immobile è identificato in catasto: [REDACTED]

[REDACTED] **, categoria A/7, classe 3 consistenza 10,5 vani, rendita 976,10.**

C Proprietà in ragione della quota di 1/1 in regime di comunione dei beni relativamente a **Autorimessa** sita nel Comune di Sulmona, in Via Lucrezio n. 3 composta da: piano seminterrato con locale destinato ad autorimessa per una superficie utile pari a **mq 17.50** per una superficie complessiva lorda paria a circa mq **22,00**.

L'immobile è identificato in catasto: [REDACTED]

[REDACTED] **classe 13 consistenza 16 mq, rendita 48,75.**

L'altezza dei locali al piano seminterrato va da un minimo di mt. 2.40 ad un massimo di mt. 3.20, mentre al piano terra ed al piano primo l'altezza dei locali è pari a mt. 2.70.

Si precisa che le porzioni di fabbricato sopra citate sono di fatto unite e formano un'unica unità immobiliare, con un unico ingresso, un'unica rampa di scala che mette in comunicazione il piano

seminterrato con il piano terra ed il piano primo per una superficie complessiva utile di mq 477,36 (vedi planimetrie allegate).

Coerenze: a Nord con strada condominiale, a Sud e ad Est con Via Lucrezio, e ad Ovest con altra porzione di fabbricato riportato in catasto al [REDACTED]

Per quanto riguarda tutte le altre informazioni relative agli immobili su citati, si rimanda alla perizia già depositata in atti.

2. REVISIONE DELLA STIMA

In ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. Dott. Luca Pelliccia con nota del 03/10/2024 che cita: *“considerato che la perizia di stima in atti redatta dal CTU è risalente all’anno 2015;*

ritenuto che occorre avere la situazione attuale degli immobili staggiti con aggiornamento del valore di stima, dispone, affinché il CTU proceda all’integrazione della perizia di stima....”, il Sottoscritto CTU si è recato in data 05/12/2024 (vedi verbale di sopralluogo allegato) alla presenza dell’Avv. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di custode, in Via [REDACTED] per espletare un ulteriore sopralluogo all’interno degli immobili pignorati, rilevando quando di seguito descritto:

Esternamente gli immobili si presentano in maniera discreta, tranne gli infissi esterni (persiane in legno) che necessitano di manutenzione, mentre alcuni posti nel retro del fabbricato sono fatiscenti e decadenti ed andrebbero sostituiti. Durante il sopralluogo esterno, essendo una giornata piovosa, si notano sui prospetti, segni di umidità, che derivano dal distacco dei discendenti, non facendo confluire l’acqua fino a terra e di conseguenza provocando fuoriuscite che bagnano le pareti esterne. Infatti come si evince anche dalle foto allegate, alcune pareti risultano bagnate proprio in corrispondenza dei discendenti distaccati. Inoltre si notano anche segni di infiltrazioni in corrispondenza dei canali di gronda.

Il pianerottolo d’ingresso formato da pavimento in ceramica, risulta sanato in alcune parti, con crescita di sterpaglie che permettono l’infiltrazione di acqua nei locali sottostanti. Nella parte di cortile retrostante, si rileva anche la presenza di piccoli pannelli di eternit, che andrebbero smaltiti. Il giardino risulta ben curato e pulito, anche grazie alle manutenzioni periodiche fatte.

Internamente gli immobili, risultano non abitabili, in stato di abbandono, con qualche mobile ancora presente nella camera 1 e 2 del piano primo e nelle cucine, così come nei bagni che sono ancora forniti degli stessi sanitari presenti durante il sopralluogo del 2015.

La stessa situazione si riscontra al piano seminterrato, dove però si notano su alcune murature controterra dei segni di infiltrazioni di acqua e di umidità di risalita, mentre sul vano scala che porta al fondaco, vi sono dei distacchi di intonaco (finitura) dovuto ad infiltrazioni di acqua proveniente dall’esterno, che sta causando danni alla sovrastante trave in c.a. con distacco del copriferro e la creazione di ruggine sui ferri d’armatura della trave stessa. Tali infiltrazioni stanno danneggiando anche il piccolo solaio del disimpegno contiguo al vano scala.

Le utenze risultano staccate.

Per quanto riguarda la disposizione interna degli ambienti, non risultano modifiche rispetto alla data della prima perizia.

3.SUPERFICI

Riprendendo le superfici divise, come da precedente perizia, abbiamo che:

Part.IIa [redacted] di cui al punto A

Destinazione	Sup. Netta [mq]	coeff.	Sup. Convenz. [mq]	esposizione	condizioni
Taverna	45.25	0.50	22.63	Nord	Ottime
Taverna 1	63,43	0.50	31,71	Ovest	Ottime
Cucina	6.70	0.50	3.35	Nord	Ottime
Bagno	5.87	0.50	2.93	Sud	Ottime
Cantina	4.93	0.30	1.48	Nord	Ottime
Ingresso/Tinello	10.94	1	10.94	N.Ovest	Ottime
Soggiorno	41.30	1	41.30	N.Ovest	Ottime
Bagno 1	5.00	1	5.00	Nord	Ottime
Balcone	24.61	0.25	6.15	S.O.	Ottime
Camera	46.02	1	46.02	N. Ovest	Ottime
Bagno 2	13.66	1	13.66	Nord	Ottime
Corte part.IIa 165	183,26	0.20	36.65		Ottime

Superficie Netta complessiva fabbricato part.IIa [redacted]: mq **267.71**

Superficie Convenzionale complessiva part.IIa [redacted] più corte part.IIa [redacted]: **221.82 mq**

Part.IIa [redacted] di cui al punto B

Destinazione	Sup. Netta [mq]	coeff.	Sup. Convenz. [mq]	esposizione	condizioni
Lavanderia	11.00	0.50	5.50	N.Ovest	Ottime
Cantina	7.83	0.50	3.91	N.Ovest	Ottime
Disimpegno	14.50	0.50	7.25	Nord	Ottime
Disimpegno.	4.45	0.25	1.11	Sud	Ottime
Loc. caldaia	8.15	0.25	2.04	N. Ovest	Ottime
Palestra	11.21	0.50	5.60	N.Ovest	buone
Sauna	8.51	0.50	4.25	Nord	buone

Fondaco	12.87	0.25	3.22	Sud	Ottime
Disimpegno	3.20	0.25	0.80	S.O.	Ottime
Ripostiglio	1.50	0.25	0.38	N. Ovest	Ottime
Disimpegno	4.12	0.50	1.24	N. Ovest	Ottime
Cucina 1	12.50	1	12.50	Nord	Ottime
Ingresso /Tinello	35,32	1	35.32	Nord	Ottime
Ripostiglio	1.32	0.25	0.33	Nord	Ottime
Balcone	23.76	0.25	5.94	Nord	Ottime
Bagno 3	5.15	1	5.15	N.Ovest	Ottime
Disimpegno	12.62	1	12.62	Nord	Ottime
Camera 1.	16.44	1	16.44	Sud	Ottime
Camera 2	13.00	1	13.00	S.O.	Ottime
Corte part.lla 167	167.63	0.20	33.53		Ottime

Superficie Netta complessiva fabbricato part.lla [REDACTED] mq **207.45**

Superficie Convenzionale complessiva part.lla [REDACTED] più corte: **167.13 mq**

Part.lla [REDACTED] di cui al punto C

Autorimessa	17.50	0.50	8.75	N.O.	buone
-------------	--------------	------	------	------	-------

Superficie Netta complessiva part.lla [REDACTED] mq **17.50**

Superficie Commerciale complessiva part.lla [REDACTED] mq **8.75**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteria di stima

Il metodo di stima adottato è quello comparativo, messo in relazione con altri beni analoghi dei quali si conosce il loro recente valore di mercato e-o il loro prezzo di acquisto, in relazione al libero mercato della zona.

E' questo un sistema che, convertendo il bene da stimare in moneta, consente di determinare il più probabile valore, dell'immobile oggetto di stima, nel mercato immobiliare.

Si è utilizzato, pertanto, il metodo sintetico esprimibile in euro/mq.

- PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario che adatteremo è il mq (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

- VALORI DI MERCATO: comparando i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 1 semestre del 2024 (dato più aggiornato sul Comune di Sulmona), considerando che rispetto ai dati del 2015 c'è stata una svalutazione del mercato immobiliare, il valore preso in considerazione per aggiornare la valutazione

dei beni immobiliari è il valore massimo, pari ad € 900.00 al mq, valore riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.

Fonti di informazione

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro unitario si riferisce alla superficie lorda commerciale, ed è stato quantificato mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o simili rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Agenzia delle Entrate –Quotazioni OMI - Aggiornamento semestre 1/2024.

Revisione valore di stima

Quadro sinottico di stima

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario al mq	Valore di Stima	Coefficiente di adeguamento forfettario 15%	Valore di stima rettificato
Abitazione Sub. [redacted] + corte	221.82 mq	€ 900.00	€ 199.638,00	€ 29.945,70	€ 169.692,30
Abitazione Sub. [redacted] + corte	167.13 mq	€ 900.00	€ 150.417,00	€ 22.562,55	€ 127.854,45
Autorimessa sub [redacted]	8.75 mq	€ 540.00	€ 4.725,00	€ 708.75	€ 4.016,25
			€ 354.780,00		€ 301.563,00

Come già espresso nella perizia depositata in atti (integrazione all'elaborato peritale), per quel che attiene i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle porzioni edilizie si stimano € 9.000 così distinti:

- € 5.000 per predisposizione atti tecnico/amministrativi CONDONO EDILIZIO, ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE CATASTALE;
- € 2.500 per Oblazione e oneri CONDONO EDILIZIO;
- € 1.500 per Oblazione e oneri per ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

In conclusione si è del parere che il valore di stima deve essere decurtato di € 9.000 da ripartirsi proporzionalmente per i tre lotti, quindi il valore di stima finale sarà come di seguito indicato.

Abitazione Sub. [redacted] + corte € 169.692,30 – 5.050 (€ 9.000*0.56) = **€ 164.642,30 arrotondato € 164.642,00**

Abitazione Sub. [redacted] + corte € 127.854,45 – 3.780 (€ 9.000*0.42) = **€ 124.074,45 arrotondato € 124.000,00**

Autorimessa Sub. [redacted] € 4.016,25 – 170,00 (€ 9.000*0.02) = **€ 3.846,25 arrotondato € 3.846,00**

Totale arrotondato € 292.488,00

Inoltre il valore, andrebbe decurtato anche dei lavori stimati, qualora si ritenesse opportuna la loro realizzazione, per ripristinare alcuni danni causati dall'abbandono dell'immobile, danni che sono stati stimati in **€ 11.922,06**

Valore finale aggiornato pari ad € 292.488,00

Valore finale aggiornato con decurtazione lavori stimati € 280.565,94 arrotondato € 280.566,00

Differenza tra valore stimato nel 2015 e valore attuale (€ 330.300,00 – € 280.488,00) € 49.812,00

IL CTU

[REDACTED]