

# **TRIBUNALE DI SULMONA**

## **ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2015**

### **Creditore Procedente**

**BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.**

██

### **Debitore**

██

**Giudice Dott. Sodani Daniele**

## **ELABORATO PERITALE**

**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](mailto:difelicemassimiliano@yahoo.it); [massimiliano.difelice@geopec.it](mailto: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] categoria C/6, 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]

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere realizzate in origine sulla base della concessione edilizia n. 1475 prot. 10295 del 24/06/1981, inoltre sulla taverna, sulla cantina e sulla porzione destinata a palestra-sauna, fondaco disimpegno e ripostiglio, risultano presentate istanze di Condono Edilizio nn ri 22450 e 22449 del 31/12/1986 non ancora conclusi (così come risulta dalla lettera del Comune in data 08/10/2010 allegato n. 13).

A seguito dell'esame della Concessione Edilizia n. 1475 prot. 10295 del 24/06/1981, varianti n. 16/06/1986 prot. 12032 , n. 290 prot. 3022 del 11/02/1987 e successive, nonché dei condoni edilizi n. 22450 e 22449 del 31/12/1986 è risultato che parte della taverna1, bagno1 al piano seminterrato del sub. ■■■■ risultano non oggetto di alcuna procedura edilizia (permesso a costruire e/o condono edilizio), così come la lavanderia e parte del disimpegno del sub. ■■■■, quindi si è ritenuto necessario prevedere il ripristino dei luoghi ex-ante e computare sommariamente i costi per il detto ripristino, detraendoli dal valore del compendio immobiliare.

## 2. CARATTERISTICHE ZONALI

Caratteristiche zona: Zona residenziale periferica

Caratteristiche zone limitrofe: Zona periferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Principali collegamenti pubblici (buono): autobus (1) ferrovia (5) superstrada (1) tangenziale (10)

Principali servizi offerti dalla zona: ospedali, centri commerciali, farmacie, negozi al dettaglio, scuole medie inferiori, scuole elementari, teatri, spazi verdi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono di proprietà del Sig. ■■■■  
■■■■ proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, giusto Atto Notarile del 05/07/2006 Rep. 38096, Rogante ALTIERO VITTORIO.

Come riportato nel verbale del Custode Giudiziario ■■■■, il fabbricato risulta occupato dal ■■■■

■■■■ che riferisce: “ *il possesso dell'immobile di Via Lucrezio n. 3 è in capo al Sottoscritto ed anche a mia moglie ■■■■ Preciso che non sono il proprietario del cespite pignorato ma l'immobile è da me detenuto in virtù di contratto di comodato precario ripassato con ■■■■*”.

Tale contratto, non essendo stato fornito, non viene preso in considerazione nella fase di valutazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

#### **Ipoteca Volontaria**

Su fabbricato [REDACTED]  
[REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta presso l' Agenzia del Territorio di l' Aquila Reg. Part. 2257 Reg. Gen. 17095 del 22/07/2008 per la somma di € 500.000,00 a garanzia di mutuo di € 250.000,00, durata anni 15. Contratto di Mutuo del Notaio Altiero Vittorio del 17/07/2008 Rep. 41608. (vedi certificato notarile allegato n. 5).
- Ipoteca Volontaria iscritta presso l' Agenzia del Territorio di l' Aquila Reg. Part. 2090 Reg. Gen. 24346 del 08/11/2011 per la somma di € 280.000,00 a garanzia di mutuo di € 140.000,00 durata 20 anni. Contratto di mutuo del Notaio Altiero Vittorio del 04/11/2011 Rep. 43136.

### **Ipoteca Legale**

Solo su Fabbricato [REDACTED]

Iscrizione del 02/04/2004 – Registro Particolare 1584 Registro Generale 7516. Pubblico Ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. L' AQUILA Rep. 3540 del 18/03/2004. IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Documenti Correlati:

- 1 Annotazione n. 3940 del 18/12/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 Annotazione n. 3941 del 18/12/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3 Annotazione n. 5517 del 28/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE del 18/12/2004 Registro Particolare 3940 Registro Generale n. 30604 Pubblico Ufficiale GERIT SPA Rep. 3540/ del 16/12/2004- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI .

ANNOTAZIONE del 20/03/2007 Registro Particolare 1206 Registro Generale n. 7844 Pubblico Ufficiale ALTIERO VITTORIO Rep. 38173 del 20/07/2006- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Solo su fabbricato [REDACTED]  
[REDACTED]

### **4.2.2. Pignoramenti:**

- Trascrizione del 17/06/2014 – Registro Particolare **7430** Registro Generale **9269**. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Rep. 419/2014 del 22/05/2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.(vedi isp.ipotecaria All.A)

**Inoltre, a seguito delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila, si è riscontrata un'ulteriore formalità pregiudizievole successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare, nello specifico:**

- Trascrizione del 12/11/2014 – Registro Particolare 13652 Registro Generale 16711 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE GIP - Rep. 4710/2014 del 07/11/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 CPP. (vedi isp.ipotecaria All.B)
- Trascrizione del 14/04/2015 – Registro Particolare 3923 registro Generale 4812. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 154 del 17/03/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Inoltre agli atti del Tribunale, risultano:

- Domanda di intervento prot. 105069 del 19/03/2015 nella procedura di Equitalia Spa contro [REDACTED] per un credito di € 7.312,82;
- Domanda di intervento prot. 105194 del 19/03/2015 nella procedura di Equitalia Spa contro [REDACTED] per un credito di € 3.586,38.

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:* sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie relative alla taverna1, bagno1, cantina e porzione di fabbricato destinata a palestra, sauna fondaco e disimpegno al piano seminterrato, in quanto non oggetto di alcuna pratica edilizia (permesso a costruire e/o condoni edilizi), per cui è stato previsto il ripristino dei luoghi. In alternativa agli interventi, l'aggiudicatario, nei 120 giorni dal decreto di trasferimento, a norma della L. 47/85 e del D.P.R. 380/01, ha comunque la facoltà di verificare la possibilità di sanare le difformità riscontrate sull'immobile oggetto di pignoramento. (vedi all. n. 9)

Per quanto riguarda sia la definizione dei condoni in itinere, che per l'eventuale sanatoria che può essere richiesta dall'aggiudicatario, si precisa che dovranno essere opportunamente predisposti la verifica sismica e tutti i conseguenti interventi di adeguamento necessari al rilascio dell'agibilità, con particolare riferimento alla normativa antisismica vigente.

- Domanda di Condono edilizio n. 22450 del 31/12/1986 pos. 79/4 del [REDACTED] e n. 22449 del 31/12/1986 pos.78/4 del [REDACTED] ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47
- Richiesta Presentata dal [REDACTED] in data 30/09/2010 prot. 35702.

Il Comune di Sulmona con nota del 08/10/2010, certifica dopo richiesta del [REDACTED], che la pratica di condono edilizio su citata, non ha ancora avuto definizione in quanto carente di documentazione.

*4.3.2. Accertamento di conformità Catastale:*

Difformità riscontrate: la scheda catastale del [REDACTED] non si riferisce allo stato di fatto. Presenza sulle planimetrie di scala a chiocciola di collegamento tra il Piano S1, T e 1, attualmente inesistente;

Al Piano terra si nota la dicitura cucina, vicino al soggiorno, attualmente l'ambiente è destinato solo ed esclusivamente a soggiorno.

Elaborato Planimetrico non aggiornato con il nuovo numero di particella.

Il tutto è regolarizzabile mediante rifacimento delle schede catastali, con opportuno adeguamento circa gli eventuali ripristini da effettuarsi.

Vedasi allegato n. 2

Costi stimati: Tecnico incaricato €. **1.000,00** (oltre IVA e spese)

## 5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)

L'immobile [REDACTED] al punto 1A è pervenuto al [REDACTED]:

- Al Sig. [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, detto immobile era pervenuto per atto di assegnazione a socio di Cooperativa edilizia ministero Notaio Gaudiosi Giuseppe del 29/04/1994 Rep. 62542, trascritto a L'Aquila Reg. Part. 5958 Reg. Gen. 7377 del 06/05/1994;
- Al Sig. [REDACTED] la quota di 2/24 e ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota di 2/24 ciascuno della predetta Unità immobiliare, era pervenuta per Successione di morte del Sig. [REDACTED] titolare della quota di 1/2, deceduto [REDACTED] den, n. 9 Vol. 559 del 02/08/1995, trascritta a l'Aquila il 12/10/1995 Reg. Part. 12849 Reg. Gen. 15769.
- Al Sig. [REDACTED] la quota di 11/12 in regime di comunione legale dei beni, era pervenuta per atto di acquisto del Notaio Battaglia Antonio del 28/04/1998 Rep. 98618 Trascritto all'Aquila Reg. Part. 4732 Reg. Gen. 6088 del 29/04/1998 dai [REDACTED] titolare della quota di 8/12, [REDACTED] titolari ciascuno della quota di 1/12.
- Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà in regime di comunione dei beni della consistenza immobiliare in oggetto, è pervenuta per atto di acquisto a ministero del notaio Altiero Vittorio del 05/07/2006 Rep. 38096, trascritto a l'Aquila al Reg. Part. 11663 Reg. Gen. 19260 del 28/07/2006 dai [REDACTED] [REDACTED]. In detto atto il [REDACTED] dichiarava di acquistare l'immobile sopra descritto in regime di comunione legale dei beni.

*Non si evince alcuna trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte degli eredi del [REDACTED] che vendono il fabbricato al [REDACTED] si evince trascrizione dell'accettazione dell'eredità nell'atto di acquisto del 2006 tra il [REDACTED].*

L'immobile [REDACTED] al punto 1B è pervenuto al [REDACTED]  
[REDACTED]

- Ai Sig.ri. [REDACTED] piena proprietà in regime di comunione dei beni, era pervenuta tramite Istrumento Atto Pubblico del 29/04/1994 Voltura n. 4773 in atti dal 04/08/1998 Rep. 62544 Rogante Notaio Gaudiosi – Reg. Sulmona n. 228 del 04/05/1194 da Coop. Edilizia “[REDACTED] con sede in Sulmona– ASSEGNAZIONE
- Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà in regime di comunione dei beni della consistenza immobiliare in oggetto, è pervenuta per atto di acquisto a ministero del notaio Altiero Vittorio del 05/07/2006 Rep. 38096, trascritto a l’Aquila al Reg. Part. 11663 Reg. Gen. 19260 del 28/07/2006 dai [REDACTED]  
[REDACTED]. In detto atto il Sig. [REDACTED] dichiarava di acquistare l’immobile sopra descritto in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile [REDACTED] al punto 1C è pervenuto al [REDACTED]

- Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà in regime di comunione dei beni della consistenza immobiliare in oggetto, è pervenuta con Istrumento Atto Pubblico del 05/07/2006 in atti dal 31/07/2006 Rep. 38096 Rogante Altiero Vittorio sede Roccaraso - COMPRAVENDITA

## 6. ATTUALI PROPRIETARI

**PROPRIETARIO IMMOBILE FG. [REDACTED] PART.LLA [REDACTED] SUB. [REDACTED], part.lla [REDACTED] :**

[REDACTED] [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, giusto Atto Pubblico del 05/07/2006 Rep. 38096 NOTAIO ALTIERO VITTORIO con sede a Roccaraso. Nota presentata con Modello Unico n. 11663.1/2006 in atti dal 31/07/2007.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Concessione Edilizia** n. 1475 prot. 10295 del 24/06/1981 a nome del Sig. [REDACTED], Presidente della Cooperativa edilizia “[REDACTED] per la costruzione di n. 28 Alloggi in Località “POTENZA” nell’ambito del P.E.E.P. per conto della [REDACTED]”

**Autorizzazione del Genio Civile** di l’Aquila prot. 2893 del 05/06/1981 con domanda pervenuta in data 29/05/1981

**Concessione edilizia di Variante** in data 16/06/1986 prot. 12032 – concessione per variante ai lavori di cui alla concessione sopra citata.

**Concessione Edilizia di Variante** n. 290 prot. 3022 del 11/02/1987

**Abitabilità. Certificato** di abitabilità in data 27/02/1987 n. 794 e 795

**DESCRIZIONE APPARTAMENTO di cui al punto A**

**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] categoria C/6, 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).

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da piano Regolatore, il fabbricato ricade all'interno della Zona P.E.E.P.

**Fabbricato part.lla [REDACTED] con annessa corte, di cui ai punti A e B:**

Destinazione	Sup. Netta [mq]	coeff.	Sup. Convenz. [mq]	esposizione	condizioni
Taverna	<b>45.25</b>	0.50	22.63	Nord	Ottime
Taverna 1	<b>69.76</b>	0.50	34.88	Ovest	Ottime
Cucina	<b>6.70</b>	0.50	3.35	Nord	Ottime
Bagno	<b>5.87</b>	0.50	2.93	Sud	Ottime
Cantina	<b>12.75</b>	0.30	3.83	Nord	Ottime
Lavanderia	<b>11.00</b>	0.50	5.50	N.Ovest	Ottime
Disimpegno	<b>14.50</b>	0.50	7.25	Nord	Ottime
Disimpegno.	<b>4.45</b>	0.25	1.11	Sud	Ottime
Loc. caldaia	<b>8.15</b>	0.25	2.04	N. Ovest	Ottime
Palestra	<b>11.21</b>	0.50	5.60	N.Ovest	Ottime
Sauna	<b>8.51</b>	0.50	4.25	Nord	Ottime
Fondaco	<b>12.87</b>	0.25	3.22	Sud	Ottime
Disimpegno	<b>3.20</b>	0.25	0.80	S.O.	Ottime
Ripostiglio	<b>1.50</b>	0.25	0.38	N. Ovest	Ottime
Cucina 1	<b>12.50</b>	1	12.50	Nord	Ottime
Ingresso/Tinello	<b>46.26</b>	1	46.26	N.Ovest	Ottime
Soggiorno	<b>41.30</b>	1	41.30	N.Ovest	Ottime
Bagno 1	<b>5.00</b>	1	5.00	Nord	Ottime
Ripostiglio	<b>1.32</b>	0.25	0.33	Sud	Ottime
Balcone	<b>48.37</b>	0.25	12.10	S.O.	Ottime
Camera	<b>46.02</b>	1	46.02	N. Ovest	Ottime
Bagno 2	<b>13.66</b>	1	13.66	Nord	Ottime
Bagno 3	<b>5.15</b>	1	5.15	N.Ovest	Ottime
Disimpegno	<b>12.62</b>	1	12.62	Nord	Ottime
Camera 1.	<b>16.44</b>	1	16.44	Sud	Ottime
Camera 2	<b>13.00</b>	1	13.00	S.O.	Ottime
Corte part.lla 165 e 167	<b>354,00</b>	0.20	70.80		Ottime

Superficie Lorda complessiva part.lla [REDACTED]: mq **569.88**

Superficie Netta complessiva part.lla [REDACTED]: mq **477.36**

Superficie Convenzionale complessiva part.lla [REDACTED] più corte: **392,95 mq**

**Fabbricato part.lla ■ di cui al punto C:**

---

Autorimessa	<b>17.50</b>	0.50	8.75	N.O.	buone
-------------	--------------	------	------	------	-------

---

Superficie Lorda complessiva part.lla ■: mq **19.42**

Superficie Netta complessiva part.lla ■: mq **17.50**

Superficie Commerciale complessiva part.lla ■: mq **8.75**

**ACCESSORI**

**Corte:** ■ ubicato al piano terra, di fatto unita con la corte identificata al sub. ■.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

Le caratteristiche del compendio immobiliare risultano essere ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico nel quale sono ubicati gli immobili.

Per quanto riguarda gli impianti è necessario verificare la conformità alla normativa vigente.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**8.1. Criteri 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.

8.1.1 - METODO E CRITERIO DI STIMA: Il metodo che adatteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

8.1.2 - 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.

8.1.3 - VALORI MEDI DI MERCATO: Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 1015,00 €/mq (media tra € 830,00 ed €1200,00, valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari 2 semestre 2014, per le ville e villini in zona semicentrale) ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto.

8.1.4 - PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: Nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

- Parametro zonale;

- Parametro costruttivo strutturale;
- Parametro costruttivo di finitura;
- Parametro costruttivo impiantistico;
- Parametro funzionale;
- Parametro di trasformazione;

### 8.2. 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 – Ufficio provinciale di Sulmona – Aggiornamento semestre 2/2014.

### 8.3. Valutazione delle superfici

Appartamento	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Quota di possesso	Valore €	Valore Totale
Sub. [REDACTED] + corte	392.95 mq	€ 1015,00	1/1	€ 398.844,25	€ 398.844,25
Autorimessa sub. [REDACTED]	8.75 mq	€ 605,00	1/1	€ 5.293,75	€ 5.293,75
<b>TOTALE</b>				<b>€ 404.138.00</b>	

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base **Euro 60.620.70** catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **Euro 1.000,00**

Spese sommarie per il ripristino difformità urbanistico-edilizie **Euro 30.000,00**

Comprensive di spese tecniche:

### 8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: **Euro 312.517.30**

**Il CTU**

Geom. Massimiliano DI FELICE