

---

**TRIBUNALE DI SULMONA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**Prisma SPV Srl**

Contro  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **24/2025**

**Giudice Dr. DOTT. LUCA PELLICCIA**

**Custode Giudiziario AVV. MARIA PIA LAMBERTI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:*

**Ing. Luca Geminiani**

*CF GMNLCU89E09G878K*

*P.iva 01880910664*

*via dell'industria n. 6 a Sulmona (AQ) 67039*

*Iscritto nell'Ordine degli Ingegneri della Prov. Dell'Aquila*

*Al n. 3405 sez. A*

*pec. luca.geminiani@ingpec.eu*

**PREMESSA:**

Il sottoscritto Ing. Luca Geminiani, nella sua qualità di perito estimatore incaricato nella procedura esecutiva n. 24/2025 del Tribunale di Sulmona, con la presente premessa riassume le fasi dell'incarico espletato.

- Il sottoscritto CTU è stato nominato quale perito estimatore nella Procedura in corso in data 15/06/2025;
- Il sottoscritto CTU ha prestato giuramento in data 22/07/2025;
- Il sottoscritto CTU ha eseguito il primo accesso ai luoghi in data 24/07/2025;
- Dopo l'accesso il sottoscritto CTU, svolte le prime indagini documentali, ha richiesto documenti di carattere edilizio/urbanistico e amministrativo al Comune di Introdacqua, ottenendo copia dei documenti reperiti soltanto in data 18/11/2025;
- Avendo visionato i luoghi, in riferimento all'edificio pignorato, si sono rilevate alcune discordanze piuttosto evidenti tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità abitativa pignorata (u.i.u. sub. 2) nonché con quanto rappresentato nelle tavole progettuali di cui ai titoli edilizi reperiti e forniti in copia dal Comune di Introdacqua;
- Il sottoscritto CTU ha altresì riscontrato l'assenza agli atti della scheda planimetrica catastale dell'autorimessa pertinenziale (u.i.u. subalterno 3);
- Al fine della redazione della stima e al fine di ottenere una valutazione il più possibile attendibile ci si è riferiti non solo alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, bensì è stata effettuata una ricerca puntuale di mercato riferita all'ultimo periodo, al fine reperire un sufficiente numero di immobili da porre a *comparazione diretta*.

Sulmona, 29/11/2025

Il perito estimatore  
Ing. Luca Geminiani

## **Lotto Unico**

**Immobili in INTRODACQUA (AQ) – via Giuseppe Garibaldi n. 204-206-208**

**- Abitazione su tre piani – foglio 16 particella 46 subalterno 2**

**- Autorimessa pertinenziale – foglio 16 particella 46 subalterno 3**

### **1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE:**

Il compendio oggetto di procedura esecutiva è **composto da due distinte unità immobiliari**, le quali formano un fabbricato indipendente “cielo-terra”, ubicato in via Garibaldi nel Comune di Introdacqua, a ridosso del centro storico, in una zona agevolmente raggiungibile anche con automezzi. Le unità sono state considerate unico lotto ai fini dell’eventuale avviso di vendita.

Il fabbricato, articolato su tre piani fuori terra, ha strutture verticali in muratura mista, in parte composte da muratura da pietrame e in parte presumibilmente da blocchetti in cemento, orizzontamenti composti in parte da volte in mattoni e in parte da solai piani in ferro e laterizi, tetto del tipo a doppia falda avente struttura lignea composta da travi longitudinali e soprastante tavolato.

Il fabbricato si trova globalmente in sufficiente stato manutentivo ed è dotato di n. 3 accessi distinti da via Garibaldi, due di essi danno accesso alla porzione abitativa (sub. 2), articolata sui tre piani, l’ulteriore ingresso permette l’accesso all’autorimessa (sub. 3), anch’essa ricompresa nella sagoma del fabbricato.

Il sottoscritto tecnico incaricato ha ritenuto corretto formare un “Lotto Unico” includente le due unità interessate dalla procedura poiché l’autorimessa pertinenziale ricade all’interno dello sviluppo verticale del fabbricato, al di sotto della parte abitativa sita al primo piano. Pertanto si è ritenuto che le due unità immobiliari interessate dalla procedura possano avere maggiore *appetibilità* commerciale se trattate insieme, in un unico lotto di vendita.

A livello edilizio, per caratteristiche architettoniche e tipologiche, si può certamente affermare che l’originaria costruzione del fabbricato risale con tutta probabilità alla prima metà del ‘900.

Mediante accesso agli atti effettuato presso il Comune di Introdacqua lo scrivente ha reperito i seguenti titoli edilizi/urbanistici che hanno interessato il fabbricato:

- Concessione Edilizia del 15/01/1976, rilasciata a OMISSIS e relativa, secondo quanto desunto i documenti ottenuti in copia, al restauro del corpo più basso del fabbricato, ossia la parte ospitante l’autorimessa al piano terra (sub 3) e una porzione dell’abitazione al piano primo (sub 2).

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 08/11/1995 n. prot. 5158 presentata a nome OMISSIS relativa ad un intervento di manutenzione straordinaria per la revisione del tetto.

In merito alla conformità dello stato dei luoghi in relazione a quanto riportato nei suddetti titoli e a quanto presente nella scheda planimetrica in atti in catasto, ci si riferisca a quanto espresso nel capitolo 3.3 della presente perizia.

**Caratteristiche e dati  
dimensionali del  
fabbricato e delle U.I.:**

Il fabbricato si articola su 3 piani complessivamente. Al piano terra è ubicato l'ingresso principale alla parte abitativa (sub. 2), che collega direttamente alla rampa di scale di accesso al piano primo; è inoltre presente un secondo ingresso di accesso alle cantine, collegate con l'ingresso principale da una porta interna. Al P.T. è altresì presente l'ingresso all'autorimessa (sub. 3). L'unità immobiliare abitativa (sub. 2) è sviluppata sui piani terra, primo e secondo; dal momento che in banca dati catastale non è indicata la *superficie lorda commerciale* secondo quanto dettato dal DPR 138/98 (dato normalmente contenuto in visura catastale) e che per il sub 3 (l'autorimessa) non è presente la scheda planimetrica catastale, si è reso necessario l'effettuazione di un rilievo metrico di tipo speditivo, durante il primo accesso. Per il calcolo delle superfici lorde commerciali si è fatto riferimento al DPR 138/98 ed alle *istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – Territorio e OMI. Qui di seguito vi sono le risultanti superfici lorde, utili ai fini della determinazione del valore stimato. Sono esclusi dal calcolo delle superfici il vano scala interno ed il sottotetto accessibile dal sub 2 poiché avente altezza media inferiore a cm 150.

**ABITAZIONE SUB. 2**

- **Cantine Piano Terra** = mq 43

Le quali possono considerarsi al 50%, come accessori comunicanti ai vani principali, con i quali presentano una *continuità fisica* (coeff. di ragguaglio 0,50) = mq 21,50

- **Vani abitativi Piano primo** = mq 84

- **Vani abitativi Piano secondo** = mq 44

- **Soffitta Piano secondo** = mq 18, al 50% con coefficiente di ragguaglio come per le cantine predette = mq 9

- **Terrazzo Piano secondo** = mq 14 che si considerano al 30% fino a mq 25, secondo quanto disposto dalle istruzioni (0,30 coeff. di ragguaglio) = mq 4,20

**Superficie lorda commerciale totale abitazione = mq 162,70**

**AUTORIMESSA SUB. 3**

L'autorimessa al P.T. ha *superficie lorda commerciale*, calcolata graficamente da DPR 138/98, di c.ca **mq 37**.

**Dati di zona:**

*Caratteristiche zona:*

Il Comune di Introdacqua è ubicato nella Valle Peligna, nella zona pedemontana del monte Genzana. Il paese, annoverato tra i “Borghi più belli d’Italia”, conta circa 2.000 residenti e consta di una zona centrale composta dal centro storico e dalle aree immediatamente limitrofe, di una zona periferica a bassa densità di popolazione e di zone rurali e frazioni con diversi insediamenti residenziali costituiti perlopiù da piccoli caseggiati, ville e villini. Il paese di Introdacqua ha un buon afflusso turistico, soprattutto in estate. Esso è raggiungibile comodamente mediante la Strada Regionale n. 479 “Sannite”, arteria di traffico piuttosto utilizzata soprattutto in primavera e in estate poiché collega buona parte della Regione, passando per Sulmona, alle località di Scanno, Anversa degli Abruzzi e Villalago, notoriamente turistiche in estate. Gli immobili oggetto di procedura sono ubicati nelle vicinanze del centro storico, delle piazze e delle strade principali del paese, dunque ben serviti sia dai servizi pubblici (uffici pubblici, trasporti pubblici, scuola) che da servizi privati (negozi di vicinato, ufficio postale ecc). Per la sua posizione inoltre è possibile raggiungere agevolmente con automezzi sia gli immobili sia le principali vie di traffico, nonché parcheggiare il proprio automezzo. Non vi sono segni di degrado urbano nella zona.

*Servizi della zona (U.I.U):*

Spazi verdi (ottimo), esercizi commerciali (buono), spazi ricreativi ad uso pubblico (buono), servizi pubblici (buono), parcheggi (buono), scuole (sufficiente), collegamenti viari (buono).

*Dotazioni di zona*

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze del fabbricato, a poche centinaia di metri, vi sono alcuni esercizi commerciali attivi (ristorazione, farmacia, bar, panetteria, generi alimentari). I più vicini esercizi media vendita (supermarket e negozi specializzati) si trovano a circa 7 km di distanza.

*Caratteristiche zone limitrofe:*

I centri limitrofi sono Sulmona (7 km), Bugnara (5 km), Pettorano sul Gizio (12 km), Pratola Peligna (15 km). Trattasi della macroarea dell’Abruzzo interno, ricca dal punto di vista naturalistico e in posizione baricentrica rispetto al resto della Regione.

*Collegamenti pubblici (km):*

Autobus (200 metri), Strada Regionale principale (2 km), casello autostradale (20 km), aeroporto (75 km), stazione ferroviaria (10 km).

### **Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietrame, blocchetti cemento, condizioni: sufficienti;
<i>Tetto e Copertura:</i>	tipologia: doppia falda, materiale: legno e tegole, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: ferro e laterizi, volte in mattoni, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: in muratura, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., parapetti: ferro, condizioni: buone.

### **Componenti edilizie e costruttive:**

<i>recinzioni- cancello:</i>	tipologia: non presente condizioni: ---
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio con doppio vetro, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazioni int.</i>	Piastrelle in gres. condizioni: buone.
<i>Rivestimenti interni:</i>	ubicazione: cucina/bagni, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone. ubicazione: altre stanze: materiale intonaci cementizi, condizioni: buone
<i>Rivestimento esterno:</i>	Intonaco cementizio e rivestimento plastico, condizioni: buone.
<i>Portoni di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

### **Impianti:**

<i>Ascensore:</i>	non presente, condizioni: ---
<i>Termico:</i>	tipologia 1: caldaia murale a condensazione, alimentazione: metano erogatori di calore: radiatori in ghisa, con collettori divisi per piano tipologia 2: camino a legna, alimentazione: legna tipologia 3: stufa ad aria soffiata, alimentazione: legna

## **2. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava nel possesso nonché abitato dagli esecutati.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **3.1 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. assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### **3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 3.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 3.2.2. *Pignoramenti: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 27/05/2025 reg gen. 10556 reg part. 8672 – a favore di PRISMA SPV s.r.l. c/OMISSIS*
  
- 3.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 3.3.1. Conformità urbanistico edilizia catastale:

Lo stato dei luoghi **risulta non conforme** a quanto riportato sulla scheda planimetrica catastale (della sola parte abitativa in quanto la scheda planimetrica relativa all'autorimessa non è presente in banca dati).

Inoltre **lo stato di fatto è difforme** anche rispetto a quanto rappresentato nei tipi progettuali di cui alla concessione edilizia del 15/01/1976, rilasciata all'epoca dal Comune di Introdacqua relativamente a "lavori di restauro di un fabbricato".

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del subalterno 2 (abitazione), sono le seguenti:

- Piano terra: Nella scheda planimetrica in atti, nei vani cantina, sono indicate delle altezze non reali; nei fatti invece le altezze interne variano da una minima di cm 186 ad una massima di cm 317, poiché i solai che dividono il P.T. dal P.1 sono del tipo a volta a botte. Inoltre in una parte delle cantine è presente un controsoffitto leggero in polistirolo, posto ad un'altezza interna di cm 216.
- Piano primo: Vi sono difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sia nella scheda planimetrica catastale che nei tipi progettuali della C.E. del 1976, più precisamente nella disposizione delle tramezzature interne di bagno e ripostiglio.
- Piano secondo: Nella scheda planimetrica catastale sono riportate due soffitte, in realtà è presente un solo vano soffitta con accesso ad un terrazzino, non riportato nella planimetria catastale. Il terrazzino è accennato nei tipi progettuali di cui alla C.E. del 1976, i quali riguardano esclusivamente il corpo che comprende l'autorimessa al piano terra e una parte del piano primo. Tuttavia in questi il vano soffitta è rappresentato come non accessibile e con altezze totalmente differenti rispetto alla realtà, che vanno da un minimo di cm 148 ad un massimo di cm 265; altresì non è rappresentata nei tipi progettuali alcuna uscita sul terrazzino.

Per quanto attiene all'autorimessa sub. 3 non vi sono difformità visibili tra quanto riportato negli elaborati di cui alla C.E. del 1976, mentre non risulta presente inserita in banca dati la scheda planimetrica catastale.

### 3.3.2. Soluzioni di regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie, catastali:

Relativamente alle evidenti difformità rilevate urge evidenziare che in merito al piano terra ed al piano primo esse sono facilmente regolarizzabili ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) con pagamento della sanzione di Legge e successivo aggiornamento della scheda planimetrica in catasto fabbricati.

Di contro, per le difformità evidenziate al piano secondo, ossia la realizzazione in apparente assenza di titolo della soffitta accessibile che offre anche l'uscita al terrazzino, esiste una possibilità di regolarizzazione urbanistico edilizia consistente nell'ottenimento di un Permesso di Costruire in sanatoria ottenuto mediante ricorso al recente Decreto "Salva Casa".

Essendo il territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico, regolamentato dal D.Lgs. 42/2004, la regolarizzazione tramite sanatoria ordinaria sarebbe stata probabilmente non possibile.

Mentre, considerando la modesta altezza media della soffitta e la sua scarsa superficie utile, stando a quanto previsto dal Decreto Legge 69/2024 e dalla Circolare Esplicativa n. 19/2025 emessa dal Ministero della Cultura - *Dipartimento Per La Tutela Del Patrimonio*, tale opera sarebbe sanabile previo accertamento preventivo della *compatibilità paesaggistica* dell'intervento eseguito in assenza di titolo e soddisfacendo anche *l'accertamento di conformità* secondo quanto dettato dal comma 1 dell'art 36 bis del DPR 380/2001 in merito alla cosiddetta "doppia conformità".

La sanatoria dell'abuso, nel caso di vendita giudiziaria, potrebbe alternativamente essere perseguita invocando un *condono edilizio* "tardivo" in base a quanto dettato dall'art. 41 comma 5 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), in cui si prevede che: *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*.

Seguendo tale procedura bisognerebbe fruire di quanto disciplinato dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85, cioè la legge sul primo *condono edilizio*, tuttora vigente.

Per l'autorimessa sub 3 non sono state riscontrate problematiche di natura urbanistico edilizia, fermo restando che sarà necessario provvedere all'inserimento planimetrico presso il catasto urbano, mediante apposita procedura di aggiornamento.

In questa sede si determinano le spese per tali procedure in maniera del tutto sommaria, ai soli fini della stima del valore a base d'asta del compendio.

<b>SPESE TECNICHE, PROCEDURALI E ONERI</b>	<b>COSTO LORDO STIMATO</b>
Regolarizzazione urbanistico/edilizia	€ 8.000
Regolarizzazione catastale sub. 2	€ 1.000
Regolarizzazione catastale sub. 3	€ 1.000
Tot.	€ 10.000

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	<b>sconosciute</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**5. PROVENIENZA - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**5.1 Attuali intestatari:**

- OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni,
- OMISSIS - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietari dal 12/08/1998 in forza di ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE del 12/08/1998 - Pubblico ufficiale GAUDIOSI GIUSEPPE Sede in SULMONA (AQ) Repertorio n. 69415.

**5.2 Precedenti proprietari: (fino al 12/08/1998) – immobile fg. 16 p.lla 46**

-OMISSIS

**Atti di provenienza degli immobili:**

**5.3**

1 - ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE del 12/08/1998 - Pubblico ufficiale GAUDIOSI GIUSEPPE Sede in SULMONA (AQ) Repertorio n. 69415.

2 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1993 - UR Sede SULMONA (AQ) Registrazione Volume 548 n. 49 registrato in data 02/12/1993 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Trascrizione n. 2549.1/1994 in atti dal 20/10/1994.

3 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/09/1991 - UR Sede SULMONA (AQ) Registrazione Volume 532 n. 41 registrato in data 13/12/1991.

## **6. PRATICHE EDILIZIE:**

Come indicato nel paragrafo 1, le uniche due pratiche edilizie reperite presso il Comune di Introdacqua sono le seguenti:

- Concessione edilizia del 15/01/1976 relativa a *restauro di un fabbricato*.
- D.I.A. prot. 5158 del 08/11/1995 relativa a *manutenzione straordinaria riguardante la revisione del tetto*.

## **7. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unico lotto formato da n. 2 distinte unità immobiliari urbane, censite al NCEU con i seguenti identificativi catastali:

### ***Dati catastali:***

- foglio 16 particella 46 sub 2: abitazione di tipo economico categoria catastale A/3 classe 2, consistenza catastale 7 vani, rendita catastale Euro 339,83, via Giuseppe Garibaldi n. 208, piano terra, primo e secondo;
- foglio 16 particella 46 sub 3: autorimessa categoria catastale C/6 classe 6, consistenza catastale 27 mq, rendita catastale Euro 51,17, via Giuseppe Garibaldi n. 204-206, piano terra.

### ***Confini e coerenze:***

il fabbricato confina ad est con la strada comunale denominata via Giuseppe Garibaldi, sul lato nord con la p.lla 44 (fabbricato ad uso di civile abitazione), a sud con la particella 1790 (fabbricato ex stalla/fienile), a ovest con il terreno p.lla 1339.

### ***Servitù:***

Non risultano esservi servitù attive a favore di terzi.

### ***Gravami:***

ATTO GIUDIZIARIO del 07/05/2025 n. rep. 304, Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – trascritto il 27/05/2025 reg gen. 10556 reg part. 8672 – a favore di PRISMA SPV s.r.l. c/OMISSIS, titolo che ha originato la procedura esecutiva n. 24/2025 incardinata presso il Tribunale di Sulmona per la quale il Giudice dell'Esecuzione ha richiesto al sottoscritto la presente perizia.

## 8. PROCESSO DI VALUTAZIONE ECONOMICA

### 8.1 Indagine Di Mercato

L'indagine di mercato eseguita si è concentrata sulla ricerca di abitazioni "indipendenti" simili al *subject* di stima, che fossero state interessate da compravendita nell'ultimo periodo. Ovviamente come di consuetudine ci si è riferiti anche alle quotazioni pubblicate per il semestre scorso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché agli annunci immobiliari pubblicati dalle agenzie immobiliari locali.

### 8.2 Immobili comparabili trovati

Dalle indagini espletate, sono stati trovati i seguenti immobili da porre a comparazione diretta del compendio oggetto di stima:

- 1) Comparabile 1: Fabbricato indipendente su tre livelli, sito in via G. Garibaldi, compravenduto nel mese di marzo 2025, prezzo unitario 1.000 Euro/mq circa.
- 2) Comparabile 2: Fabbricato indipendente su tre livelli, sito in via G. Garibaldi, compravenduto nel mese di ottobre 2025, prezzo unitario 400 Euro/mq circa.
- 3) Comparabile 3: Fabbricato indipendente su tre livelli, sito in vicolo IV di via Roma, compravenduto nel mese di settembre 2025, prezzo unitario 350 Euro/mq c.ca.

Per una media pari a 583 Euro/mq.

### 8.3 Valori di quotazione OMI

Per il I semestre del 2025 (ultima rilevazione resa disponibile), i valori pubblicati dall'OMI per la fascia *centrale*, zona B/1 del Comune di Introdacqua, in cui ricade il fabbricato oggetto di stima, sono i seguenti.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI INTRODACQUA, FRAZIONI DI CANTONE, NOCE CARLONE, CASE DEL MEDICO, CAUZZE, MASTROIACOVO, SANTA MARIA, FRASCATI, GEMMA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	485	710	L	1,8	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	640	L	1,6	1,8	L
Box	NORMALE	325	485	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	95	135	L	0,3	0,4	L
Ville e Villini	NORMALE	580	860	L	1,8	2,6	L

Giudice Esecuzione: Dott. Luca Pelliccia  
Curatore/Custode: Avv. Maria Pia Lamberti  
Perito Estimatore: Ing. Luca Geminiani

## 9. VALORE DI STIMA

Esaminando le compravendite reperite a comparazione si ottiene un prezzo unitario medio pari a 583 €/mq.

Le quotazioni OMI invece ci offrono un valore medio unitario da 450 a 640 €/mq per abitazioni di tipo *economico*, con una media di valore pari a 545 Euro/mq.

Pertanto pur avendo reperito degli immobili di comparazione dai prezzi medi discordanti tra essi, il valore medio indicato dall'OMI risulta realistico.

Con ulteriore indagine operata presso le locali agenzie immobiliari inoltre, lo scrivente può affermare che il prezzo unitario, per un immobile indipendente del tipo "cielo terra" nella zona del centro storico di Introdacqua, in condizioni conservative quantomeno sufficienti, si ricomprende tra i 300 e gli 800 euro/mq (su superficie lorda).

Tale ampio *range* è caratterizzato da un'incertezza del prezzo dovuta principalmente a due fattori:

- la condizione conservativa e manutentiva dell'immobile;
- l'accessibilità dello stesso con automezzi e la presenza di parcheggio.

Molti immobili nel centro di Introdacqua infatti sono difficili da raggiungere poiché ubicati in vicoli molto stretti, spesso raggiungibili da gradinate e viuzze esclusivamente pedonali.

Considerando lo stato manutentivo del fabbricato in questione, che potrebbe definirsi *normale*, nonché l'ubicazione e le caratteristiche *estrinseche* ed *intrinseche* dell'immobile, il sottoscritto perito incaricato ritiene che il valore unitario di partenza debba essere individuato in 550 €/mq per la parte abitativa e in 300 Euro/mq per l'autorimessa.

Pertanto avremo i seguenti valori di stima:

Sub 2 – abitazione: mq 162,70 × 550 = 89.485 Euro

Sub 3 – autorimessa: mq 37 × 300 = 11.100 Euro

**TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: Euro 100.585,00**

## 9.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% c.ca per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 2.000</b>
Spese tecniche stimate regolarizzazione urbanistica e catastale:	<b>€ 10.000</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

## 9.2 PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO UNICO**

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

<b>valore stimato</b>	€ 100.585	-	
<b>riduzione c.ca 5%</b>	€ 2.000	-	
<b>Spese stimate regolarizzazione urbanistica e catastale</b>	€ 10.000,00	-	
		<b>totale</b>	<b>€ 88.585,00</b>

## CONCLUSIONI

Stando a quanto espresso nella perizia si conferma che per ragioni di analisi di mercato nonché per le problematiche urbanistiche e catastali emerse, al fine di facilitarne la pubblicazione per l'eventuale vendita, si è operata la scelta di comporre un unico lotto di vendita.

Per quanto non contemplato si rimanda agli allegati a corredo della perizia.

Sulmona, 29.11.2025

Il Perito Estimatore  
Ing. Luca Geminiani

