

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPR. IMM.: N.40/2024 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: PELLICCIA DOTT. LUCA

Custode dei beni: *AVVOCATO Massimo Zambelli*

Creditore procedente:

— [REDACTED]

Debitore esecutato:

— [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI SULMONA

ESPR. IMM.: N.40/2024 R.G.E.I.

ILL.MO SIG. G.E. DOTT. LUCA PELLICCIA

La sottoscritta dott.ssa Donatella Capaldo Architetto, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n.12111, con studio tecnico in Campo di Giove (Aq), Via Antonio Meucci, n.4, in qualità di CTU, Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona - Categoria Architetti - al n°23, ad evasione dell'incarico conferito dal G.E. dott. Pelliccia Luca, dalle risultanze documentali acquisite, regolarmente confermate sia sulla base degli atti prodotti dalle parti sia dalle verifiche in situ, a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 22 luglio 2025, ore 16.30, presso il bene oggetto di causa, alla presenza del Custode dei beni pignorati Avvocato Massimo Zambelli e del custode del Residence al quale il debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] tramite suo delegato, ha consegnato il possesso delle chiavi dei tre locali pignorati, procede alla redazione di una relazione di stima ed accerta sui seguenti quesiti posti:

1. *l'identificazione del bene comprensivo di confini e dati catastali;*
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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;*
7. *le necessarie autorizzazioni qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene;*
8. *se è possibile separare in natura il bene pignorato;*
9. *rediga progetto divisionale con conguagli;*
10. *fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote;*

ed espone quanto segue:



PREMESSA

- *creditore ipotecario pignorante:*

il creditore procedente [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]
rappresentato e difeso in persona del legale [REDACTED]
[REDACTED] ha proceduto con Decreto Ingiuntivo n.234/2022 (784/22 RG – Rep.511/22), per il recupero della somma di **€5.441,81**, come da atto di precetto notificato il 03.05.2024, e Decreto Ingiuntivo n.18/2024 (77/24 RG – Rep.18/24 – cron.143/24), per il recupero della somma di **€1.953,61**, come da atto di precetto notificato il 31.05.2024

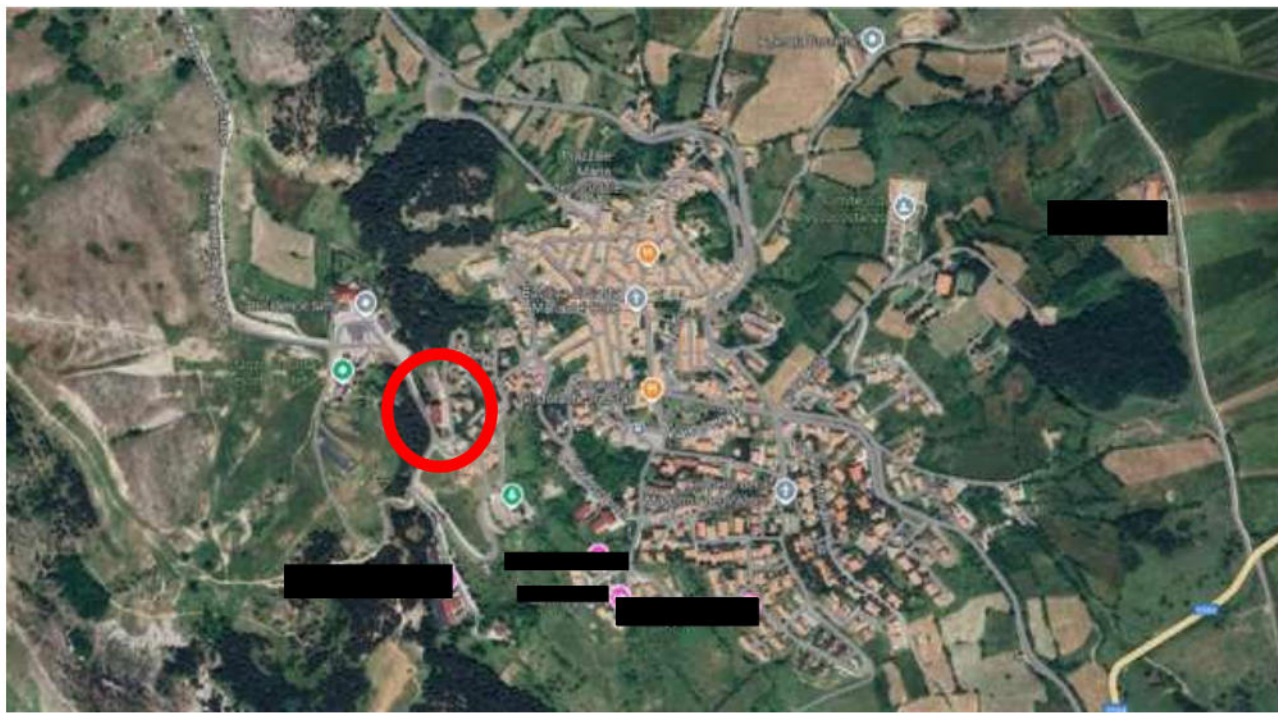
- *debitore esecutato:*

[REDACTED]
[REDACTED]

Pertanto, [REDACTED]
[REDACTED] per il **pagamento della somma pari ad €7.395,42**. In data 05.08.2024 ai nn.15482/13105 è trascritto a L'Aquila atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sulmona in data 10 luglio 2024, Rep. n. 394, a favore del [REDACTED]
[REDACTED] con il quale veniva sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile sito in Pescocostanzo (AQ), C.F.: [REDACTED] Via Monte Rotella, SNC, e precisamente porzione immobiliare distinta nel NCEU al foglio 34, particella n.1325, subb.154,155,156 di proprietà per diritti pari all'intero del sig.

1) **Identificazione del bene comprensivo di confini e dati catastali**

Inquadramento territoriale



Il territorio, un tempo dominato prevalentemente da pascoli, ha un'altitudine di 1395 m s.l.m. Pescocostanzo, antico borgo situato alle falde del massiccio del Monte Rotella, è il quarto comune più elevato degli Appennini, appartiene alla comunità montana Alto Sangro e altopiano delle Cinquemiglia, arroccato sulle pendici del monte Calvario (1743 m) dove è posta anche la stazione sciistica che fa parte del comprensorio dell'Alto Sangro. Il paese domina la conca dell'altopiano del Quarto Grande nella regione degli Altopiani Maggiori d'Abruzzo, raggiungibile da est dalla strada statale 84 Frentana attraverso il valico della Forchetta (1300 m circa) e raggiungibile da Napoli dalla strada statale n.17 che dopo Roccaraso e Rivisondoli si congiunge alla SS 84 Frentana . Altra infrastruttura di collegamento è la ferrovia Sulmona – Carpinone ormai in disuso ma rivitalizzata con la Transiberiana d'Abruzzo che a scopo turistico e periodicamente apre ai gitanti. Pescocostanzo ricade all'interno del parco nazionale della Maiella ed è uno dei borghi più belli d'Italia, con la presenza di una propria stazione sciistica, a pochi passi dagli impianti di risalita.



L'area di insediamento del complesso immobiliare oggetto di esproprio ricade all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Pescocostanzo, posto su una propaggine al limite degli altopiani, circondato da suggestivi scenari paesaggistici che fanno degna cornice alla ricchezza monumentale del suo centro storico.



Il residence "Condominio Valle Nata", immerso nella suggestiva cornice delle aree boschive di Vallefura, toponimo della collina ove è ubicato, a ridosso delle piste da sci di "Vallefura", si apre su un paesaggio con notevoli valenze naturalistiche e sulle montagne circostanti.



Confini

Il complesso immobiliare, in zona residenziale ben esposta, è delimitato a Nord, ad ovest e a sud dal bosco, ad est, dove si apre il portone di accesso, dalla strada comunale Via Monte Rotella/via Valle dalla quale si apre lo splendido panorama sui Quarti pianure di alta quota degli Altipiani Maggiori d'Abruzzo. Il residence è collocato in posizione alta e periferica rispetto al centro storico.



Dati Catastali e Consistenza del bene

Bene immobiliare sito in Pescocostanzo (Aq), Via Valle, n.2, porzione di fabbricato composta da tre magazzini/locali di deposito utilizzati come locali commerciali, ubicati al piano rialzato distinto al N.C.E.U. del Comune di Pescocostanzo al foglio 34, particella 1325, subb. 154 – 155 - 156.

- > Sub.154, piano T distinto con l'interno n.3, scala B, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.17.
Rendita catastale: Euro 40,28.
- > Sub.155, piano T distinto con l'interno n.4, scala B, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.17.
Rendita catastale: Euro 40,28.
- > Sub.156, piano T distinto con l'interno n.5, scala B, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.17.
Rendita catastale: Euro 40,28.

VISURA STORICA

Unità immobiliare dal 18.07.2025

DATI DERIVANTI DA:

Variazione toponomastica del 18/07/2025, Pratica n.AQ0086341 in atti dal 18/07/2025 Variazione di toponomastica (n.86341.1/2025).

Unità immobiliare dal 16.06.2021

DATI DERIVANTI DA:

Variazione nel classamento del 16/06/2021, Pratica n.AQ0049997 in atti dal 16/06/2021 Variazione di classamento (n.13855.1/2021).

Proprietà

Anno 2018 il giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, in data 12 giugno 2018, Rep. n.200/2018, trascritto a L'Aquila il 3 luglio 2018 ai nn.10679/8763, con Decreto di Trasferimento



immobiliare trasferisce in piena ed esclusiva proprietà al sig. [REDACTED] gli immobili oggetto di pignoramento nella loro consistenza catastale.

Anno 2025 la proprietà risulta essere intestata a:



[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà.

Stato di possesso

Libero: attualmente i tre locali commerciali sono utilizzati dall'esecutato come magazzini.



2)

Sommatoria descrizione del bene

Il residence Fonte Nata è costituito da due corpi di fabbrica A e B sfalsati planimetricamente ed altimetricamente poiché è stato realizzato a ridosso di un muro di contenimento della collina con il bosco, interessata da movimenti franosi.



Il condominio dispone di un'ampia sala condominiale ed di un ampio garage di mq.1100. E' dotato di ascensori che collegano i 4 piani residenziali. Il piano cantinato ad uso garages condominiale è dotato di due rampe di accesso. Attraverso il portone, superati alcuni gradini, si accede alla reception collegata ad un'ampia sala condominiale dominata da un camino centrale con grande effetto scenico, tipico ambiente montano. La sagoma della sala è esterna al corpo del residence, ha una forma circolare ed è tutta finestrata con visuale sulla valle, è un locale condominiale.





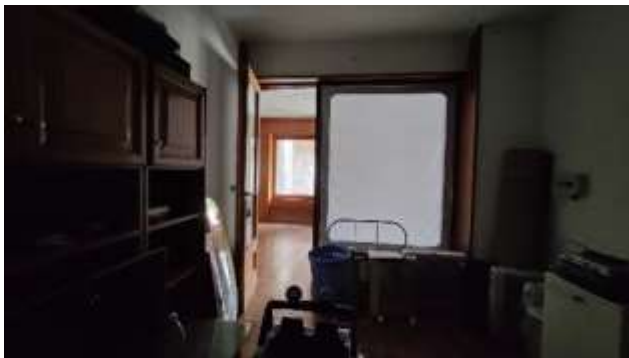
L'ingresso a galleria di mq.325 da l'accesso ai cinque locali adibiti a negozi tre dei quali sono oggetto di esproprio. Dalla reception, lasciato sulla sinistra il grande salone, attraversata la galleria, tipica "promenade" dei residence anni '70, si accede ai tre immobili eseguiti.



I cinque locali commerciali, rettangolari, regolari, con stessa superficie e finiture esterne, delimitano sulla destra il corridoio mentre sulla sinistra si apre la grande vetrata sul paesaggio circostante e sulla copertura del grande salone.



Tutti i 5 locali hanno gli ingressi prospicienti sulla galleria i cui fronti sono costituiti da grandi vetrine inserite nei telai di legno con tipologia a bandiera. Gli immobili eseguiti sono gli ultimi tre percorrendo la galleria dalla hall, tale *promenade* è molto illuminata da grandi finestre che garantiscono anche l'aerazione dei negozi oltre ad avere un affaccio panoramico sulla valle.



Il pavimento è rifinito con piastrelle di ceramica decorate con figure geometriche color marrone e le ampie vetrate hanno listelli di legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Alcuni muri di separazione hanno fodere in cartongesso come pure alcuni soffitti. La superficie lorda complessiva di ogni locale le cui dimensioni sono di circa ml.5,00 x ml.3,00 è di m²17. Gli impianti elettrici sono stati realizzati negli anni '70. Tra il primo negozio ed il secondo c'è un giunto tecnico. I tre locali commerciali sono collegati mediante una porta ai cavedi, aventi una larghezza di circa m.1,00 per una lunghezza di m.3,00, realizzati controterra per contenere le spinte del terreno franoso posto a monte della costruzione, per la salvaguardia della pineta di proprietà comunale. Sono completamente interrati, in pessimo stato di manutenzione dovuto alle infiltrazioni provenienti dalla collina. Attualmente sono utilizzati come piccoli servizi igienici ma non hanno abitabilità poiché hanno una funzione meramente tecnica.

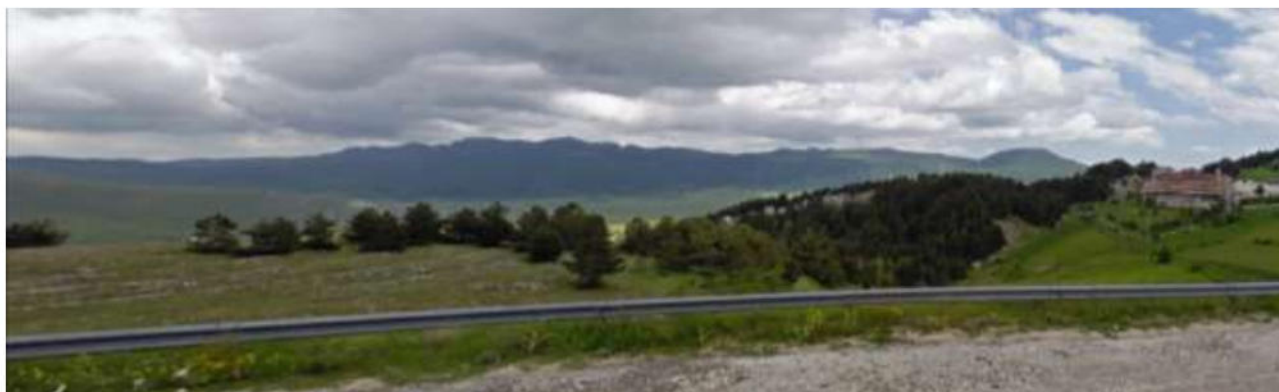


La struttura portante del residence è costituita da travi e in elevazione da pilastri in cemento con armatura in ferro ad aderenza migliorata. I solai sono del tipo prefabbricato Celersap H=23 e travetti precompressi con interasse cm.50, le tamponature sono rifinita con intonaco. L'altezza dei locali è di m.2,90.

Complessivamente lo stato di conservazione è mediocre.

Caratteristiche zona: Periferica a traffico locale, turistica, servita da collegamenti pubblici nelle vicinanze. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, offre molti servizi per i beni di prima necessità data la destinazione residenziale e turistica.

Caratteristiche zone limitrofe: montagne cima Monte Rotella (2129 m s.l.m.), colline boschive e pianure agresti. Gli Altopiani Maggiori d'Abruzzo caratterizzano questo borgo montano.



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

- **Vincoli urbanistici:** legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 nonché normativa di riferimento P.R.G. riguardo alla pianificazione urbanistica.
- **Vincoli edilizi:** sono vietati cambi di destinazione d'uso nonché incrementi del numero di alloggi. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Saranno cancellati: **“pignoramenti”** nonché le **“iscrizioni ipotecarie”** (precedenti e successive al pignoramento) che di seguito si elencano.

Titoli di proprietà e Formalità pregiudizievoli



A seguito della lettura delle “*Ispezioni Ipotecarie*” presso la Conservatoria dei RR.II. dell’Aquila nel ventennio preso in esame, il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Pescocostanzo (Aq), al Foglio foglio 34, particella 1325, subb. 154 – 155 – 156, è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 05.08.2024, R.G. N.15482, REG. PART. N.13105, ATTO GIUDIZIARIO DEL 10.07.2024, N.REP.394 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5)

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

TITOLI EDILIZI

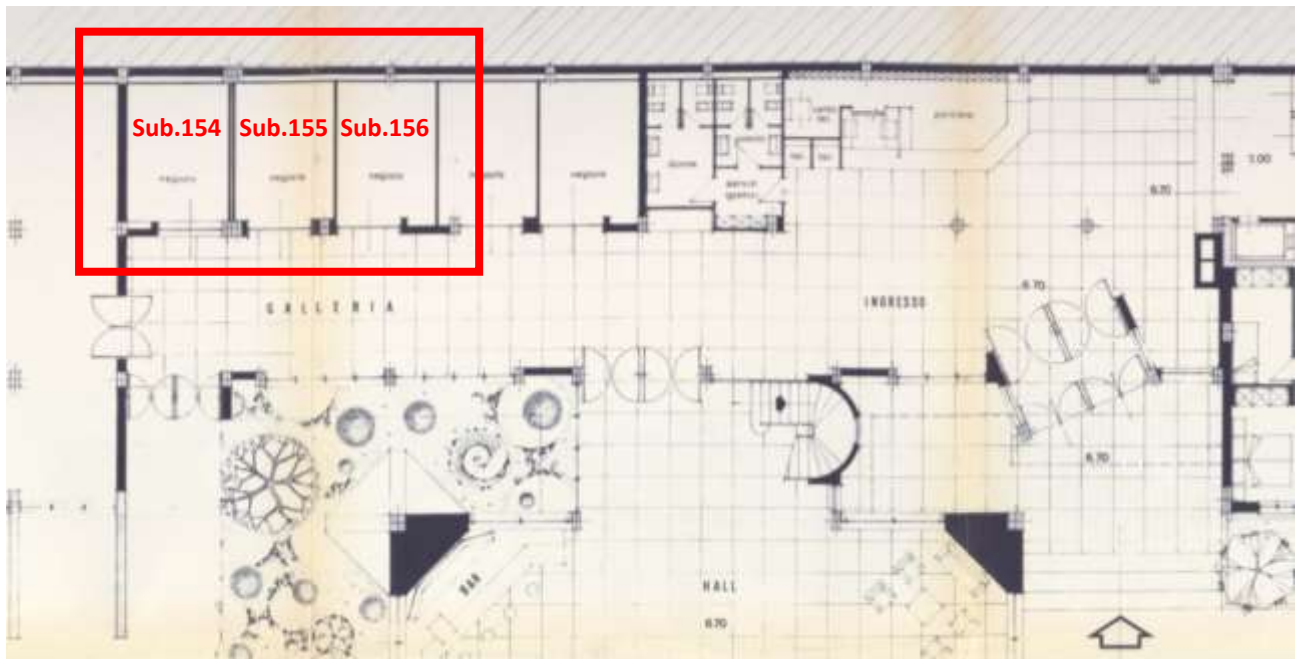
- **LICENZA DI COSTRUZIONE** di variante n.29 del 05.06.1970, rilasciata a Nicola Fabiani, Amministratore della società Fonte Nata srl, sede Napoli, via S. Eframo Vecchio, n.8. Costruzione di un residence in località Valle Gelata fuori dal nucleo urbano. Progettisti Arch. Zannella e Giannetti.
NORME di variante al P.R.G. adottato il 25.05.1969: ZONA “ALBERGHIERA” (alberghi, residences, pensioni), zona classificata edificabile di tipo III – area edificabile max 1/8 del lotto – indice di fabbricazione fondiaria mc.1,5/mq. - tipo edilizio: case unifamiliari e bifamiliari – superficie min. del lotto mq.800 –Hmax alla gronda m.7,00 – Hmax al colmo del tetto m.9,50. COSTRUZIONE: max piani tre, un piano seminterrato, un piano cantinato da adibire ad autorimessa ed un piano sottotetto.
- **LICENZA DI COSTRUZIONE** di variante nn.60 e 61 del 01.08.1973 rilasciata a Nicola Fabiani, Amministratore della società Fonte Nata. Progettista e DD.LL. Ing. P. Pelosi – Calcolo strutture Ing. M. Bile –
PROGETTO REALIZZATO: superficie coperta mq.1120 pari ad 1/8 di mq.8950.
RICHIESTA: cambio destinazione d’uso dei locali del piano sottotetto e del piano seminterrato ad uso residenziale. PRESCRIZIONE: I volumi interrati devono essere adibiti a servizi annessi e non ad uso abitativo.
- **VERBALE DI VISITA E CERTIFICATO DI COLLAUDO** n. del 02.02.1974 Ing. Santroni Tullio.
RELAZIONE DI SOPRALLUOGO descrizione immobile: un piano terra con ingresso a galleria (mq.325), cinque negozi (mq.82), una hall (mq.435, una tavernetta (mq.235)...
- **PERMESSO DI ABITABILITÀ** n.2241 del 11.10.1974.
AUTORIZZA: l’abitazione dell’edificio di cui in premessa. Corpo A e B più corpo condominiale – casa portiere – vani negozi, fatto salvo l’impianto termico.

Conformità catastale:

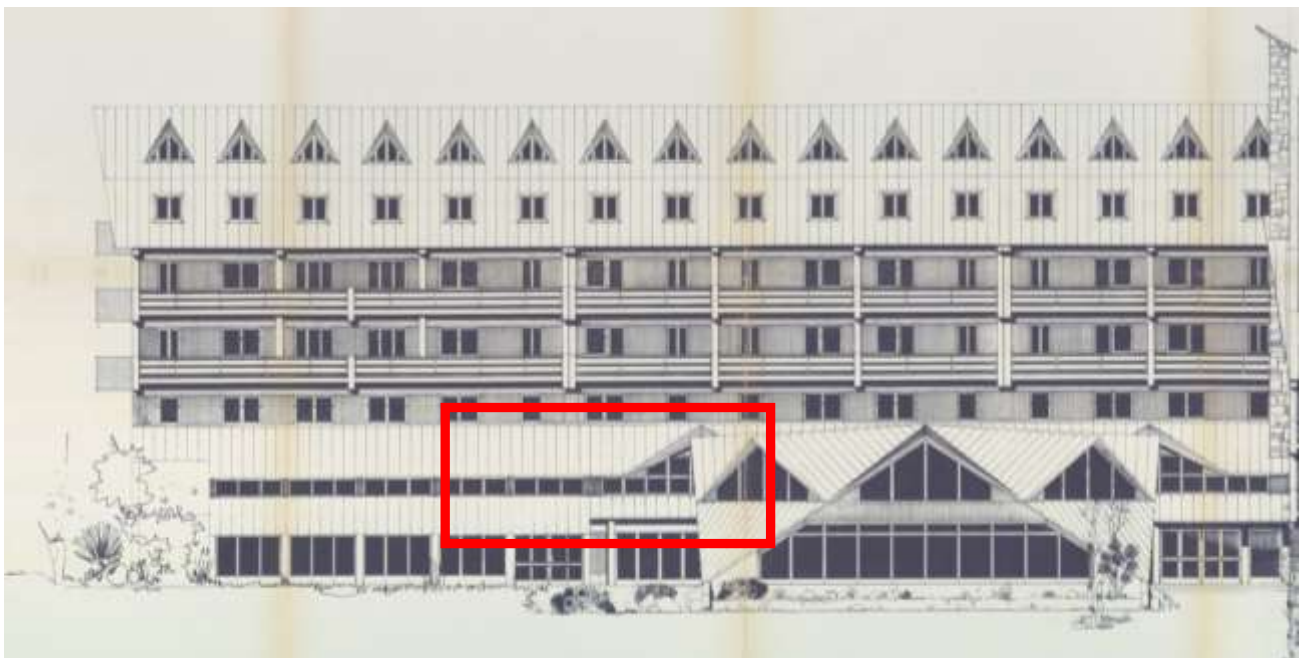
Nessuna difformità delle planimetrie dei tre negozi presenti nel Catasto. Lo stato attuale dei luoghi rilevati dal sopralluogo coincide e trova riscontro planimetrico e distributivo degli ambienti. La planimetria accatastata è **corrispondente** con quella del progetto approvato.



STRALCIO TAVOLA n.2 PROGETTO APPROVATO – pianta piano rialzato dei 5 negozi con galleria



STRALCIO TAVOLA n.10 PROGETTO APPROVATO – prospetto delle finestre della galleria



CARTOGRAFIA I.G.M.



PIANO REGOLATORE GENERALE

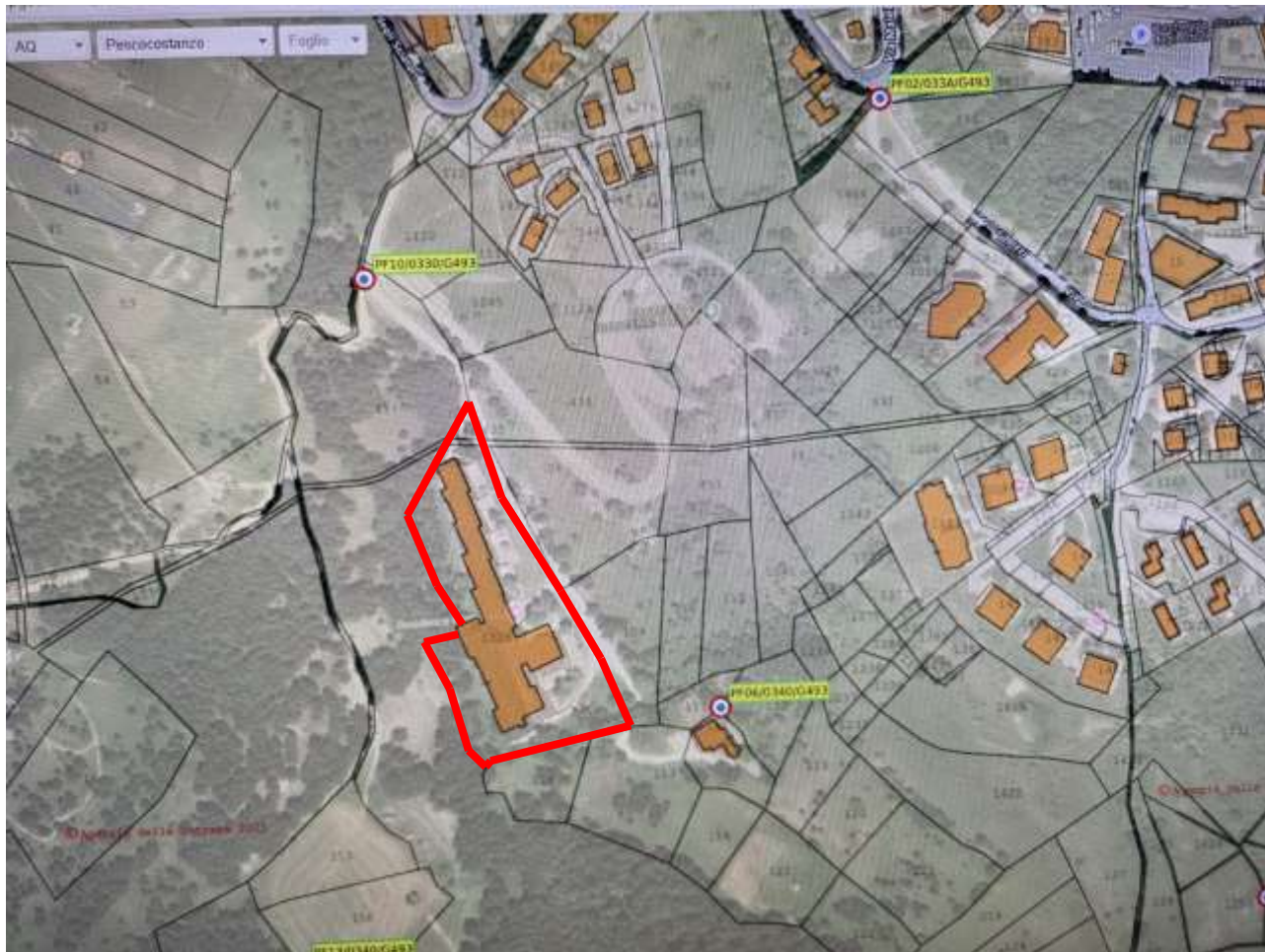
Anno 1960 - PRG approvato con DPR del 25.09.1960 ed adottato il 26.05.1969, e relative norme (Anno 19.11.1971) il residence in oggetto ricade in: **ZONA TURISTICA** i cui indici sono: IF mc.1,5/mq., H.max m.13 alla linea di gronda, max dei piani n.3 oltre il seminterrato.



Anno 2025 - VARIANTE al PRG “Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 4.6.2018”, art. 83

Zona D1 Strutture Ricettive per il Turismo Esistenti. Tale zona è caratterizzata dalla presenza di strutture ricettive per il turismo consistenti in contenitori residenziali di tipo alberghiero ed assimilabili che già rappresentano un utilizzo edificatorio ponderoso delle aree interessate in rapporto alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, nonché dei servizi direttamente connessi. In tale zona sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono vietati cambi di destinazione d'uso nonché incrementi nel numero di alloggi. In essa sono ammessi interventi tesi alla realizzazione di urbanizzazioni primarie ed al completamento di quelle esistenti, senza alterazioni delle attuali giaciture dei terreni e nel rispetto delle modalità definite per le zone F1 di Verde Pubblico Attrezzato.

STRALCIO DI MAPPA in SOVRAPPOSIZIONE con ORTOFOTOCARTA



6) **Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene**

Tipologie di vincoli pubblicistici riguardanti il bene oggetto di esecuzione:

- **Vincoli paesaggistici:** di cui all'art.134 del d.lgs. 42/2004 e i contesti paesaggistici di cui all'art. 143 comma 1 lettera e) del d. lgs. 42/2004. Tali limitazioni trovano legittimazione giuridica nella parte III del codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con il d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (oltre che dagli artt. 1-ter e 1-quinquies del d.l. 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, cd. legge Galasso), nonché, fino all'emanazione di specifiche norme regionali di attuazione del codice, dalle disposizioni ancora applicabili del regolamento di esecuzione della vecchia legge 29 giugno 1939, n. 1497, approvato con il R.D. 3 giugno 1940, n. 1357.

Legge 29 giugno 1939, n. 1497: “Protezione delle bellezze naturali”

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42: Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

▪ **Vincolo Idrogeologico** area vincolata ai sensi dell'Art.1 del R.D.30/12/23 n.3267.

7) **Necessarie autorizzazioni qualora sia necessario procedere all'accatastamento** o

frazionamento del bene.

Non è necessario procedere all'accatastamento / frazionamento del bene poiché risulta conforme.

8) **Possibile separazione in natura il bene pignorato**.

Si può procedere alla separazione in natura del bene poiché i tre locali sono vani indipendenti e quindi comodamente divisibili.

9) **Rediga progetto divisionale con conguagli**

.....

10) **fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della**

vendita limitata alle quote;

.....

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri generali di stima

In linea di principio si ritiene adottare il criterio sintetico-comparativo basato sui prezzi di mercato, in questo momento di generale instabilità economica, più aderente alla realtà, prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari ricavate da osservatori immobiliari ufficiali, in una ipotesi di mercato libero, sia dalle più recenti compravendite di beni comparabili (data costruzione, località, ecc.), sia da informazioni assunte in maniera informale dagli operatori locali del settore turistico e dalle principali agenzie immobiliari e confermate anche da esperienze dirette dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pescocostanzo.

Stima dell'immobile

La valutazione di un locale commerciale all'interno di un residence è complessa e varia in base a diversi fattori. La stima richiede un approccio multidisciplinare, che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio, del suo valore ad uso turistico, dei vincoli architettonici di tutela e delle dinamiche di mercato. Inoltre il prezzo al metro quadro può essere influenzato da fattori come la posizione, lo stato di conservazione, la dimensione e l'epoca di costruzione.

Fattori che influenzano la quotazione:

• Valore di mercato:

Il valore di mercato è il prezzo che un compratore sarebbe disposto a pagare per l'immobile in base alla domanda e all'offerta nel mercato immobiliare. Tendenze di mercato, prezzi di transazione, potenzialità di sviluppo.

• Valore catastale:

Il valore catastale è un valore di riferimento, ma non sempre coincide con il valore di mercato.



• **Vincoli di Tutela:**

Gli edifici sottoposti a vincoli di tutela potrebbero avere un valore maggiore, ma anche delle limitazioni in termini di ristrutturazione e utilizzo. Limiti all'uso e alla manutenzione dell'immobile, vincoli di legge, vincoli paesaggistici, rilevanza storica dell'immobile, opere d'arte presenti, testimonianze archeologiche, elementi di valore culturale

• **Posizione:**

La posizione del residence è uno dei fattori più importanti. Un edificio situato in una zona centrale, turistica e di prestigio, nei pressi della stazione sciistica di Vallefura, avrà un valore più elevato rispetto ad una zona periferica.

• **Stato di conservazione:**

Superficie, materiali, tecniche costruttive, presenza di elementi architettonici di valore, stato di conservazione che ha un impatto significativo sulla sua valutazione. Un edificio ben conservato e ristrutturato avrà un prezzo più alto di uno da ristrutturare.

L'immobile in esame si presenta in uno stato di conservazione mediocre, inserito in un residence con elementi di pregio, che come detto, possono influire sulla valutazione che può variare in base ai fattori specifici già espressi ad esempio in prossimità dell'impianto sciistico.

Per cui la stima del bene oggetto di pignoramento ha considerato 2 metodi di indagine per ottenere un valore medio più aderente alle caratteristiche specifiche degli immobili, anche in considerazione che i valori unitari degli osservatori ufficiali fanno riferimento a immobili in condizioni "normali".

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Il valore unitario certamente più aderente alla realtà è ottenuto dalla media dei valori desunti dai seguenti tre metodi:

A. valore di mercato desunto da alcune Agenzie Immobiliari del Comune di Pescocostanzo (Aq), con indagine svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di locali commerciali situati in un intorno zonale suburbana del comune di Pescocostanzo. Le Agenzie propongono al metro quadro un valore minimo di €1.600 che corretto con il coefficiente di deprezzamento (- 25%), dovuto allo stato mediocre, diventa pari ad €1.200 x mq.17= €20.400.

B. Metodo comparativo (basato sul valore OMI):

Si considera la superficie commerciale e si moltiplica per la quotazione al metro quadro di riferimento, applicando eventuali coefficienti di merito/demerito. Il valore è desunto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2.

L'edificio ricade in zona OMI R/1 "Extraurbana/ RESTANTE TERRITORIO COMUNALE". Superficie lorda dichiarata in catasto mq.17, ai sensi del DPR 138/98. Dal momento che trattasi di unità in catasto censite con categoria C/2 ma di fatto inserita in un edificio di tipo residence turistico con destinazione commerciale (negozio), come da prescrizione della Concessione Edilizia rilasciata, si assume quale base di partenza il valore fornito dall'OMI per il semestre 2024 per la zona R/1 tipologia edilizia "Commerciale - Negozi", ossia compreso tra 1300 e 1950 Euro/mq.

Dato lo stato mediocre di conservazione dei tre immobili ma con rifiniture pregevoli, che necessitano di ristrutturazione edilizia, si è scelto di correggere il calcolo moltiplicando per un coefficiente di deprezzamento pari al -25%. CALCOLO: 17 mq . × €/mq 1.625 × coeff. -25%. I



valori così ottenuti sono pari a: valore min (con coeff.) €.16.575 e un valore max (con coeff.) €.24.225, per uno *stato di conservazione mediocre* dei tre locali commerciali. Ma essendo anche un residence a vocazione turistica, in prossimità di un impianto scioviano, si assume il valore max. pari ad €.24.225 per una Superficie Lorda di 17 mq..

C.valore catastale è un valore di riferimento, ma non sempre coincide con il valore di mercato. CALCOLO: la rendita catastale pari ad Euro 40,28, rivalutata del 5%, (*si moltiplica il valore per 1,05*) è pari ad Euro 42,29, moltiplicata per il coefficiente 120, attribuisce al bene un valore inattendibile pari a €.5074,80. Tale metodo non viene considerato.



Quindi la stima è stata effettuata tenendo conto soltanto dei due metodi A e B che seguono:

A. valore di mercato desunto da alcune Agenzie Immobiliari del Comune di Pescocostanzo;

Via Monte Rotella, 2, COMUNE DI PESCOCASTANZO (AQ) PIANO RIALZATO foglio 34, particella 1325, rispettivamente per i subb. 154, 155, 156			
negozi	[mq.]	[€/mq.]	[Euro]
IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE LORDA:	VALORE UNITARIO:	VALORE COMPLESSIVO
		1.600	
LOCALI COMMERCIALI In residence turistico (Stato Conservativo Mediocre)	17	1200 corretto con coeff. Deprezzamento -25%	20.400
TOTALE			20.400,00

B. "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2.

Valore di mercato per i locali commerciali subb.154 – 155 – 156 nel Comune di Pescocostanzo:

Provincia: L'AQUILA - Comune: PESCOCASTANZO - Fascia/zona: Extraurbana/ - RESTANTE TERRITORIO COMUNALE Codice di zona: R1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Non presente - Destinazione: Commerciale - negozi			
Via Monte Rotella, 2, COMUNE DI PESCOCASTANZO (AQ) PIANO RIALZATO foglio 34, particella 1325, subb. 154 – 155 - 156			
IDENTIFICATIVO CORPO PIANO RIALZATO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE MERCATO UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
negozi	[mq.]	[€/mq.]	[Euro]
LOCALI COMMERCIALI In residence turistico (Stato Conservativo Mediocre)	17	(stato conservativo mediocre) 1462,50 corretto con coeff. Deprezzamento -25%	24862 ,50
TOTALE			24862 ,50

SINTESI E DEFINIZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

LOCALI COMMERCIALI rispettivamente per ogni subb.154 – 155 - 156

Mercato immobiliare Pescocostanzo	€.20.400,00
O.M.I. "Banca dati delle quotazioni immobiliari"	€.24.862,50
VALORE DI OGNI LOCALE COMMERCIALE	€.22.631,25



PREZZO BASE D'ASTA:

LOCALE COMMERCIALE SUB.154

€.22.631,25 (diconsi euro ventiduemilaseicentotrentuno/oo)

LOCALE COMMERCIALE SUB.155

€.22.631,25 (diconsi euro ventiduemilaseicentotrentuno /oo)

LOCALE COMMERCIALE SUB.156

€.22.631,25 (diconsi euro ventiduemilaseicentotrentuno /oo)

VALORE TOTALE DELL'ASTA arrotondato €67.900,00

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

Con la vendita limitata alle tre quote, distinte in tre unità autonome e funzionali, non vi è svalutazione commerciale degli immobili.

Avendo espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione tecnica per note di parte con espressa riserva di ulteriori precisazioni, quantificazioni ed accertamenti, anche all'esito di eventuali aggiuntive attività transattive ovvero disposte dall'autorità giudiziaria.

Campo di Giove, lì 30 settembre 2025

Il CTU
(ARCHITETTO Donatella CAPALDO)



ALLEGATI :

1. Visura catastale;
2. Stralcio di mappa;
3. Elaborato planimetrico restituzione grafica;
4. Interrogazione banca dati osservatorio immobiliare 2° semestre 2024;
5. Visura storica.