

TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1

Ubicazione edificio: Via Valle Madonna 87
Giudice dell'esecuzione: G.O.P. Dott. Luca Pelliccia
Estremi catastali: Fg. 15, P.lla 1347, Sub. 18
Estremi del procedimento: ES. IMM. N. 66/25

Sulmona lì, 03/04/2026

L'Esperto

Arch. Valerio VITUCCI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Valerio Vitucci iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di L'Aquila al N° 863, è stato incaricato dal G.O.P. Dott. Luca Pelliccia, di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva ES. IMM. N. 66/25 per cui si redige la presente relazione di stima.

2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pratola Peligna, in Via Valle Madonna 87, distante 1 km dai principali istituti scolastici e dal centro cittadino.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è individuato catastalmente da due identificativi graffiati ovvero è censito al Fg. 15 P.III 1347 Sub. 18. Dalla visura si evincono i seguenti dati:

Piani: 1	Consistenza: 7 vani
Categoria: A/2	Superficie catastale: 117 mq
Classe: 3	Rendita 469,98 €

4. DITTA CATASTALE

L'immobile in oggetto è intestato al Sig. OMISSIS Proprietaria per la quota 1/1. La titolarità deriva da:

- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/04/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 93 - SENTENZA DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO Trascrizione n. 7710.1/2024 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 08/05/2024.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, l'immobile ricade nella "Zona residenziale di completamento – Tipo B" normata dall'Art. 6 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

6. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene è ricompreso in un edificio condominiale che si presenta esternamente in buone condizioni con finitura ad intonaco, infissi in legno, tapparelle in pvc, ringhiere in ferro, manto di copertura in coppi. La destinazione d'uso principale è quella residenziale (abitazioni e locali ad esse pertinenti); il piano terra è invece destinato ad attività commerciale. Il Sub. 18 è accessibile da Via Valle Madonna transitando dapprima sulla corte Sub. 2 (bene comune non censibile), poi sulla corte e vano scala entrambi censiti al Sub. 1 (bene comune non censibile). È adibito ad abitazione di residenza dell'esecutato. Su un ampio ingresso si aprono diversi ambienti: un piccolo bagno cieco dotato di areazione meccanica; un piccolo ripostiglio; un grande soggiorno con porta finestra su un balcone che affaccia su Via Valle Madonna; una cucina abitabile con una porta finestra sul medesimo balcone citato. Dall'ingresso si accede anche ad un corridoio disimpegno che distribuisce alla zona notte dell'abitazione. Una prima camera da letto matrimoniale sulla sinistra è stata unita con una seconda più piccola, centrale. Una terza camera da letto oggi ospita una collezione di modellismo. Entrambi gli ambienti sono dotati di una porta finestra con balcone e di una finestra. Ultimo locale accessibile dal corridoio è il bagno principale dell'abitazione munito di tutti i servizi igienici ed areazione naturale. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, idrico-sanitario, di scarico, del gas, di riscaldamento a termosifoni autonomo munito di generatore a gas. La produzione di acqua calda sanitaria è integrata da uno scaldabagno elettrico collocato nel locale bagno principale. Il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale sono anche dotati di impianto di raffrescamento a pompa di calore con split interno e generatore esterno. Le finiture interne sono complete e ben conservate negli intonaci, pavimenti, infissi interni. Le finestre esterne sono in legno doppiopetro munite di tapparelle in pvc e cassonetto.

7. CRITERI ESTIMATIVI



La disciplina estimativa prevede procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie adottate. I vari criteri di valutazione risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare; va pertanto individuato e selezionato quello più adatto a determinare quello dell'oggetto specifico.

Nella presente relazione il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato con una stima diretta sintetica. Il parametro unitario al mq di superficie lorda esprime in relazione alla zona OMI di riferimento un valore di riferimento suggerito dal mercato immobiliare che contempla condizioni generali di contesto omogenee per:

- Ubicazione - localizzazione del complesso edilizio nel territorio Comunale;
- Utenza - funzionalità della rete viabile, servizi pubblici, reti tecnologiche presenti.

Le specifiche condizioni di dettaglio riferibili al bene oggetto di stima che possano definire oscillazioni del valore parametrico sono considerate attraverso i coefficienti di differenziazione, da applicarsi alle singole superfici del bene, e di merito riferibili, alle caratteristiche intrinseche del bene nella sua interezza:

- Coefficiente di differenziazione delle superfici principali
- Coefficiente di differenziazione delle superfici di ornamento
- Coefficiente di differenziazione delle superfici accessorie
- Coefficiente di merito stato locativo
- Coefficiente di merito per livello di piano
- Coefficiente di merito per stato di conservazione
- Coefficiente di merito per luminosità
- Coefficiente di merito per esposizione e vista
- Coefficiente di merito per vetustà
- Coefficiente di merito per impianto di riscaldamento
- Coefficiente di merito per classe energetica

Più specificatamente per i locali ad uso commerciale sono da considerarsi anche:



- Coefficiente di merito per contesto commerciale

Questo approccio consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato basandosi sui prezzi storici di vendita ma anche su aspetti qualitativi di dettaglio attraverso l'ausilio della formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

8. VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'approccio avuto nei confronti della stima di seguito riportata ha tenuto conto della consistenza dell'abitazione quale A/2 – Abitazione di tipo civile. Il bene è provvisto di tutte le finiture ed impianti conservate in maniera ottimale. Per definire il valore di mercato medio per unità di superficie ci si è riferiti a:

- il Borsino immobiliare che offre il valore economico per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero utile netta. Sono stati presi a riferimento i valori per abitazioni ricadenti *stabili di prima fascia* per via dello stato manutentivo dello stabile e della sua posizione rispetto al centro abitato. Lo stato di conservazione del bene invece ha fatto propendere per il valore parametrico massimo pari a 627 €/mq.

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 430	Euro 528	Euro 627	

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI che offre il valore economico per metro quadrato di superficie lorda. Nello specifico, trattandosi di una unità immobiliare di categoria A/2, si prendono in considerazioni i valori delle abitazioni civili. Visto lo stato conservativo ottimale delle finiture interne nonché la presenza di



tutti gli impianti, anche quello di raffrescamento, si considera il valore di mercato maggiore, pari a 520 €/mq di superficie lorda:

Provincia: L'Aquila

Comune: Pratola Peligna

Fascia/zona: Centrale/-%20CENTRO%20ABITATO%20DI%20PRATOLA%20PELIGNA

Codice zona: B1

Microzona: 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	350	520	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	310	460	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	290	435	L	1,1	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	195	290	L	1	1,5	L
Posti auto scoperti	Normale	90	125	L	,4	,6	L
Ville e Villini	Normale	475	710	L	1,6	2,3	L

NOTE:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Entrambi i valori sopra individuati indicano prezzi di mercato su parametro superficiale rappresentativi di condizioni di contesto omogenee ricadenti nella medesima zona OMI. Bisogna tener conto tuttavia che i prezzi determinati sono riferiti ad uno variegato stock edilizio che spazia da quello vetusto del centro storico a quello più recente delle zone più marginali del tessuto urbanizzato. Pertanto devono prendersi in considerazione alcuni



coefficienti di differenziazione capaci di valutare le oscillazioni del valore dettate dalle caratteristiche intrinseche del bene. In particolare si ritengono significativi:

- Coefficiente di merito per pertinenze e vani accessori da applicarsi alle superfici di riferimento
 - Balconi – 0,25
- Coefficiente di merito per livello di piano
 - Piano primo senza ascensore – 0,90
- Coefficiente di merito per luminosità
 - Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno – 1,05
- Coefficiente di merito per esposizione e vista
 - Esterna – 1,05
- Coefficiente di merito per impianto di riscaldamento
 - Impianto autonomo – 1,05
- Coefficiente di merito di classe energetica da applicarsi al valore parametrico
 - Classi D e E – 0,95

Con tali correttivi si tiene conto del giusto peso da assegnare alla superficie dei balconi e delle caratteristiche al contorno che contraddistinguono il bene quali quota e modalità di accesso al piano, esposizione, soleggiamento, tipologia di impianto di riscaldamento. Il coefficiente di merito per la classe energetica tiene conto della Classe D così come stimata nella perizia tecnica.

SUPERFICIE LORDA				SUPERFICIE COMMERCIALE			
Livello	Sup.	Coeff.	Sup. Conv.	Livello	Sup.	Coeff.	Sup. Conv.
	mq	[-]	mq		mq	[-]	mq
Piano primo (abitazione)	118,44	1,00	118,44	Piano primo (abitazione)	98,17	1,00	98,17
Piano primo (balconi)	18,17	0,25	4,54	Piano primo (balconi)	18,17	0,25	4,54
Totale	136,61		122,98	Totale	116,34		102,71
Valore parametrico		520,00	€/mq	Valore parametrico		627,00	€/mq
Coeff. di piano		0,90		Coeff. di piano		0,90	
Coeff. di soleggiatura		1,05		Coeff. di soleggiatura		1,05	
Coeff. di esposizione		1,05		Coeff. di esposizione		1,05	
Coeff. di imp. Riscaldamento		1,05		Coeff. di imp. Riscaldamento		1,05	
Coeff. di classe energetica		0,95		Coeff. di classe energetica		0,95	
Valore di mercato		63296,64	€	Valore di mercato		63741,88	€

Dalla tabella sopra riportata si può determinare un valore medio dell'immobile pari a 63.519,26 €.

